

**Portefeuillehouder**

Siebenga

**Datum collegebesluit**

7 november 2017

**Opsteller**

A. Beeksma

**Registratie**

GF17.20079

**Agendapunt**

08

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.'

**Voorstel**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
3. op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' ingediende zienswijzen te besluiten, zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
4. het bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' met planidentificatie NL.IMRO.0074.PH1oranjewoudDP-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan;
5. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronische bestand o\_NL.IMRO.0074.PH1oranjewoudDP-VG01.

**Aanleiding**

Op 23 maart 2015 heeft u besloten dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voldoet aan de criteria van de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en dat hiervoor de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-Dorp' dient te worden gestart (zie bijlage 1). Hiermee heeft uw raad de principe-bereidheid uitgesproken om aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV planologische medewerking te verlenen. Dit voorstel is het vervolg op het eerdergenoemde raadsbesluit.

In onze brief van 13 maart 2017 hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp-bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' en de start van de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen op het perceel aan de Koningin Wilhelminaweg 49 in Oranjewoud mogelijk. De betreffende bouw kavels hebben een oppervlakte van 1.500m<sup>2</sup> à 1.600m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd aan de noord- en zuidzijde van de bestaande woning op dit perceel. De bestaande woning maakt eveneens deel uit van het plangebied.

Zoals aangegeven in de eerdergenoemde brief heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (vanaf 23 maart 2017). Een en ander is aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Heerenveense Courant, en op de website van de gemeente. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied een nieuwsbrief bezorgd (zie bijlage 2). Naar aanleiding van de publicatie zijn uiteindelijk drie zienswijzen ontvangen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Overwegingen**

### **Het bestemmingsplan op hoofdlijnen:**

De vaststelling van dit bestemmingsplan is noodzakelijk omdat het geldende bestemmingsplan 'Oranjewoud-Dorp' (vastgesteld op 14 oktober 2013) de bouw van extra woningen niet toelaat op het betreffende perceel. De gronden ter plekke van het plangebied zijn aangewezen voor 'Wonen-Lintbebouwing 1' en onder meer bestemd voor: woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en bijbehorende bouwwerken met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

Woonhuizen mogen op grond van het geldende bestemmingsplan uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd. Behalve ter plaatse van de bestaande woning, zijn in het geldende bestemmingsplan geen andere bouwvlakken aanwezig. Het bouwen van de twee extra woningen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan brengt dit nieuwe plan geen veranderingen aan in de bestemming van gronden. Wel maakt het nieuwe bestemmingsplan de bouw van twee woningen mogelijk op plaatsen waar het geldende bestemmingsplan dit niet toestaat. De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd aan de noord- en zuidzijde van de bestaande woning op dit perceel. Tezamen met de al bestaande woning ontstaat daardoor een verkaveling waarbij per woning een kavel beschikbaar is van ongeveer 1.500m<sup>2</sup> à 1.600m<sup>2</sup>. Deze kavels kenmerken zich door een fraaie landschappelijke setting.

De kavels liggen op de grens tussen twee verschillende delen van het dorp Oranjewoud. De zuidoostelijke kavel maakt onderdeel uit van de oude lintstructuur van Oranjewoud aan de Koningin Wilhelminaweg. De andere percelen grenzen aan de Prinses Marijkelaan. De kavels liggen in het verlengde van de diepe achtertuinen van de woningen aan de Lollius Ademalaan en worden gekenmerkt door een groene sfeer.

### **Procedure**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (vanaf 23 maart 2017). Een en ander is aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Heerenveense Courant, en op de website van de gemeente. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied een nieuwsbrief bezorgd (zie bijlage 2). Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij uw raad naar voren te brengen. Hierop zijn in totaal drie zienswijzen ingediend.

Daarnaast zijn de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân geïnformeerd over de terinzagelegging; van zowel de provincie als het Wetterskip hebben we geen zienswijze/reactie ontvangen.

### **Zienswijzen**

De drie zienswijzen richten zich enerzijds op het feit dat geen sprake zou zijn van een hoogstaand aanbod van ruime kavels in een landschappelijke setting. Anderzijds op het feit dat de dorpsvisie en het recent vastgesteld bestemmingsplan aangeven dat uitbreiding van het woningaanbod niet is toegestaan en dat er ook geen behoefte is aan meer woningen. Daarnaast zou het bestemmingsplan in strijd zijn met de welstandsnota, waarin de Kon. Wilhelminaweg is aangegeven als 'oud lint', aangemerkt met "welstandniveau 1". Tot slot gaat de zienswijze in op het ecologisch onderzoek en de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen

en de voorgestelde reactie daarop, wordt korthedshalve verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3). Het voorstel is om de ingediende zienswijzen niet over te nemen; de zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Er is ook geen sprake van ambtelijke wijzigingen in de regels en op de verbeelding. De toelichting is wel aangepast op een aantal punten. Zo zijn de resultaten van het ecologisch onderzoek (juli 2017) verwerkt in paragraaf 4.4 en is het betreffende rapport opgenomen in bijlage 3 van de toelichting ter vervanging van het verouderde ecologische onderzoek uit 2014. Deze wijzigingen hebben verder geen juridische consequenties voor het bestemmingsplan, waardoor het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

### **Externe veiligheid**

In en rond het plangebied liggen enkele risicobronnen (inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en andere regels, moet bij ruimtelijke plannen in de buurt van gasleidingen of transport van gevaarlijke stoffen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in beeld worden gebracht. Ook moet het groepsrisico worden verantwoord.

Om de hierboven genoemde risico's in beeld te brengen, hebben wij een onderzoek naar de externe veiligheid laten uitvoeren. Ook hebben wij het advies van de Regionale Brandweer ingewonnen. Daaruit blijkt dat het Plaatsgebonden risico voldoet aan de wettelijke normen. Verder oordelen wij, in het kader van de verantwoording van het groepsrisico, mede op basis van het advies van de Regionale Brandweer dat er sprake is van een acceptabel veiligheidsrisico. Deze conclusie is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Hieronder een korte toelichting op het omgevingsaspect externe veiligheid:

In de directe nabijheid van het plangebied is sprake van risicobronnen, waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied binnen het plangebied liggen. De relevante risicobronnen zijn:

- het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A32);
- een hogedruk aardgastransportleiding.

Op grond van het externe veiligheidsadvies is de conclusie dat het transport van gevaarlijke stoffen over de A32 geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Wat betreft de hogedruk-aardgastransportleiding: het invloedsgebied van de transportleiding valt over het plangebied. De conclusie van het externe veiligheidsadvies is dat het plaatsgebonden risico (PR) van de hogedruk aardgastransportleiding geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Uit het advies blijkt verder dat er op dit moment sprake is van een zeer laag groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. Het aantal personen binnen het invloedsgebied van de hogedruk-aardgastransportleiding neemt conform dit plan toe met 5 personen (voor de twee woningen die voorzien zijn). Kortom, er is geen sprake van een waarneembare toename van het GR.

Door Brandweer Fryslân is per brief van 3 oktober 2016 advies uitgebracht over de externe veiligheid inzake het concept-ontwerpbestemmingsplan. Met behulp van dit advies is het groepsrisico nader verantwoord. Hierna een korte weergave van dit advies.

Brandweer Fryslân voorziet geen knelpunten met betrekking tot de beschikbaarheid van

bluswater en de opkomsttijden. Het plangebied is op meerdere zijden ontsloten, het plangebied is over het algemeen voldoende bereikbaar. Kortom, het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de basisbrandweezorg.

Wat betreft zelfredzaamheid, de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen of in veiligheid te worden gebracht: Er verblijven geen verminderd zelfredzame personen in het plangebied.

Op grond van het externe veiligheidsadvies en het brandweeradvis concluderen wij dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

### **Geluid**

Aangezien het plangebied in de geluidszone van Rijksweg 32 ligt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Fryske Utfieringstsjienst Miljeu en Omjouwing (FUMO). Dit onderzoek maakt deel uit van voorliggend bestemmingsplan. De Wet geluidhinder stelt regels voor de maximale geluidsbelasting die nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige functies mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaaï. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van verkeer op A32 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 53 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken, dient op grond van de Wet geluidhinder een procedure tot het vaststellen van een hogere waarde te worden gevoerd. Het ontwerpbesluit Hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen deze periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze bij het college in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders deze hogere waarden vastgesteld bij besluit van 19 oktober 2017. De betreffende beschikking maakt deel uit van de bijlagen van de toelichting (bijlage 2; NB. de vaststelling van hogere waarden betreft een gemandateerd bevoegdheid). Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Vanwege de koppeling met het bestemmingsplan, vindt vervolgens de beroepsprocedure weer tegelijkertijd plaats.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening jo. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting is in de wet opgenomen om daarmee de kosten die met een ontwikkeling gemoeid zijn, te kunnen verhalen. Van deze verplichting kan bij besluit van de gemeenteraad worden afgezien, onder andere wanneer het verhalen van de kosten op een andere wijze verzekerd is door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Dat laatste is aan de orde: tussen gemeente en initiatiefnemer is een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is hierdoor niet nodig.

### **Effecten**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan conform dit voorstel beschikt de gemeente over een planologisch-juridisch toetsingskader op grond waarvan de aanvragen voor een omgevingsvergunning te zijner tijd kunnen worden verleend ten behoeve de bouw van de woningen op het perceel aan de Koningin Wilhelminaweg 49 in Oranjewoud.

## **Beleid en regelgeving**

Wet ruimtelijke ordening.

## **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

Niet van toepassing.

## **Vervolgaanpak**

Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

## **Communicatie**

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de gebruikelijke procedure. Dat wil zeggen dat eerst het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit is kenbaar gemaakt in de Heerenveense Courant, alsmede langs digitale weg in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de website van de gemeente. Daarnaast is, zoals aangegeven, een nieuwsbrief huis-aan-huis bezorgd in de directe omgeving van het plangebied.

## **Relevante informatie**

Bijlagen:

1. Raadsbesluit van 23 maart 2015;
2. Nieuwsbrief ontwerpbestemmingsplan van maart 2017;
3. Zienswijzennota (inclusief de ingediende zienswijzen);
4. Ontwerp-bestemmingsplan.

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

  
de heer J. van Leeuwestijn

  
de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.'

De raad van de gemeente Heerenveen;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2017;

gelet op, het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

overwegende dat, het wenselijk is het bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' vast te stellen

## Besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. in te stemmen met de voorgestelde verantwoording van het groepsrisico;
3. op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' ingediende zienswijzen als volgt te besluiten:
  - de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Kon. Wilhelminaweg 49 Oranjewoud e.o.' met planidentificatie NL.IMRO.0074.PH1oranjewoudDP-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan;
5. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o\_NL.IMRO.0074.PH1oranjewoudDP-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2017.

de griffier,

b/a

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan





Datum raad: 23-3-2015

## CHECKLIST UITVOERING RAADSBSLUIT

<b>Behandelend ambtenaar</b>	S. Doreman	
<b>Registratienummer inclusief nummers van achterliggende originelen</b>	GF15.20013	
<b>Onderwerp</b>	Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van 2 woningen in Oranjerood	
<b>Besluit</b>	✓ Conform voorstel	
	Afwijkend van voorstel, te weten:	
<b>Activiteiten</b>	<b>Brief uit</b>	d.d.
	<b>Kopie uitgaande brief naar griffie</b>	d.d.
	<b>Telefonisch</b>	d.d.
	<b>Anders, namelijk</b>	
<b>Ik wens via het corsasysteem gerappelleerd te worden op</b>	d.d.	
<b>Afdoening Naam ambtenaar</b>	<b>Afdelingshoofd Naam</b>	
	<b>Paraaf</b>	
<b>Archief</b>	dd	

**Bij aanlevering archief zorgvuldig zijn, alle stukken erbij s.v.p.**

**Portefeuillehouder**

Siebenga

**Datum collegebesluit**

10 februari 2015

**Opsteller**

Steven Doelman

**Registratie**

GF15.20013

**Agendapunt**

12

**Onderwerp**

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

**Voorstel**

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

**Aanleiding**

In de vergadering van uw raad van 24 november 2014 heeft u de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' vastgesteld. In het raadsvoorstel daartoe hebben wij ook aangegeven dat wij – indien u ons voorstel zou overnemen – bij afzonderlijk voorstel zullen ingaan op de gevolgen van dit beleid voor het bestaande initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee nieuwe woningen in Oranjewoud. Het nu voorliggende voorstel strekt daartoe.

**Overwegingen**

De notitie 'Binnenstedelijk verdichten' bevat als algemeen uitgangspunt dat geen medewerking wordt verleend aan initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied (verdichten). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

Het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Wilheminaweg 49/Prinses Marijkelaan 6 te Oranjewoud. Een afschrift van het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV is voor u bij de stukken gevoegd. In dit verzoek wordt aangegeven dat in de huidige situatie er op dit zeer ruime perceel (oppervlakte ongeveer 4.700m<sup>2</sup>) één woning staat. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in

De notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' beperkt zich tot bouwplannen met de omvang van één of enkele nieuwe woningen, zoals is aangegeven in paragraaf 4.4.1 van de notitie. Daaruit volgt dat de derde uitzonderingsgrond kwalitatief moet worden benaderd. De derde uitzonderingsgrond heeft dan ook vooral betrekking op 'uitzonderlijke' initiatieven die zich richten op segmenten die niet door het woningbouwprogramma worden bestreken. Dat volgt ook uit het voorbeeld dat in de notitie hierbij wordt genoemd: het voorzien in een exclusief woningaanbod waar elders niet in wordt voorzien.



Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouwkavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond.

### **Effecten**

n.v.t.

### **Beleid en regelgeving**

Dit voorstel is gebaseerd op de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'. Deze notitie bevat het gemeentelijk beleid wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening gebruik maakt

### **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

Bij een besluit om wel medewerking te verlenen, is op het initiatief de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan door de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden gemaakt over dit kostenverhaal. Uitgangspunt daarbij is dat de plankosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Onze insteek is om een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

### **Vervolgaanpak**

Indien u ons voorstel overneemt, zullen wij een partiële herziening van het bestemmingsplan gaan voorbereiden. Tegelijkertijd zal initiatiefnemer aanvullende onderzoeken naar ecologie en archeologie kunnen uitvoeren. Vervolgens kan de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan worden gestart.

### **Communicatie**

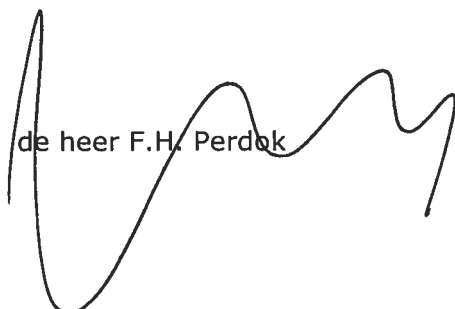
Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerp-bestemmingsplan. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom hebben wij ons voorstel ook persoonlijk medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd.

### **Relevante informatie**

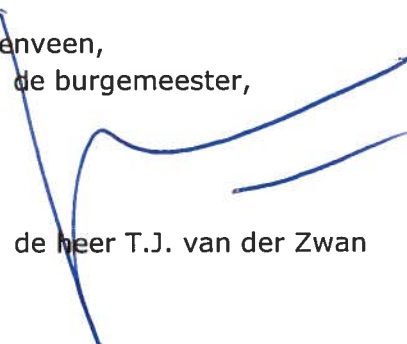
- brief van Zethoven Bouwgroep BV van 3 september 2012;
- notitie 'Binnenstedelijk Verdichten';

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

de heer F.H. Perdok



de burgemeester,  
de heer T.J. van der Zwan



**Onderwerp**

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2015 ;

gelet op het bepaalde in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat,

het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud voldoet aan de criteria om medewerking te verlenen aan binnenstedelijke verdichting zoals geformuleerd in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'.

**Besluit**

Voor het initiatief van Van Zethoven Bouwgroep voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2015.

de griffier,

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan

**Agendapunt**

**Paraaf afdelingshoofd**

*W. H. W.*

**Status advies**

- A-stuk (bespreken)  
 B-stuk (rouleren)  
 K-stuk (geheim)  
 Paraaf secr. A-B:  
 Paraaf secr. B-A:  
 Paraaf secr. K-A/B:

**Parafen B-stuk**

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Van der Laan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siebenga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Broekhuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zoetendal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Rol gemeenteraad**

- Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)  
 Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)  
 Geen rol

**Archief**

Datum advies  
Opsteller Steven Doelman  
Telefoonnummer 7767  
Portefeuillehouder Siebenga  
Registratie 15.2000065  
Paraaf verzending  
Verzenddatum  
Ontvangstdatum

**Besluit College**

Datum *10 februari 2015*  
Besluit *Conform*

**Onderwerp**

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

**Voorgesteld besluit**

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria uit de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'
2. Conform bijgaand concept-voorstel de raad voorstellen om principe-bereidheid uit te spreken planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep;

**Samenvatting**

Dit besluit is een vervolg op het raadsbesluit van 24-11-2014, waarin de gemeenteraad de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' heeft vastgesteld en bevat het resultaat van de toeting van het initiatief voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud aan dit nieuwe beleid.

Het college is van mening dat het initiatief in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en heeft daarom besloten om de gemeenteraad voor te stellen hieraan planologische medewerking te verlenen.

Het college is tot dit besluit gekomen omdat het initiatief onder één van de drie uitzonderingsgronden valt, waarin wel planologisch medewerking kan worden verleend. Deze uitzonderingsgrond betreft een (kwantitatieve) toename van diversiteit en keuzevrijheid. Dat is hier aan de orde omdat het gaat om twee bouw kavels met een oppervlakte en in een setting die elders in de gemeente niet beschikbaar zijn.

## Motivering

---

### 1. Aanleiding

Aanleiding voor dit advies is het besluit van de gemeenteraad van 24 november 2014 tot vaststelling van de notitie "Binnenstedelijk Verdichten" (**bijlage 1**). In het raadsvoorstel tot vaststelling van deze notitie is door uw college aangekondigd dat in een afzonderlijk voorstel zal worden ingegaan op de consequenties van dit nieuwe beleid voor het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud. Een omschrijving van dit initiatief is als **bijlage 3** bij dit voorstel gevoegd. Een luchtfoto van het gebied is als **bijlage 2** toegevoegd.

### 2. Advies

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria uit de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' om planologische medewerking te verlenen;
2. Conform bijgaand concept-voorstel de raad voorstellen om principe-bereidheid uit te spreken planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep;

### 3. Overwegingen

In de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' (verder aangeduid met de notitie) is het beleid vastgelegd wanneer en onder welke voorwaarden de gemeenteraad beleid is om planologische medewerking te verlenen aan de bouw aan één of enkele woningen op een open plek binnen het staand stedelijk gebied. Hoofdregel is dat hier geen medewerking aan wordt verleend, tenzij sprake is van enkele, specifiek benoemde, uitzonderingen. In het bijgaande raadsvoorstel – waar wij verder naar verwijzen – is het resultaat opgenomen van een toetsing van het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen langs de Koningin Wilhelminaweg in Oranjewoud. Dit initiatief voorziet in de bouw van twee woningen op kavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>.

Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouw kavels met een oppervlakte van meer dan 1.500m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond. Wij adviseren u daarom de gemeenteraad voor te stellen de principe-bereidheid uit te spreken om aan het initiatief van Zethoven bouwgroep BV planologische medewerking te verlenen.

### 4. Kanttekeningen

Behalve bovengenoemde beleidsmatige overwegingen, moet het initiatief ook getoetst worden aan de algemene omgevingsfactoren. In dit geval zijn in ieder geval ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en bodem van belang. Deze toetsing heeft reeds plaatsgevonden in ons advies dat aan uw besluit van 11 maart 2014 (**bijlage 5**) ten grondslag ligt en waar wij eveneens korthedshalve naar verwijzen. Daaruit komt naar voren dat er ieder geval nog een onderzoek moet worden gedaan naar ecologische waarden. Mogelijk dat ook nog andere onderzoeken noodzakelijk zijn.

De omwonenden van de percelen van Zethoven Bouwgroep BV zijn inmiddels op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Reeds in mei 2012 zijn er brieven ontvangen waarin de omwonenden hebben



aangegeven bezwaren te hebben tegen meerdere bouwkavels. Naar de mening van omwonenden gaat de bouw van meerdere woningen ten koste van de bijzondere waarden van Oranjewoud.

Eind 2013 heeft er bovendien een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van deze omwonenden. (verslag opgenomen als **bijlage 4**) Daarbij is expliciet verwezen naar de Dorpsvisie die zich tegen deze bebouwing zou verzetten. In de dorpsvisie heeft het dorp Oranjewoud haar toekomstvisie opgenomen. Deze dorpsvisie bestaat uit verschillende thema's waarbij per thema de doelstellingen van het dorp zijn opgenomen. Belangrijk punt daarin is dat minimaal gestreefd moet worden naar het behoud van de huidige, hoge, belevingswaarde. Er moet uiterste terughoudendheid worden betracht in het herbestemmen van agrarische gronden en natuurterreinen alsmede bij initiatieven op kleine schaal in het bebouwde gebied. Het betreft hier geen herbestemming van agrarische gronden en natuurterreinen, maar het bouwen van twee woningen op gronden waaraan een woonbestemming is toegekend.

## 5. Procedureel

Wij stellen voor om aan het initiatief medewerking te verlenen door een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' te initiëren. Een alternatief is het bouwplansgewijs verlenen van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan weliswaar sneller worden verleend, maar heeft als belangrijk nadeel dat deze aan een concreet bouwplan is gekoppeld. De procedure kan pas worden opgestart na ontvangst van een (finale) bouwaanvraag en als er per woning bouwaanvragen worden ingediend, dienen er meerdere procedures te worden doorlopen. Voor iedere afwijking van de verleende omgevingsvergunning dient bovendien opnieuw een procedure te worden doorlopen. Een bestemmingsplan heeft naar onze mening daarom de voorkeur aangezien daarmee in één keer het kader wordt vastgelegd. Dit is vervolgens de basis voor de te verlenen omgevingsvergunning.

Op het initiatief is de grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan, tenzij met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten zoals het de planologische procedure, het uitvoeren van ecologisch onderzoek, planschaderisico e.d. Wij stellen voor om in te zetten op het vooraf sluiten van een anterieure overeenkomst

## 6. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)

Dit voorstel is afgestemd met de unit Communicatie en met de financieel adviseur. Het voorstel is ter kennis gebracht van de griffie.

7. Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/participatie	Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerpbestemmingsplan. Dit besluit wordt in de eerste plaats opgenomen in de openbare besluitenlijst van het college. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom zal dit besluit ook persoonlijk worden medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd. Dit laatste gebeurt voordat het besluit openbaar	Naam adviseur communicatie:  <input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Niet akkoord <input type="checkbox"/> Anders:

	wordt gemaakt.	
Financiële consequenties	Via het aangaan van een anterieure overeenkomst dan wel een nog vast te stellen exploitatieplan is het verhaal van de gemeentelijke kosten geborgd	Naam adviseur financiën: John van de Wiel <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Niet akkoord <input type="checkbox"/> Anders:
Reserve- en/of schuldenpositie <input type="checkbox"/> Afstemming met provincie nodig	nvt	Naam adviseur: John van de Wiel <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Niet akkoord <input type="checkbox"/> Anders:
Deregulering	nvt	X

#### Bijlagen

1. Notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Situatietekening nieuwe situatie (indicatief) en luchtfoto
3. Verzoek Zethoven bouwgroep BV
4. Verslag gesprek bewoners
5. B&W-besluit van 11 maart 2014



## **Onderwerp**

Initiatief Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud

## **Voorstel**

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

## **Aanleiding**

In de vergadering van uw raad van 24 november 2014 heeft u de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' vastgesteld. In het raadsvoorstel daartoe hebben wij ook aangegeven dat wij – indien u ons voorstel zou overnemen – bij afzonderlijk voorstel zullen ingaan op de gevolgen van dit beleid voor het bestaande initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee nieuwe woningen in Oranjewoud. Het nu voorliggende voorstel strekt daartoe.

## **Overwegingen**

De notitie 'Binnenstedelijk verdichten' bevat als algemeen uitgangspunt dat geen medewerking wordt verleend aan initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied (verdichten). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

Het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Wilheminaweg 49/Prinses Marijkelaan 6 te Oranjewoud. Een afschrift van het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV is voor u bij de stukken gevoegd. In dit verzoek wordt aangegeven dat in de huidige situatie er op dit zeer ruime perceel (oppervlakte ongeveer 4.700m<sup>2</sup>) één woning staat. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in

De notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' beperkt zich tot bouwplannen met de omvang van één of enkele nieuwe woningen, zoals is aangegeven in paragraaf 4.4.1 van de notitie. Daaruit volgt dat de derde uitzonderingsgrond kwalitatief moet worden benaderd. De derde uitzonderingsgrond heeft dan ook vooral betrekking op 'uitzonderlijke' initiatieven die zich richten op segmenten die niet door het woningbouwprogramma worden bestreken. Dat volgt ook uit het voorbeeld dat in de notitie hierbij wordt genoemd: het voorzien in een exclusief woningaanbod waar elders niet in wordt voorzien.

Wij constateren dat de woningen die Zethoven Bouwgroep hier wil bouwen, in een segment vallen wat elders in de gemeente niet beschikbaar is (twee bouwkavels met een oppervlakte van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> in een landschappelijk fraaie setting). Gelet op de bedoeling van de uitzonderingsgrond moet worden geconstateerd dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep past binnen deze derde uitzonderingsgrond.

## **Effecten**

n.v.t.

## **Beleid en regelgeving**

Dit voorstel is gebaseerd op de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'. Deze notitie bevat het gemeentelijk beleid wanneer en hoe de gemeente van haar bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening gebruik maakt

## **Financiën, risico's en beheersmaatregelen**

Bij een besluit om wel medewerking te verlenen, is op het initiatief de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan door de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin afspraken worden gemaakt over dit kostenverhaal. Uitgangspunt daarbij is dat de plankosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Onze insteek is om een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

## **Vervolgaanpak**

Indien u ons voorstel overneemt, zullen wij een partiële herziening van het bestemmingsplan gaan voorbereiden. Tegelijkertijd zal initiatiefnemer aanvullende onderzoeken naar ecologie en archeologie kunnen uitvoeren. Vervolgens kan de procedure tot aanpassing van het bestemmingsplan worden gestart.

## **Communicatie**

Dit voorstel voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'. Onderdeel van de procedure is het bieden van gelegenheid voor inspraak en participatie op een voorontwerp-bestemmingsplan. Dit besluit wordt in de eerste plaats opgenomen in de openbare besluitenlijst van het college. Zoals aangegeven in het voorafgaande heeft er reeds correspondentie met omwonenden plaatsgevonden over dit dossier. Daarom zal dit besluit ook persoonlijk worden medegedeeld aan een ieder die hierover eerder met de gemeente heeft gecorrespondeerd. Dit laatste gebeurt voordat het besluit openbaar wordt gemaakt.

## **Relevante informatie**

- brief van Zethoven Bouwgroep BV van 3 september 2012;
- notitie 'Binnenstedelijk Verdichten';

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

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan

**Onderwerp**

---

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van ;

gelet op het bepaalde in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten' en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat,

het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV voor de bouw van twee woningen in Oranjewoud voldoet aan de criteria om medewerking te verlenen aan binnenstedelijke verdichting zoals geformuleerd in de notitie 'Binnenstedelijk Verdichten'.

**Besluit**

1. Vaststellen dat het initiatief van Zethoven Bouwgroep voldoet aan één van de criteria van de notitie Binnenstedelijk Verdichten
2. Voor dit initiatief de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' op te starten

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van .

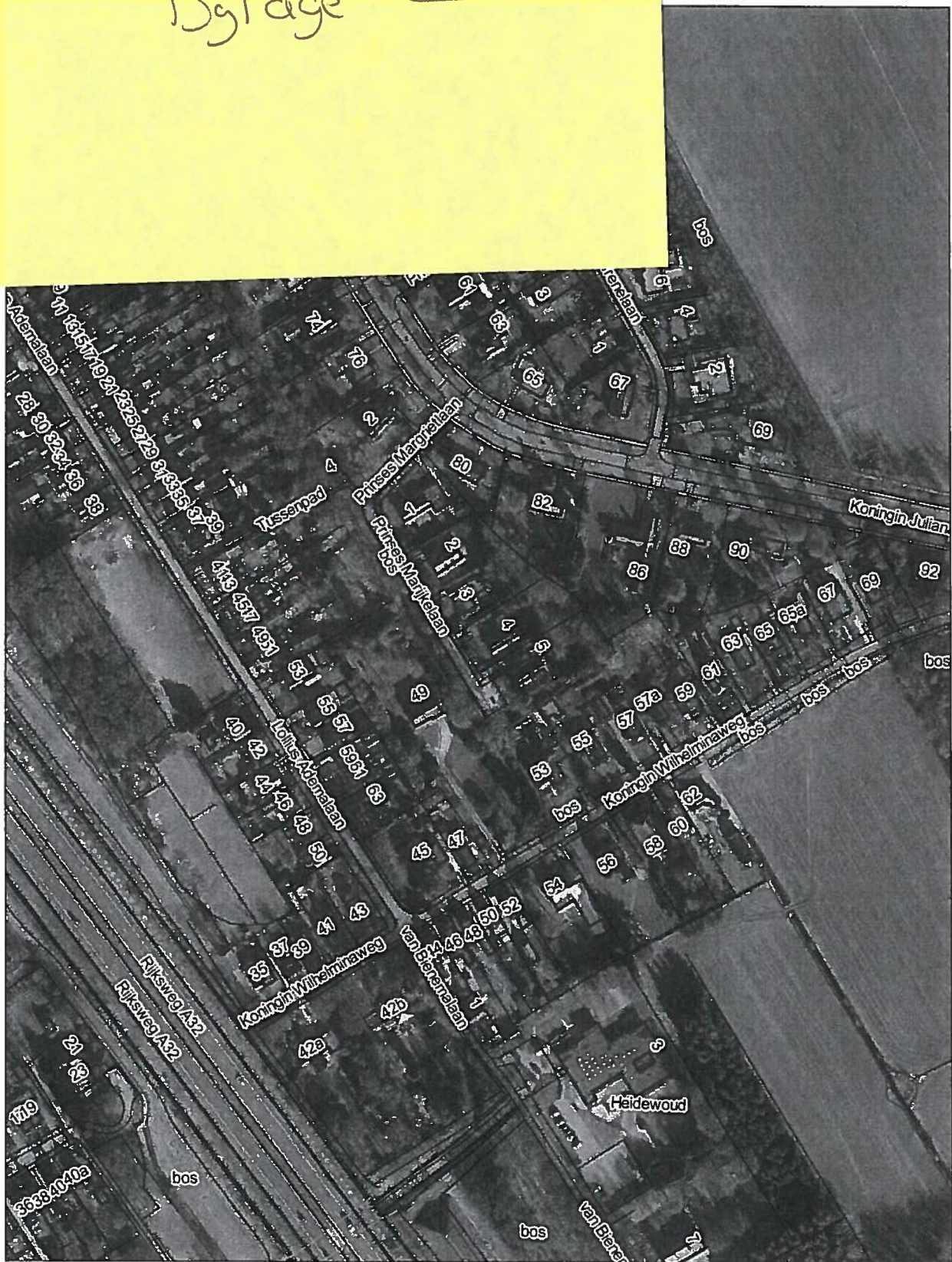
de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan

# Bylage 2



Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Schaal 1:2500



27 Februari 2014



# Bylage 3

## GEMEENTE HEERENVEEN

T.a.v. het college van Burgemeesters  
Postbus 15000  
8440 GA Heerenveen

Perceel: ..... d.d. ....

### Betreft :

Locatie Kon. Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud

### Datum :

03 september 2012

Geacht College,

Ter introductie: Zethoven Bouwplan Groep is een middelgroot bouwkundig, vastgoed – en ontwikkelbedrijf dat actief is op het gebied van bouwkundig advies, bouwmanagement, met specialisatie op particuliere (individuele) nieuwbouw en ontwikkelt op risico (kleinschalige) woningbouwplannen met name in noord Nederland.

Onlangs hebben wij het perceel met een vrijstaand woonhuis aan de Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud aangekocht. Het woonhuis heeft geruime tijd te koop gestaan en verkeert in zeer matige staat van onderhoud. De woning is gelegen op een perceel van 4.670m<sup>2</sup> welke zich uitstekend zou kunnen laten opsplitsen in meerdere (bouw)percelen (zie bijlage 1, bestaande situatie). Deze percelen kunnen worden ontsloten vanaf de bestaande infrastructuur vanaf de Koningin Wilhelminaweg en aan de andere kant vanaf de Prinses Marijkelaan. De locatie biedt ruimte voor een kleinschalige (kwalitatief hoogwaardige) inbreiding met 2 extra woningen op kavels van ongeveer 1.600m<sup>2</sup> (aan weerszijden naast de bestaande woning, welke met zorg wordt gerenoveerd). Het plan is voorbesproken met de ambtenaren van de afdeling RO (dhr. Karel Brandsma en dhr. Nico de Jong) en de stedenbouwkundige (Dhr. Christiaan Visser). Door hen is de locatie als zeer geschikt benoemd en de stedenbouwkundige heeft een globale planschets gemaakt (zie bijlage 2, planschets stedenbouwkundige en bijlage 3&4, voorgenomen nieuwe situatie Zethoven Bouwplan Groep en referenties).

Tevens is het plan door ondergetekende kort voorbesproken met wethouder dhr. Siebenga. In dit gesprek is mij gevraagd een toelichting over het plan aan het college te richten, waarin we aandacht schenken aan het aspect 'hoe om te gaan met de omgeving'.

Deze vraag is begrijpelijk. Vanuit onze lokale kennis zijn wij ons zeer bewust van het feit dat in Oranjewoud inbreiding of uitbreiding om twee redenen altijd al lastig is geweest. Ten eerste veroorzaakt door de gevoeligheid van de historische omgeving van monumentaal parklandschap, -flora en fauna, -landgoederen en bijzondere individuele woningen. Het blijkt bijna onmogelijk een locatie te vinden waarin deze aspecten niet in meer- of mindere mate worden beïnvloed of verstoord door in- of uitbreiding.

Ten tweede speelt de kritische houding van de bewoners van het gebied/dorp ten aanzien van veranderingen in hun omgeving (meestal ook weer gesteund door eerder genoemde aspecten). Wij zijn van mening dat de hier besproken locatie een unieke kans biedt om met minimale impact op de voorgenomen aspecten te voorzien in een kwalitatieve uitbreiding van de woningvoorraad van Oranjewoud middels inbreiding. Juist het monumentale karakter maakt uitbreiden van het dorp dus erg lastig, terwijl dit essentieel is voor het behoud van de leefbaarheid.

Het bekende 'NIMBY' (Not In My BackYard) fenomeen zal ook hier uiteraard gelden ten aanzien van de direct omwonende, maar de visie van plaatselijk belang laat geen twijfel over de gewenstheid van dit soort inbreidingen. Deze is erg groot. Wij hebben de locatie inhoudelijk besproken met Plaatselijk Belang (bestuurslid dhr. B. ten Brummelhuis en voorzitter dhr. J. Liemburg (0513-633250)) en hun enthousiasme over dit plan

alsmede de geschiktheid van deze specifieke locatie is erg groot. Zij hebben aangegeven dit niet schriftelijk te kunnen bevestigen, maar zijn wel bereid dit telefonisch te herhalen/bevestigen aan medewerkers van de gemeente.

Het is naar ons idee een unieke kans om in Oranjewoud deze (door plaatselijk belang en de dorpsvisie) als zeer gewenst benoemde uitbreiding van het woningbestand te realiseren op een locatie waar op geen enkele wijze de bijzondere uitstraling van Oranjewoud wordt aangetast, maar eerder juist wordt versterkt. Er hoeven geen noemenswaardige bomen te worden gerooid en de locatie is van nature dicht omzoomd met bomen en (groenblijvende) struiken, hetgeen samen met de ruime opzet van de verkaveling resulteert in ruime afstanden tussen de woningen zelf en tot de omliggende bestaande bebouwing. Hiermee is de impact op de directe omgeving bijzonder klein. In de directe omgeving treffen we verder een grote variëteit aan bouwstijlen aan. Invulling van de open gaten kan daarmee plaatsvinden zonder dat dit invloed heeft op eventuele architectonische eenheid in de omgeving. In deze zaken worden uiteraard weloverwogen keuzes gemaakt in nauw overleg met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie.

Blijft het risico van bezwaar van direct omwonende een belangrijk aandachtspunt. Enkele directe omwonenden zijn ons persoonlijk bekend en bij persoonlijke introductie van onze plannen bij hun is hier met enige aarzel 'niet afwijzend' op gereageerd. Wij hebben er vertrouwen in dat we door open te communiceren middels goede schriftelijke voorlichting en het organiseren van een informatieve bijeenkomst (ondersteund door professionele planverbeeldingen) de vragen van omwonende voldoende zullen kunnen beantwoorden en goodwill en wederzijds begrip te zullen kweken. Daarnaast houden we rekening met het eventueel moeten doorlopen van hiervoor bedoelde juridische procedures. Wij hebben hier ervaring mee en zijn over het algemeen in staat zulke procedures op een professionele manier te doorlopen, waarbij de instandhouding van open communicatie en begrip voor elkaars standpunten centraal staan.

Zelfs in de huidige markt zijn wij vol vertrouwen over de marktkansen van dit plan. Oranjewoud heeft namelijk een bijzondere aantrekkingskracht en daarmee vormt dit plan m.i. geen enkele concurrentie met andere nieuwbouw locaties in de gemeente. Het plan is uniek en zal ook een unieke doelgroep aanspreken, die zeker niet per definitie ook nu al zoekende is in bijvoorbeeld Skoatterwald. Het plan zal als een unieke kans worden ervaren.

Tot besluit: Zelden doen zich in mijn ogen kansen voor om in Oranjewoud zo een mooi en gewenst plan te realiseren met (relatief) zo weinig impact op de omgeving. We zullen veel zorg moeten besteden aan de begeleiding en de communicatie met de omgeving, maar er zullen ook weinig steekhoudende tegenargumenten ingebracht kunnen worden. Bestaande (planschade)procedures zouden eventueel kunnen voorzien in de onafhankelijke beslechting van eventuele verschillen van inzicht over waardevermindering. Wij zien voornamelijk waardevermeerdering omdat een in potentie verder te verwaarlozen locatie wordt herbestemd tot een prachtige inbreiding welke bijdraagt aan de kwaliteit, de groei en de leefbaarheid van Oranjewoud. Door alle betrokkenen zover wordt erg enthousiast gereageerd op dit plan en wij zijn ervan overtuigd dat dit alsmede de actieve- en open communicatie zal helpen om de directe omgeving het collectieve belang van deze ontwikkeling te doen inzien en dat we zo een impuls kunnen geven aan deze omgeving.

Wij hopen op uw positieve reactie en medewerking aan dit voorstel en zijn uiteraard gaarne bereid om een nadere toelichting te geven. In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Daan Zethoven  
Directeur

Zethoven Bouwplan Groep  
050 5753997 | 06 295 144 79  
daan@zethoven.nl

Bijlagen: 3



## Bijlagen

inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

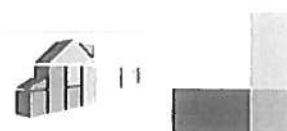
03 september 2012



## BIJLAGEN INBREIDINGSPLAN

LOCATIE

Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud



## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

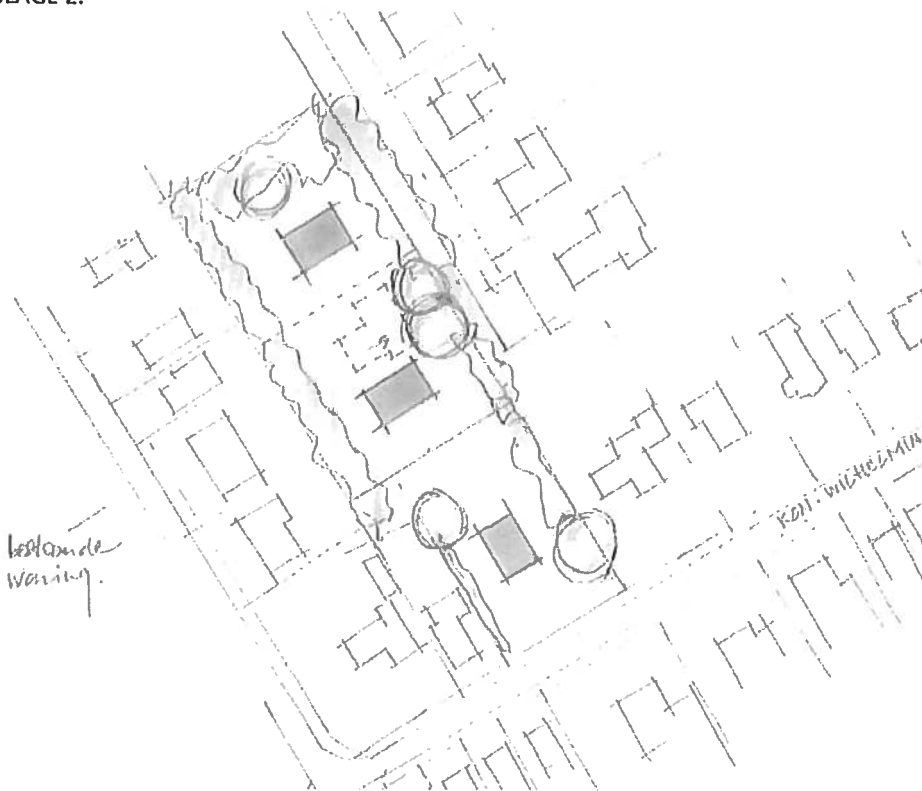
03 september 2012

### BIJLAGE 1.



Locatie kavel

### BIJLAGE 2.



Verkaveling door stedenbouwkundige dhr. Christiaan Visser

## Bijlagen

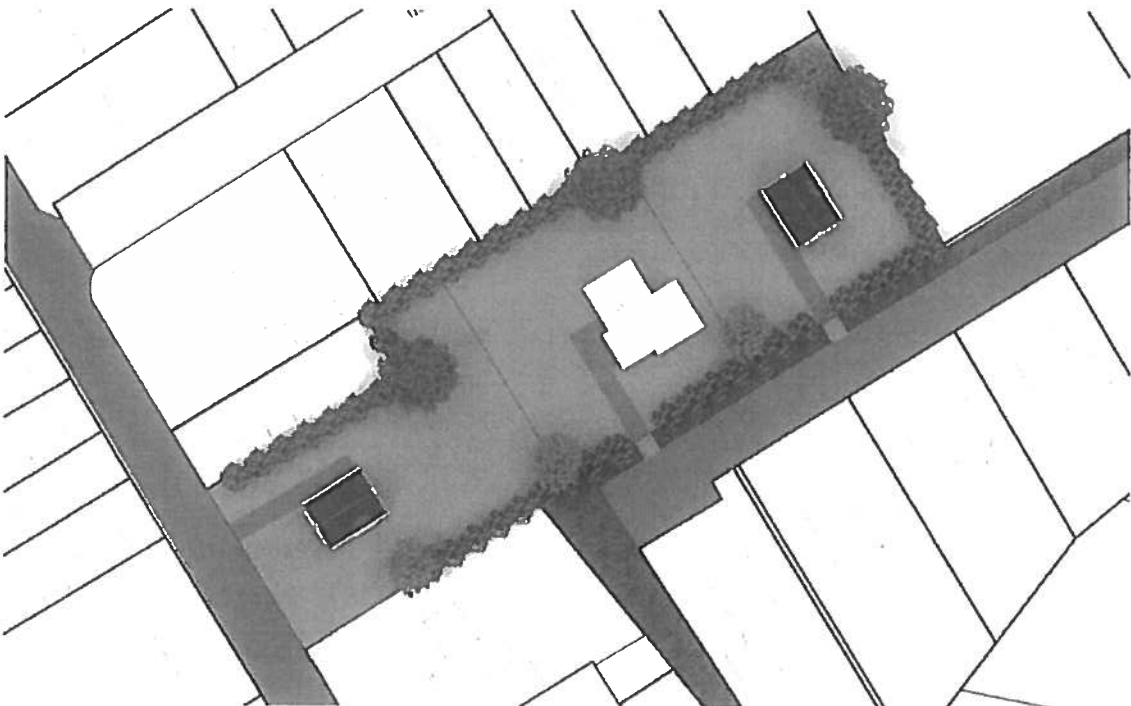
Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

### BIJLAGE 3.



*Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (perspectief) (woning is indicatief)*



*Voorgenomen planinvulling door Zethoven Bouwplan Groep (situering)*

## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012

### BIJLAGE 4.

*Enkele referentiebeelden*



## Bijlagen

Inbreidingsplan Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud

03 september 2012



**Kort verslag van het overleg tussen wethouder Siebena en een aantal bewoners van de Konigin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan op vrijdag 22 november 2013 in het gemeentehuis van Heerenveen**

**Aanwezig:**

de heren

wethouder Siebenga, alsmede de heren Visser en Doelman (gemeente)

Aanleiding voor het overleg is het initiatief om op het perceel Konigin Wilhelminaweg 49 een aantal nieuwe woningen te bouwen. De heer [naam] geeft aan dat het toevoegen van extra woningen in strijd is met de Dorpsvisie Oranjewoud uit 2010. Bij het opstellen van deze dorpsvisie heeft het dorp een aantal deskundigen geraadpleegd en daar kwam uit naar voren dat het dorp Oranjewoud een kenmerkende stedenbouwkundige opbouw heeft met wisselende kavelbreedtes. Het bouwen van extra woningen op de kavel Wilhelminaweg 49 zou daar in ernstige mate afbreuk aan doen.

De dorpsvisie is destijds aangeboden aan wethouder Scheweer en toen is de afspraak gemaakt dat de kenmerkende situatie in Oranjewoud in stand zou worden gehouden. Door het dorp is toen overigens ook de wens voor een stadsbouwmeester geuit. Dat zou eveneens kunnen bijdragen aan het behoud van de waardevolle kenmerken van Oranjewoud. Vervangende nieuwbouw wil men niet uitsluiten, maar deze moet dan wel aan bepaalde kenmerken voldoen. De heer [naam] voelt zich door de voorgenomen ontwikkelingen bij de neus genomen en misbruikt.

De bestaande woning dateert uit 1972. Deze woning is destijds gebouwd als vervanging van een bestaande woning. Het terrein er om heen is toen als landschapstuin ingericht. Er zijn aanwijzingen dat in de tuin zich een dassenburcht bevindt. Het perceel is door middel van een sloot afgescheiden van de Marijkelaan. Vroeger liep deze sloot nog verder naar het noorden door. In deze sloot leven ringslangen. Dat deze sloot gedempt zou worden en vervangen zou worden door een fietspad tussen de Marijkelaan en de Wilhelminaweg, is de gemeente niet bekend.

De stand van zaken rond het initiatief is dat er een (informeel) verzoek is gedaan door de ontwikkelaar om hier de bouw van twee extra woningen toe te staan. Daar is door burgemeester en wethouders nog geen besluit op genomen. Dat is door de gemeente (nog) niet aan de bewoners meegedeeld. Een kopie van het verzoek is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Voor wat betreft de planologische procedure kan worden opgemerkt dat wanneer het college positief op het verzoek besluit, het voor de hand ligt dat voor deze ontwikkeling een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt voorbereid. Een dergelijk nieuw bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Onderdeel van de procedure, die aan de vaststelling voorafgaat, is dat een ieder de gelegenheid heeft zijn of haar bezwaren bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Deze procedure is nog niet gestart.

Zodra het college een besluit op het verzoek heeft genomen, zullen de omwonenden daarover worden geïnformeerd.





**ADVIES AAN HET COLLEGE**

Datum	18 februari 2014
Opsteller	Steven Doelman
Portefeuillehouder	Siebenga
Akkoord afdelingshoofd	<i>[Handwritten signature]</i>
Akkoord diensthoofd	<i>[Handwritten signature]</i>

**ONDERWERP:**

Herontwikkeling Prinses Marijkelaan 6 e.o.

**VOORGESTELD BESLUIT:**

Conform bijgaand concept de raad voorstellen om in principe planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van ten hoogste vier extra woningen langs de Prinses Marijkelaan

Ruimte voor opmerkingen secretaris ten aanzien van het advies:

**SAMENVATTING:**

Er zijn initiatieven voor de bouw van enkele nieuwe woningen langs de Prinses Marijkelaan in Oranjewoud. B&W hebben besloten deze initiatieven met een positief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

**STATUS ADVIES**

<input checked="" type="checkbox"/> A- stuk (bespreken)	<input type="checkbox"/> B- stuk (rouleren)
<input type="checkbox"/> Paraaf secretaris A → B :	<input type="checkbox"/> Paraaf secretaris B → A :

ARCHIEF:		PARAFEN COLLEGE (bij B- stuk)		
Registratie	14.2000276		Conform	Bespreken
Paraaf verzending		T. J. van der Zwan		
Verzonden d.d.		H. Broekhuizen		
Aangekomen d.d.		C. van der Laan		
		S. Siebenga		
		J. Zoetendal		

**BESLUIT COLLEGE:**

Datum besluit: 11 maart 2014

Besluit: Conform

## **VERVOLGPROCEDURE:**

Voor besluitvorming (raadsvoorstel en -besluit bijgevoegd)

Niet naar OR

Geen wkpb

## **FINANCIËLE PARAGRAAF:**

Nee

## **INSPRAAK: Inspraak toepassen op grond van**

Wettelijke regels

## **MOTIVERING:**

**1. Inleiding** (*beleidskader, zoals bijv. collegeprogramma, MJB, ander vastgesteld beleid, doel e.d.*)

Voor een gedeelte van het dorp Oranjewoud is sprake van twee initiatieven om in totaal vier woningen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Het betreft de percelen gelegen tussen Lollius Ademalaan, de Koningin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan, e.e.a. zoals aangegeven op het bij dit advies gevoegde kaartje en luchtfoto (***bijlagen 1a en 1b***). Beide initiatieven verkeren daarbij niet in het hetzelfde ontwikkelingsstadium. In dit advies gaan wij in op deze beide initiatieven en doen wij u een voorstel daarover.

### **2. Omschrijving initiatieven**

#### **2.1 Initiatief Zethoven bouwgroep BV**

Zethoven Bouwgroep BV, gevestigd te Groningen, heeft reeds in het najaar van 2012 in een brief (***bijlage 2***) gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud, vooruitlopende op de eventuele bouw van deze woningen al vernummerd in Prinses Marijkelaan 6. In de huidige situatie staat er op dit zeer ruime perceel één woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700m<sup>2</sup>

Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in Oranjewoud en waarbij sprake is van een minimale impact op de omgeving.

#### **2.2 Mogelijk initiatief Accolade**

Ten noorden van het perceel Prinses Marijkelaan 6 liggen percelen die eigendom zijn van Accolade. Het zijn de achtertuinen van de huurwoningen Lollius Ademalaan 41 tot en met 51 (oneven). Deze tuinen hebben een diepte van ruim 75 meter en grenzen aan de achterzijde aan de Prinses Marijkelaan. Accolade heeft het (mogelijke) voornemen geuit om deze woningen te renoveren c.q. te vervangen door nieuwbouw en daarbij deze percelen te splitsen zodat aan de zijde van de Prinses Marijkelaan, net zo als Zethoven Bouwgroep, een aantal nieuwe woningen gebouwd kan worden. Bij Accolade gaat het eveneens om twee extra woningen.

### **3. Relatie tussen beide initiatieven**

Er bestaat een duidelijke samenhang tussen deze beide initiatieven, ook al verkeren beide (nog) niet in hetzelfde ontwikkelingsstadium. De planvorming van Zethoven Bouwgroep is

namelijk aanzienlijk verder dan die bij Accolade. Dit maakt het echter wel noodzakelijk om deze beide initiatieven integraal aan uw college voor te leggen. Een eventuele positieve stellingname ten aanzien van de plannen van Zethoven Bouwgroep BV heeft namelijk tot gevolg dat een (gelijksoortige) ontwikkeling door Accolade niet of nauwelijks meer kan worden geweigerd.

Op zich is het mogelijk om het verzoek van Zethoven op zich te benaderen, zonder daarbij rekening te houden met het (mogelijke) initiatief van Accolade. Dat heeft het voordeel van voorzichtig en behoedzaam operen op de weg van de geleidelijkheid. Dit zou echter op langere termijn grote nadelen kunnen hebben. Als het plan van Zethoven later gevolgd zou worden door een positief besluit op een vergelijkbaar plan van Accolade, zullen omwonenden twee keer achtereenvolgens geconfronteerd worden met in ieder geval in hun ogen voor de woonomgeving sterk nadelige bouwplannen. Bovendien zal ook twee keer de gemeenteraad een besluit moeten nemen. Daarmee wordt het beeld opgeroepen van salami-tactiek, ad-hoc planologie en het ontbreken van visie. Bij bestuurlijksrechtelijke procedures werkt dat in het nadeel van de gemeente.

Daarom stellen wij voor om bij een positief besluit in één keer beide initiatieven voor te leggen aan de gemeenteraad. In de directe omgeving van het gebied zullen beide initiatieven niet op veel draagvlak kunnen rekenen. Voor het initiatief van Zethoven betekent dit waarschijnlijk (verdere) vertraging, maar mits goed onderbouwd heeft deze benadering als voordeel dat er hiermee een integrale beoordeling kan plaatsvinden.

#### **4. Bevoegdheid gemeenteraad**

Hoewel Zethoven bouwgroep BV uw college heeft gevraagd medewerking te verlenen, is het de gemeenteraad die uiteindelijk bevoegd is om hierover te besluiten. Dit geldt ongeacht de procedure die wordt gekozen. Bij een herziening van het bestemmingsplan, neemt de gemeenteraad uiteindelijk aan het einde van de procedure een besluit over de vaststelling van het herziene bestemmingsplan. Ook bij een procedure op grond van de Wabo is de besluitvorming door de gemeenteraad pas halverwege de procedure te verwachten. Pas op dat moment is er zekerheid dat de gemeenteraad medewerking verleent. Gelet op de omvang van de ontwikkelingen en de daarbij betrokken belangen, stellen wij u voor om – bij een positief besluit – het verzoek van Zethoven Bouwgroep BV en de eventuele initiatieven van Accolade nu reeds met een positief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

#### **5. Beoordeling van de beide initiatieven**

Op basis van een beoordeling aan de hand van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' komen wij tot de conclusie dat er voldoende aanleiding bestaat aan deze initiatieven medewerking te verlenen. In het bijgaande raadsvoorstel is in dit verder onderbouwd, reden waarom wij hier volstaan met de conclusie.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geldt dat het te koop aanbieden van vrije bouwkavels concurrerend *kān* zijn voor de gemeentelijke gronduitgifte. In welke mate dat hier het geval is, kan niet op voorhand worden bepaald. Kavels met de voorgestelde oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> tot 1.600m<sup>2</sup>, zoals hier het geval is, worden door de gemeente niet aangeboden. Het gaat hier dan ook om tamelijk exclusieve kavels. Het kan daarbij zijn dat belangstellenden voor dit soort kavels daarom niet geïnteresseerd zijn in kavels in Skoatterwāld. Tegelijkertijd is het argument om concurrentie te voorkomen in het kader van een ruimtelijke afweging niet relevant. Sterker nog: het gebruiken van dit argument om het verzoek van Zethoven en Accolade af te wijzen teneinde daarmee de gemeentelijke positie op markt van kavels te verbeteren, zou als 'misbruik van bevoegdheid' kunnen worden aangemerkt.

Ruimtelijk wel relevant zou het argument kunnen zijn dat er in een korte tijd te veel kavels op de markt komen waar geen vraag naar zou bestaan. Dit argument lijkt ons niet erg sterk, omdat het in eerste instantie om de twee 'exclusieve' kavels van Zethoven Bouwgroep BV gaat. De verkoop van de kavels door Accolade is pas later aan de orde.

Behalve de beleidsmatige overwegingen, moeten de beide initiatieven getoetst worden aan de algemene omgevingsfactoren waar alle ruimtelijke initiatieven aan moeten worden getoetst. In dit geval zijn in ieder geval ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en bodem van belang.

#### *Woon- en leefmilieu*

Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat er door de bouw van in totaal vier extra woningen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu. Door de zeer ruime kavels van meer dan 1.000m<sup>2</sup> blijft de onderlinge afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen zeer ruim en ook groter dan de onderlinge afstand tussen de bestaande woningen. Ook de goot- en bouwhoogte zullen aansluiten bij wat in de omgeving als regulier kan worden beschouwd. (één laag met kap). Ook functioneel is een uitbreiding van een woonfunctie op deze plaats toelaatbaar. Het gaat hier namelijk om een 'binnenstedelijk gebied' waarin de woonfunctie reeds dominant is en het uitbreiden van de woonfunctie is dan ook niet onvereenigbaar met de al bestaande functies in de omgeving.

#### *Ecologische waarden:*

De Flora- en Faunawet (FF-wet) verbindt regels aan ruimtelijke ingrepen welke gericht zijn op de bescherming van flora- en fauna. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige instandhouding van beschermde soorten. Indien dat wel het geval is, kan er een ontheffing op grond van de FF-wet noodzakelijk zijn. Zonder deze ontheffing of indien er onvoldoende onderzoek is gedaan, kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Daarom zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Bewoners van de aangrenzende woningen hebben al aangegeven dat ter plaatse beschermde soorten voorkomen (zoals ringslangen en dassen).

#### *Archeologische waarden:*

Op grond van het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening moet er rekening worden gehouden met in de bodem aanwezige archeologische waarden. Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) komt naar voren dat trefkans op archeologische waarden hier relatief laag is. Alleen bij ingrepen van meer dan 5.000m<sup>2</sup> wordt aanbevolen onderzoek uit te voeren. Aangezien de gezamenlijke oppervlakte van de betrokken percelen meer bedraagt dan 5.000m<sup>2</sup>, is het verrichten van archeologisch onderzoek dus noodzakelijk.

#### *Luchtkwaliteit:*

De toename van het aantal verkeersbewegingen door de bouw van in totaal vier extra woningen is dermate gering dat daardoor de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren.

#### *Verkeersafwikkeling:*

Volgens de initiatieven zal één van de nieuw te bouwen woningen worden ontsloten vanaf de Koningin Wilhelminaweg. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dat geen verandering, omdat ook de bestaande woning vanaf deze weg is ontsloten. Voor de twee woningen die Zethoven voornemens is te bouwen, wordt de ontsluiting voorzien vanaf de Prinses Marijkelaan. Dat geldt ook voor de door Accolade eventueel te bouwen woningen. Deze weg dient nu ter ontsluiting van vijf bestaande woningen. Gelet op de staat en de breedte van de weg zal de ontsluiting van vier woningen niet tot problemen leiden. Ook dan blijft de intensiteit op de weg uiterst laag, terwijl de weg breed genoeg is voor het elkaar kunnen passeren van twee personenauto's.

#### *Water*

Hoewel het bouwplan voorziet in de bouw van vier extra woningen, heeft hiervoor geen compensatie van de toename van het verhard oppervlak plaats te vinden. Daarbij gaan wij er vanuit dat gelet op de bestaande planologisch-juridische situatie de bestaande percelen reeds in aanzienlijke mate verhard konden worden.

#### *Welstand/Beeldkwaliteit*

In de Welstandsnota 2013 zijn, vanwege de bijzondere waarde daarvan, specifieke welstandscriteria opgenomen voor bebouwing in de oude lintstructuren. Deze gelden ook voor het initiatief van Zethoven Bouwgroep en zijn afdoende om een voldoende kwaliteit van de bebouwing te borgen. De door Accolade te bouwen woningen vallen in de gebiedscategorie 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen-Lange lijnen. Ook deze zijn afdoende om een voldoende kwaliteit van de bebouwing te borgen. Er is daarom geen aanleiding om een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan op te stellen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

## **6. Standpunt omwonenden, relatie met Dorpsvisie**

De omwonenden van de percelen van Zethoven Bouwgroep BV zijn inmiddels op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling. Reeds in mei 2012 zijn er al groot aantal brieven ontvangen waarin de omwonenden hebben aangegeven bezwaren te hebben tegen meerdere bouw kavels. Naar de mening van omwonenden gaat de bouw van meerdere woningen ten koste van de bijzondere waarden van Oranjewoud.

Eind 2013 heeft er bovendien een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van deze omwonenden. (verslag opgenomen als **bijlage 3**) Daarbij is expliciet verwezen naar de Dorpsvisie die zich tegen deze bebouwing zou verzetten. In de dorpsvisie heeft het dorp Oranjewoud haar toekomstvisie opgenomen. Deze dorpsvisie bestaat uit verschillende thema's waarbij per thema de doelstellingen van het dorp zijn opgenomen. Belangrijk punt daarin is dat minimaal gestreefd moet worden naar het behoud van de huidige, hoge, belevingswaarde. Er moet uiterste terughoudendheid worden betracht in het herbestemmen van agrarische gronden en natuurterreinen alsmede bij initiatieven op kleine schaal in het bebouwde gebied.

Naar onze mening passen deze initiatieven prima binnen deze benadering. In paragraaf 4.4 is reeds ingegaan op de vraag hoe deze initiatieven zich verhouden tot de kwaliteit van het dorp Oranjewoud. De invulling met ruime kavels (oppervlakte meer dan 1.000m<sup>2</sup>) vormt een kwalitatief goede aanvulling voor Oranjewoud, met respect voor de situatie en de omliggende percelen. Met de invulling ontstaat een versterking van Oranjewoud als groen woondorp met ruime kavels. Door enkele kwalitatief goede woningen toe te voegen wordt deze sfeer versterkt. Afgezien daarvan is de dorpsvisie een visie van het dorp wat niet noodzakelijkerwijs met de gemeentelijke benadering overeen hoeft te komen.

## **7. Grondexploitatiewet**

Op de beide initiatieven is de grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dat betekent dat in principe verhaal van de gemeentelijke kosten moet worden overgegaan, tenzij met initiatiefnemers anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten zoals het de planologische procedure, het uitvoeren van ecologisch onderzoek, planschaderisico e.d. Wij stellen voor om in te zetten op het vooraf sluiten van een anterieure overeenkomst

## **8. Conclusie**

Wij hebben de initiatieven van Zethoven Bouwgroep en Accolade gecombineerd beoordeeld en getoetst aan het criterium van een goede 'ruimtelijke ordening'. Daarbij hebben wij geconstateerd dat er vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen argumenten zijn om medewerking aan het verzoek te weigeren. Bebouwing is mogelijk zonder er daarbij afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Functioneel gezien sluit de functie wonen aan bij de bestaande functies. Vanuit volkshuisvestelijke overwegingen kan weliswaar opgemerkt kan worden dat er op relatief korte termijn te veel kavels op de markt komen, maar dit argument is relatief zwak omdat het 'slechts' om 2 x 2 kavels gaat met een tamelijk exclusief karakter (oppervlakte van meer dan 1.000m<sup>2</sup>). Voor wat betreft de toetsing aan omgevingsfactoren geldt dat een aantal zaken nog nader onderzocht moet worden. Afgezien van eventuele volkshuisvestelijke bezwaren zien wij geen steekhoudende argumenten om medewerking te weigeren waarbij een voorbehoud moet worden gemaakt ten aanzien van de nog uit te voeren onderzoeken naar een aantal omgevingsfactoren.

## Ontwerpbestemmingsplan Koningin Wilhelminaweg 49, Oranjewoud

**Deze nieuwsbrief geeft meer informatie over de woningbouwontwikkeling in uw woonomgeving. Er is al langere tijd gesproken over dit plan. Zowel in het college, de raad en ook met omwonenden. Daarnaast is er gekeken naar omgevingsfactoren zoals o.a. milieu, geluidhinder, ecologie en meer. Inmiddels is er een ontwerpbestemmingsplan om eventueel op te reageren.**

### Nieuwe woningen

Op dinsdag 7 maart 2017 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Wilhelminaweg 49 in Oranjewoud e.o.'.

Dit plan maakt het mogelijk dat er op het perceel aan de Koningin Wilhelminaweg 49 in Oranjewoud twee woningen gebouwd worden. Deze nieuw te bouwen woningen komen dan aan de noord- en zuidkant van de bestaande woning op dit perceel. De woning die nu al op het perceel staat maakt ook deel uit van het plangebied.

### Het plan inzien

Met ingang van 23 maart 2017 ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid om een zienswijze - een reactie - in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan kan tijdens deze zes weken digitaal worden ingezien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op deze website selecteert u het tabblad 'Bestemmingsplannen'. Vervolgens roept u de stukken op via het invullen van de locatie, de naam of het planID-nummer (NL.IMRO.0074.PH1oranjewoudDP-OW01) van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de openingsuren van het gemeentehuis aan de Crackstraat 2 is de papieren versie te bekijken. Bij verschillen tussen de digitale en de papieren versie is de digitale versie doorslaggevend.

### Reageren

Gedurende de termijn van de ter inzage ligging kan iedereen zowel schriftelijk als mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan.

- Schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan moeten gericht aan de gemeenteraad van Heerenveen, Postbus 15.000, 8440 GA HEERENVEEN.
- Een schriftelijke zienswijze moet in ieder geval: naam, adres en handtekening van de indiener, datum en redenen van de zienswijze bevatten.
- Het is niet mogelijk om per e-mail een zienswijze in te dienen.
- Wilt u de zienswijze liever mondeling geven, neem dan contact op met Anke Beeksma van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Haar gegevens staan hieronder.



### Meer weten?

Als u meer wilt weten over deze brief en/of de procedure, bel dan met Anke Beeksma. Via telefoon (0513) 617 754 of per e-mail [a.beeksma@heerenveen.nl](mailto:a.beeksma@heerenveen.nl). Zij is bereikbaar tot 14.00 uur op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.





Gemeente Heerenveen  
☎ 14 0513  
[www.heerenveen.nl](http://www.heerenveen.nl)

**Bezoekadres:**  
Crackstraat 2  
8441 ES Heerenveen

**Correspondentieadres:**  
Postbus 15000  
8440 GA Heerenveen

## **Inleiding**

---

Vanaf 23 maart 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan is beschikbaar gesteld op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Heerenveense Courant (van 22 maart 2017), alsmede op de website van de gemeente. Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied een nieuwsbrief huis-aan-huis bezorgd om omwonenden over het plan te informeren. Tevens zijn de provincie Fryslân en het Wetterkip Fryslân in kennis gesteld van de terinzagelegging (dit laatste heeft niet geleid tot reacties).

## **Zienswijzen**

---

Tijdens de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn drie zienswijzen ontvangen (zie bijlage 1). Deze zienswijzen zijn ingediend door:

- **Das Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.**, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam; namens [...] in Oranjewoud; (gedateerd 1 mei 2017 en ontvangen 2 mei 2017)
- [...] in Oranjewoud; (ontvangen 2 mei 2017)
- [...] in Oranjewoud; (gedateerd 1 mei 2017 en ontvangen 2 mei 2017)

De drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

## **Inhoud zienswijzen en de antwoorden daarop**

---

### **1. Zienswijze DAS Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V**

#### Opmerking 1:

In de zienswijze verwijst DAS Rechtsbijstand, namens [...], naar het beleid van de gemeente voor binnenstedelijk verdichten en de daarin opgenomen uitzonderingssituaties om de bouw van extra woningen mogelijk te maken. Een van de uitzonderingssituaties betreft "uitzonderlijke" initiatieven welke voorzien in de uitgifte van nieuwbouwkavels waar elders in het woningbouwprogramma niet in wordt voorzien. DAS Rechtsbijstand bestrijdt dat sprake is van kwalitatief hoogstaand aanbod. De relatie wordt gelegd met de beschikbare nieuwbouwkavels in Heidemeer in Heerenveen van respectievelijk 1.860, 1.940 en 2.170 m<sup>2</sup> en een nieuwbouwkavel (1.700m<sup>2</sup>) in Oranjewoud aan de Heidelaan. Deze kavels staan sinds lange tijd te koop. Kortom,

noodzaak en het nut van dit nieuwe (vermeende) hoogstaand aanbod is niet aangetoond. De raad zou daarom niet tot vaststelling van het plan mogen overgaan.

**Antwoord:**

*Dat geen sprake zou zijn van een uitzonderingssituatie, bestrijden wij. Zowel de drie nieuwbouwkavels aan het Heidemeer als de nieuwbouwkavel aan de Heidelaan zijn niet te vergelijken met de beoogde kavels aan de Koningin Wilhelminaweg. Eerstgenoemde kavels zijn wellicht qua omvang vergelijkbaar, maar qua setting juist niet. In tegenstelling tot de kavels aan het Heidemeer en de Heidelaan (grofweg ontstaan in de jaren '80-'90), ligt voorliggend plangebied in een monumentaal, parkachtige setting, het parklandschap Oranjewoud. Zoals aangegeven in het raadsbesluit van 23 maart 2015, is wel degelijk sprake van kwalitatief hoogstaand aanbod. De extra woning, die is geprojecteerd aan de Kon. Wilhelminaweg, vormt een versterking van de huidige stedenbouwkundige structuur. De andere woningen (de bestaande en de nieuw te bouwen woning) aan de Prinses Marijkelaan vormen daarnaast een vanzelfsprekende invulling van de nu grotendeels onbebouwde zijde van deze straat.*

*Kortom, de invulling met ruime kavels (een oppervlakte van meer dan 1000m<sup>2</sup>) vormt een kwalitatief goede aanvulling op het woningaanbod in Oranjewoud, met respect voor de situatie en de omliggende percelen. Met de invulling ontstaat een versterking van Oranjewoud als groen woondorp met ruime kavels. Door enkele kwalitatief goede woningen toe te voegen wordt deze sfeer versterkt.*

Opmerking 2:

Daarnaast merkt DAS Rechtsbijstand op dat het geldende bestemmingsplan vrij recent is vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' is aangegeven, dat uitbreiding van het woningaanbod niet is toegestaan. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens voorbij gegaan aan de dorpsvisie, waarin eveneens staat aangegeven dat er geen behoefte is aan meer woningen, dan wel uitbreiding van het woningaanbod in Oranjewoud. De Dorpsvisie zou volgens DAS als leidraad moeten dienen voor de gemeenteraad bij de vaststelling van toekomstig beleid.

**Antwoord:**

*Het bestemmingsplan 'Oranjewoud-Dorp' is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 oktober 2013. Het feit dat het geldende bestemmingsplan vier jaar geleden is vastgesteld, betekent niet dat afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Initiatieven vanuit de markt én het moment van indienen in relatie met de vaststellingsdatum van een bestemmingsplan zijn niet te sturen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is de bestaande, planologische situatie vastgelegd, daarbij rekening houdend met het op moment van vaststelling geldende beleid. Vervolgens is na vaststelling, naar aanleiding van een motie in de raad (d.d. 14 april 2014, zie bijlage 2), het nieuwe beleid voor uitbreidingslocaties opgesteld. Met de vaststelling van deze beleidsnotitie 'Binnenstedelijk verdichten' (d.d. 24 november 2014) is het beleid gewijzigd ten opzichte van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Oranjewoud-Dorp'. Concreet betekent dit dat nieuwe initiatieven, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, aan de vastgestelde beleidsnotitie moeten worden getoetst. De gemeenteraad heeft op 24 november 2014 eveneens besloten dat het initiatief van de Zethoven Bouwgroep BV voldoet aan de in de beleidsnotitie opgenomen uitzonderingsgronden om extra woningen toe te voegen, zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting.*

*Wat betreft de opmerking over de dorpsvisie, merken wij in z'n algemeenheid op dat dit toekomstvisies zijn van het dorp zelf. Hierin is globaal uitgewerkt wat de knelpunten, wensen en ideeën zijn van de inwoners zelf. Als gemeente nemen wij kennis van deze visies en proberen daar uiteraard zoveel mogelijk bij aan te sluiten. Dit betekent echter niet dat initiatieven die niet passen binnen de dorpsvisie, geen doorgang kunnen/mogen vinden.*

*De dorpsvisie van het dorp Oranjewoud, 'De inwoners aan zet' (2008-2020), beschrijft aan de hand van verschillende thema's de doelstellingen van de inwoners van Oranjewoud. In de Dorpsvisie staat bij de beschrijving van de 'kansen en de knelpunten' aangegeven dat zorgvuldig om moet worden gegaan met nieuwe initiatieven. Gesteld wordt dat Oranjewoud beschikt over prachtige kwaliteiten, maar dat er zeer beperkte ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Daar dient men zeer kritisch op te blijven en daarom met nieuwe initiatieven ook zorgvuldig om te gaan. Belangrijk punt is dat minimaal moet worden gestreefd naar het behoud van de huidige, hoge, belevingswaarde.*

*De kansen en knelpunten zijn in de Dorpsvisie verder uitgewerkt tot de volgende visie op het 'Wonen' in Oranjewoud:*

*Voorgesteld wordt om uiterst terughoudend en restrictief te zijn in het herbestemmen van agrarische grond en natuurterreinen voor wonen en daarmee overeenkomende functies/bestemmingen in het buitengebied, maar ook als het initiatieven op kleinere schaal betreft binnen het bebouwde gebied.*

*Het betreft hier geen herbestemming van agrarische gronden en natuurterreinen, maar het bouwen van twee woningen op gronden binnen het bebouwd gebied waaraan reeds een woonbestemming is toegekend. Voorliggend initiatief was naar aanleiding van een motie van de raad aanleiding om een beleidsnotitie op te stellen inzake de beleidsuitgangspunten voor verdichting in het bestaand stedelijk gebied.*

*Op zorgvuldige wijze is, op grond van de door de raad vastgestelde beleidsnotitie, vastgesteld dat:*

- voorliggend kleinschalige initiatief voldoet aan de beleidsuitgangspunten;*
- met deze invulling een versterking van Oranjewoud ontstaat als groen woondorp met ruime kavels;*
- sprake is van een logische inpassing en versterking van de stedenbouwkundige structuur aan de Kon. Wilhelminaweg.*

*Op deze wijze is, rekening houdend met de dorpsvisie, een zorgvuldige afweging gemaakt inzake de ruimtelijke/stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van dit initiatief.*

### Opmerking 3:

De Welstandsnota 2013 geeft aan dat oude linten met cultuurhistorische waarde behouden moeten blijven. De Koningin Wilhelminaweg is als oud lint aangemerkt met "Welstandsniveau 1". Het ontwerpbestemmingsplan doet onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en is daarmee in strijd met de Welstandsnota 2013.

### **Antwoord:**

*In algemene zin legt de Welstandsnota per gebied vast wat de essentiële kwaliteiten zijn. Vervolgens zijn per onderscheiden gebied welstandscriteria opgesteld waaraan wordt getoetst bij bouwaanvragen. Kortom, de welstandsnota legt criteria vast voor de*

*gewenste beeldkwaliteit/ruimtelijke uitstraling per deelgebied. De welstandsnota gaat niet over de planologische bouw mogelijkheden; voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Te zijner tijd zullen de aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan de welstandscriteria. Op dit moment is dan ook geen sprake van strijdigheid met de welstandsnota.*

*In aanvulling op voorgaande: in het kader van de ruimtelijke beoordeling van het initiatief is nadrukkelijk gekeken naar de impact op de cultuurhistorische waarde van het oude lint. Zoals eerder opgemerkt vormt de extra woning aan de Koningin Wilhelminaweg juist een versterking van de stedenbouwkundige structuur; het opvullen van deze 'lege plek' maakt het oude lint juist meer compleet. Er is dan ook geen sprake van onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het oude lint.*

**Opmerking 4:**

Tot slot draagt DAS Rechtsbijstand aan dat de aanwezige natuurwaarden niet goed zijn onderzocht. Enerzijds omdat de ecologische quickscan dateert uit 2014 en daarmee geen juiste weergave vormt van de actuele situatie. Anderzijds omdat er geen opname is verricht in de maanden mei tot en met augustus en sprake zou zijn van gebruik door reeën als rustplaats en andere beschermde diersoorten. Het is gezien voorgaande niet uit te sluiten dat op grond van de Wet natuurbescherming de benodigde ontheffingen niet worden verkregen.

**Antwoord:**

*In 2014 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het betreffende onderzoeksrapport maakte deel uit van het ontwerpbestemmingsplan (opgenomen in bijlage 2 van het ontwerpbestemmingsplan). De gegevens uit de rapportage van deze quickscan zijn echter niet meer geldig, zoals ook aangegeven in de zienswijze. Veldgegevens van soorten die onder het beschermingsregime van artikel 3.1 en 3.5 van de Wnb vallen (HR en VR) zijn maximaal 3 jaar geldig. Dat is de reden geweest om het ecologische onderzoek opnieuw uit te laten voeren in juli 2017. De nieuwe rapportage betreft dan ook een actualisatie van de toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) die in 2014 is uitgevoerd.*

*De uitgevoerde toetsing betreft een quickscan gebaseerd op het onderdeel soortbescherming. In het kader daarvan is door Bureau FaunaX een analyse gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer aanwezige beschermde natuurwaarden. Hierbij ligt de focus op flora en alle diergroepen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Tevens is voor het onderdeel gebiedsbescherming een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen plannen op in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en EHS). De opname heeft plaatsgevonden in juli 2017.*

*Uit dit onderzoek volgt dezelfde conclusie als in het (verouderde) onderzoek van drie jaar geleden: De werkzaamheden kunnen binnen de kaders van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd, mits aan de volgende vervolgstappen wordt voldaan:*

- *Huismus: Indien schuurtje in zuidelijke perceel gesloopt wordt is nader onderzoek noodzakelijk;*
- *Vleermuizen: Indien schuurtje in zuidelijke perceel gesloopt wordt is nader onderzoek noodzakelijk;*

- Algemeen voorkomende broedvogels: Werken buiten de broedtijd c.q. aanwezigheid van bewoonde nesten en/of vooraf ongeschikt maken van het habitat;
- Vrijgestelde soorten: Het naleven van de zorgplicht.

*Kortom, uit het onderzoek, (NB. opnameperiode heeft plaatsgevonden in juli 2017), blijkt dat onder de genoemde voorwaarden de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd binnen de kaders van de Wet Natuurbescherming. Naar aanleiding van de uitkomsten van het ecologische onderzoek heeft de initiatiefnemer daarnaast schriftelijk verklaard de werkzaamheden binnen de gestelde kaders uit te zullen voeren, rekening houdend met eerdergenoemde vervolgstappen. De toelichting op het bestemmingsplan is hierop aangepast; het nieuwe ecologische onderzoek is opgenomen in de bijlagen van de toelichting (bijlage 3 van de toelichting). Een en ander heeft verder geen gevolgen voor de regels en de plankaart. Het bestemmingsplan blijft dan ook (juridisch gezien) ongewijzigd.*

**Conclusie:**

*De zienswijze van DAS Rechtsbijstand is op grond van voorgaande niet overgenomen.*

**2. Zienswijze [....] en [....]**

De zienswijze van [....] en [....] komt voor een groot deel overeen met de hiervoor beschreven zienswijze van DAS Rechtsbijstand. Voor opmerking 1 (relatie met de notitie binnenstedelijk verdichten en de uitzonderingssituaties), opmerking 2 (dorpsvisie en het recent vastgestelde bestemmingsplan) en opmerking 3 (strijdigheid met de Welstandsnota 2013) verwijzen we daarom kortheidshalve naar de inhoudelijk beschrijving en beantwoording van de zienswijze van DAS Rechtsbijstand.

Aanvullend wijzen [....] en [....] op precedentwerking indien medewerking zal worden verleend aan het initiatief van Zethoven Bouwgroep BV. Het college heeft aangegeven richting gemeenteraad dat sprake zou zijn van precedentwerking. Ze verwijzen hiervoor naar de tekst onder het kopje 'Overwegingen' van het raadsvoorstel van 19 februari 2014 (registratienummer GF14.20032).

**Antwoord:**

*Onder het kopje 'Overwegingen' van het raadsvoorstel van 19 februari 2014 staat vermeld: "Een eventuele positieve stellingname ten aanzien van een van deze initiatieven heeft tot gevolg dat een (gelijksoortige) andere ontwikkeling niet of nauwelijks meer kan worden geweigerd".*

*Het betreffende raadsvoorstel is vervolgens op 14 april 2014 verworpen. Bij de behandeling in de raad is een motie ingediend en aangenomen (zie bijlage 2). In de motie is het college opgedragen om een beleidsnotitie op te stellen waarin de kaders voor inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom worden vastgelegd. Reden hiervoor was enerzijds de onduidelijkheid over het beleid dat tot dan toe door de gemeente werd gevoerd bij de beoordeling van inbreidingslocatie. Anderzijds dat in de toekomst vergelijkbare vraagstukken waren te verwachten. Kortom, op verzoek van de raad is de beleidsnotitie 'Binnenstedelijk verdichten' opgesteld. Met de vaststelling van deze notitie (bij raadsbesluit van 24 november 2014) zijn de beleidsuitgangspunten bepaald op grond waarvan medewerking aan uitbreiding binnen de bebouwde kom kan worden verleend, juist om precedentwerking te voorkomen.*



**Conclusie:**

*De zienswijze van [...] en [...] is niet overgenomen.*

**3. Zienswijze [...] en [...]**

Ook de zienswijze van [...] en [...] komt voor een groot deel overeen met de hiervoor beschreven zienswijzen. Voor de opmerking inzake:

- *de relatie met de notitie binnenstedelijk verdichten en de uitzonderingssituaties,*
- *de dorpsvisie en het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Oranjewoud-Dorp',*
- *én de strijdigheid met de Welstandsnota 2013,*

verwijzen we daarom korthedshalve naar de inhoudelijk beschrijving en beantwoording van de zienswijze van DAS Rechtsbijstand (zie onder opmerking 1, 2 en 3).

Wat betreft de opmerking over de *precedentwerking* indien medewerking wordt verleend aan voorliggend (bouw)plan, verwijzen we naar de inhoudelijk beschrijving en beantwoording op dit punt van voorgaande zienswijze (onder nummer 2) van [...] en [...].

In aanvulling op voorgaande aspecten merken [...] en [...] op dat ze in 2006 eigenaar van het perceel/pand aan de [...] in Oranjewoud zijn geworden. Destijds constateerden zij, mede op grond van het geldende bestemmingsplan, dat er achter de woning geen woningbouw mogelijk was. Dit is van doorslaggevend belang geweest om de woning aan te schaffen en om te investeren in verbouw.

**Antwoord:**

*Het klopt dat in 2006 nog geen sprake was van plannen voor woningbouw op deze locatie. De eerste initiatieven om woningen te realiseren op dit perceel zijn pas in 2012 ingediend. Initiatieven vanuit de markt zijn, zoals eerder aangegeven, niet te sturen. Op het moment dat een initiatief zich voordoet, zal dit moeten worden beoordeeld op ruimtelijke/stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Uit de toetsing aan geldend beleid en de uitgevoerde onderzoeken, zoals vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan, blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en dat het betreffende initiatief een aanvaardbare ontwikkeling is. De aangedragen argumenten in de zienswijze zijn geen grond om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief.*

**Conclusie:**

*De zienswijze van de [...] en [...] is niet overgenomen.*

## **Bijlagen**

---

- 1. de ingediende zienswijzen;*
- 2. motie ex artikel 36 Reglement van Orde voor de vergadering van de gemeenteraad van Heerenveen d.d. 14 april 2014.*



## AANTEKENEN

De gemeenteraad van Heerenveen  
T.a.v. mw. A. Beeksma  
Postbus 15000  
8440 GA HEERENVEEN

**Bij antwoord vermelden:**  
HKD.1.14.031246

**Behandeld door:**  
MS  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** mj.smaling@das.nl

**Datum:**  
1 mei 2017  
**Fax:** 020-6914737

**Betreft: het indienen van een zienswijze ter zake het ontwerp-bestemmingsplan "Koningin Wilhelminaweg 49, Oranjewoud"**

Geachte Raadsleden en geachte mevrouw Beeksma,

Tot mij wendde zich de heer \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_ Oranjewoud aan de \_\_\_\_\_, zulks in verband met het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Koningin Wilhelminaweg 49, Oranjewoud", zoals dat met ingang van 23 maart 2017 voor zes weken ter inzage ligt. Namens cliënt dien ik daartegen hierbij tijdig een zienswijze in. Te dien aanzien wordt het volgende naar voren gebracht.

Het beleid van de gemeente is erop gericht geen binnenstedelijke verdichting toe te staan, tenzij er sprake is van een enkele specifiek benoemde uitzondering. Eén van deze uitzonderingssituaties betreft "uitzonderlijke" initiatieven welke voorzien in de uitgifte van nieuwbouwkavels, waar elders in het woningbouwprogramma niet in wordt voorzien. In uw visie doet deze uitzonderingssituatie zich hier voor gelet op de specifieke kenmerken van het initiatief (ruime kavels in een omgeving met een fraaie landschappelijke setting). Volgens u ontstaat met het initiatief een kwalitatief hoogstaand aanbod, wat elders in de gemeente niet beschikbaar is. Dit nu wordt door cliënt uitdrukkelijk tegengesproken. Zo heeft uw gemeente begin april van dit jaar in de woonwijk Heidemeer opnieuw drie gelijksoortige nieuwbouwkavels sterk in prijs verlaagd, met circa 50.000,- euro per kavel (bron: NVW uitwisselingssysteem). Deze kavels, met oppervlaktes van respectievelijk 1.860, 1.940 en 2.170 m<sup>2</sup>, staan inmiddels al meer dan 1070 dagen te koop en zijn nog steeds niet verkocht. Van serieuze belangstelling is kennelijk nooit sprake geweest. Daarnaast is er nog een nieuwbouwkavel in Oranjewoud gelegen aan de Heidelaan. Ook deze kavel met een perceelsoppervlakte van 1.700 m<sup>2</sup> staat al meer dan 1238 dagen te koop en ook

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517  
F 020 6914737  
E info@das.nl  
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A  
KvK 33110754

hiervoor heeft zich nimmer een serieuze gegadigde gemeld (bron: NVM).

Op grond van het voorgaande bestrijdt cliënt dan ook dat er voor de kavels in onderhavig ontwerp-plan opeens wel belangstelling zou bestaan. Wat dat aangaat is de noodzaak en het nut van dit nieuwe (vermeende) hoogstaand aanbod niet aangetoond. Reeds om deze reden zou uw Raad dan ook niet tot vaststelling van dit plan mogen overgaan.

Verder is van belang dat het bestemmingsplan “Oranjewoud-dorp” nog vrij recent is vastgesteld. In dit bestemmingsplan staat klip en klaar aangegeven dat uitbreiding van het woningaanbod niet is toegestaan (**productie 1**). Ook in de dorpsvisie is aangegeven dat er geen behoefte is aan meer woningen, dan wel uitbreiding van het woningaanbod in het dorp Oranjewoud. Deze dorpsvisie wordt ondersteund door het Plaatselijk Belang en deze heeft evenals de gemeenteraad besloten om dit als leidraad te gebruiken voor toekomstig beleid. Met onderhavig ontwerp-plan wordt in zoverre volledig voorbijgegaan aan de dorpsvisie alsook het nog recent vastgesteld bestemmingsplan “Oranjewoud-dorp”. Dit terwijl er geen gewijzigde planologische inzichten zijn die tot afwijking daarvan zouden kunnen nopen en voorts van serieuze belangstelling dus niets is gebleken.

Bovendien wijst cliënt u op de Welstandsnota 2013 waarin is aangegeven dat oude linten met cultuurhistorische waarde behouden moeten blijven. In deze nota is de Koningin Wilhelminaweg als oud lint aangemerkt met “welstandsniveau 1”. Zodoende is onderhavig ontwerp-plan apert in strijd met de Welstandsnota 2013. Met onderhavig ontwerp-plan wordt onevenredig afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de Koningin Wilhelminaweg.

Resteert de verrichte ecologische quickscan waartegen cliënt onoverkomelijke bezwaren heeft, althans als het gaat om de conclusies die hieruit in onderhavig plan zijn getrokken. Zo wijst cliënt er allereerst op dat deze quickscan alweer dateert uit 2014 zodat wordt bestreden dat deze een juiste weergave kan vormen van de actuele situatie. Verder vindt cliënt het niet juist dat er geen opname is verricht is de maand mei, juni, juli of augustus. Bovendien lijkt het uw gemeente niet bekend dat deze locatie/plek ook door reeën als rustplaats wordt gebruikt. Ook komen –op het zuidelijk deelperceel- dassen, vossen en ringslangen voor. Dat het plangebied binnen de bebouwde kom valt is in dit kader ook van generlei belang. Op het noordelijke deelperceel was, alvorens de woning op het centrale deel werd verbouwd, nog zelfs een dassenburcht aanwezig. Kortom, cliënt is van mening dat u de aanwezige natuurwaarden niet goed heeft onderzocht. Niet uit te sluiten valt dat op grond van de Wet natuurbescherming niet de benodigde ontheffingen zullen worden verkregen.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u de zienswijze van cliënt gegrond te verklaren.

Hoogachtend,

DAS

Dhr. mr. M.J.Smaling



# Productie 1



---

## 6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

### 6. 1. Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie, gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundige-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. Deze mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

### 6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied.

### 6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het consolidatie. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, maatschappelijke functies) anderzijds. Binnen de niet-woonfuncties zet het bestemmingsplan in op een zo ruim mogelijke uitwisselbaarheid.

- wonen

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wél een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie.

Binnen de gebieden waar in overwegende mate sprake is van wonen, is geen ruimte voor nieuwvestiging van andere functies. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en – bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Ook geldt er een uitzondering voor de situatie waarin er ter plaatse al een andere functie wordt uitgeoefend.

Voor bedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintstructuur van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk on-

---



Aan:

De gemeenteraad van Heerenveen

T.a.v. de heer A. Beeksma

Postbus 15000

8440 GA HEERENVEEN

GEMEENTE  HEERENVEEN

nr.: .....

afd.: **SF1710017**

ingekomen d.d.:  
**02 MEI 2017**

afgehandeld d.m.v.:

.....

paraaf: ..... d.d. ....

GEMEENTE  HEERENVEEN

nr.: .....

afd.: ...../.....

ingekomen d.d.:  
**- 2 MEI 2017**

afgehandeld d.m.v.:

.....

paraaf: ..... d.d. ....

Betreft: het indienen van een zienswijze ter zake het ontwerp-  
bestemmingsplan "Koninging Wilhelminaweg 49, Oranjewoud"

Geachte raadsleden en de heer Beeksma,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Koningin  
Wilhelminaweg 49 Oranjewoud" zoals dat met ingang van 23 maart 2017 voor  
zes weken ter inzage ligt en wij dienen hierbij onze bezwaren in.

Het beleid van de Gemeente Heerenveen is erop gericht geen binnenstedelijke  
verdichting toe te staan, tenzij er sprake is van een enkele specifiek benoemde  
uitzondering. Eén van deze uitzonderingssituaties betreft "uitzonderlijke "  
initiatieven, welke voorzien in de uitgifte van nieuwbouwkavels, waar elders in  
het woningbouwprogramma niet wordt voorzien. In uw visie doet deze  
uitzonderingssituatie zich hiervoor gelet op de specifieke kenmerken van het  
initiatief (ruime kavels in een omgeving met een fraaie landschappelijke  
setting). Volgens u ontstaat met het initiatief een kwalitatief hoogstaand  
aanbod, wat elders in de gemeente niet beschikbaar is. Dit wordt door ons  
volledig tegengesproken. De gemeente Heerenveen heeft begin april 2017 in  
de woonwijk Heidemeer opnieuw drie gelijksoortige nieuwbouwkavels sterk in  
prijs verlaagd, met circa €50.000,- per kavel. ( bron: NVM uitwisselingsysteem)  
Deze kavels staan inmiddels al meer dan 1070 dagen in de verkoop, zijn  
oppervlaktes van respectievelijk 1860 m2, 1940 m2 en 2170 m2 en nog steeds  
te koop zijn.

Tevens is er nog een nieuwbouwkavel in Oranjewoud gelegen aan de Heidelaan, ook deze kavel, met een perceelsoppervlakte van 1700 m<sup>2</sup> staat meer dan 1238 dagen te koop en heeft zich tot heden nog geen serieuze gegadigde gemeld. (bron NVM)

Zoals u weet ben ik actief in de Heerenveense woning makelaardij en ben ik goed bekend met de marktsituatie in Heerenveen en Oranjewoud. Ons kantoor bediend inmiddels meer dan 10% van de Heerenveense woningmarkt en daarmee zijn wij marktleider in dit gebied en ik kan u vanuit mijn ervaringen en met behulp van onze NVM systemen dan ook aangeven dat er momenteel geen uitzonderlijke hoge vraag is naar dit soort bouwkavels dan wel woningen en/of villa's in de hogere prijsklasse.

Tevens heb ik de beschikking over de marktverkenner van Funda, deze kan vrij nauwkeurig aangeven waar en in welke prijsklasse vraag is vanuit de markt. Ook deze geeft aan dat er geen serieuze zoeker actief is op Funda naar het zoeken in dit marktsegment ( bijlage 4).

Wij bestrijden dan ook dat voor deze kavels in onderhavig ontwerp-plan opeens wel belangstelling zou bestaan. Wat dat betreft is de noodzaak en het nut van dit nieuwe (vermeende) hoogstaand aanbod niet aangetoond. Reeds om deze reden zou uw Raad dan ook niet tot vaststelling van dit plan mogen overgaan.

Het bestemmingsplan Oranjewoud dorp is recentelijk definitief vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan staat klip en klaar aangegeven dat uitbreiding van het woning aanbod niet is toegestaan, behalve op de gevel locatie. ( bijlage 1 )

Ook in de dorpsvisie is aangegeven dat er geen behoefte is aan meer woningen, dan wel uitbreiding van het woningaanbod in het dorp Oranjewoud. De dorpsvisie wordt ondersteund door het plaatselijk belang en deze heeft net als de gemeenteraad de dorpsvisie aangenomen middels een besluit, dit als leidraad te gaan gebruiken voor het toekomstige beleid. Deze uitgangspunten zijn overgenomen in het definitieve vastgestelde bestemmingsplan. Met het aannemen van het plan Zethoven gaat u volledig voorbij aan de dorpsvisie en het recentelijk aangenomen bestemmingsplan dorp Oranjewoud.

Ik wil u wijzen op de welstandsnota 2013, welke is aangenomen door dezelfde gemeenteraad waarin men de oude linten van cultuurhistorische structuur wil behouden. Onder andere is de kon. Wilhelminaweg benoemd als oude linten van welstandsniveau 1. Door het aannemen van dit bouwplan wordt er volledig teniet gedaan aan deze welstandsnota 2013 en afbreuk gedaan aan de cultuur historische waarde van onze straat. ( bijlage 2 )

Tevens wil ik u wijzen op het feit van precedentwerking, waarvoor wij al in een vroeg stadium hebben gewaarschuwd, helaas wordt dit door het college stelselmatig ontkend. Dit is bijzonder vreemd omdat dit zelfde college, in een brief van 19-02-2014 aan de gemeenteraad ( registratienummer gf14-20032) onder punt 1 overwegingen aangeeft en er wel degelijk van een precedent werking sprake zal zijn in het geval dat er wel medewerking zal worden verleend aan het plan Zethoven. ( bijlage 3 )

Gelet op het bovenstaande, verzoek ik u onze zienswijze ~~ge~~grond te verklaren.

Hoogachtend,

ORANJEWOUD

Bijlagen: 4

---

## 6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

### 6. 1. Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie, gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundige-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. Deze mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

### 6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied.

### 6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het consolidatie. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, maatschappelijke functies) anderzijds. Binnen de niet-woonfuncties zet het bestemmingsplan in op een zo ruim mogelijke uitwisselbaarheid.

- **wonen**

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wel een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie.

Binnen de gebieden waar in overwegende mate sprake is van wonen, is geen ruimte voor nieuwvestiging van andere functies. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en – bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Ook geldt er een uitzondering voor de situatie waarin er ter plaatse al een andere functie wordt uitgeoefend.

Voor bedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintstructuur van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk on-

### 3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude linten

#### Waarden vanuit:

Cultuurhistorie. Stedenbouwkundige hoofdstructuur.  
Dynamiek. De identiteit van Heerenveen.

#### Welstandsniveau: 1



#### Karakteristiek oude linten algemeen

Bebouwingstypologie en structuur in belangrijke mate bepalend. Van belang vanuit nota Cultuurhistorisch erfgoed, belangrijke identiteit van Heerenveen, vaak samenhangend met stedenbouwkundige / ontsluitingsstructuur van de hele gemeente. Kenmerk is individualiteit van de afzonderlijke panden en een bepaalde mate van openheid in de structuur, die in de dorpskernen verdicht. Veelal karakteristieke bebouwing, waarvan de architectonische details sterk mede bepalend zijn. Daarom niveau 1.

#### 3a. Oude linten in de plaats Heerenveen -

Schans, Leeuwarderstraatweg (zuid van A7), Fok/Parallelweg eo, Breedpad, Heideburen, Nieuwburen, Compagnonstraat, Van Dekemalaan, Sieger van der Laanstraat, Burgemeester Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg, Wolvegaasterweg, Rottumerweg, Koningin Julianaweg, Koningin Wilhelminaweg.

#### Karakteristiek

De oude linten van de plaats Heerenveen vormen de historische structuur van waaruit Heerenveen zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Het is een noord-zuid structuur, die loopt vanaf de Leeuwarderstraatweg in het noorden tot de Wolvegaasterweg in het zuiden. De zijtakken, zoals De Schans en Heideburen, zijn de aansluitingen op de linten in het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de Kon. Julianaweg, Kon. Wilhelminaweg en de Prins Bernhardweg. Dit zijn de historische verbindingen met Het Oranjewoud. In de jaren zestig is in dit gebied een villawijk aangelegd.

Kenmerkend voor de linten in de plaats Heerenveen is bebouwing aan beide zijden van het lint. Uitzondering hierop is het gebied tussen de kernen van Heerenveen en Oudeschoot, ter plaatse van de oost-west liggende groenstructuur van welstandsgebied 8. De hoofdzakelijk pandsgewijze en vrijstaande woonbebouwing staat op ruime kavels. De maat en het onbebouwde deel van de kavels neemt af naarmate de afstand tot de kern van Heerenveen kleiner wordt. De voortuinen hebben ongeveer gelijke diepte. In de kern van Heerenveen, bijvoorbeeld aan de Herenwal en Nieuwburen is de pandsgewijze bebouwing aaneengesloten en ligt de rooilijn direct aan de openbare weg. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de nok meestal loodrecht op de rooilijn staat. Uitzonderingen hierop zijn de planmatige ontwikkelde woningbouw in de Compagnonstraat, Van Dekemalaan en Sieger van der Laanstraat. Hier zijn de eerste sociale woningbouwplannen van Heerenveen gebouwd. De bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie, maar wordt (zeker dicht bij de kernen) afgewisseld met werkfuncties. De schaal van de bebouwing, in korrel en hoogte, is relatief klein. Op enkele plekken wordt dit afgewisseld door een grotere korrel, vaak uit de naoorlogse bouwperiode. Ook de historische villa's en bedrijfsgebouwen hebben vaak een grotere schaal. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.





## Aan de gemeenteraad

---

**Registratienummer: GF14.20032****Datum collegebesluit: 19 februari 2014**  
**Agendapunt: 9****Portefeuillehouder:**  
**De heer S. Siebenga****Behandelend ambtenaar:**  
**De heer S. Doelman**

---

**Onderwerp:**

Herontwikkeling percelen tussen Koningin Wilhelminaweg, Lollius Ademalaan en Prinses Margietlaan.

---

**Voorstel:**

Uit te spreken in principe bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan de bouw van ten hoogste vier nieuwe woningen in het gebied tussen Koningin Wilhelminaweg, Lollius Ademalaan en Prinses Marijkelaan.

---

**1. Overwegingen**

Voor percelen gelegen tussen Lollius Ademalaan, de Koningin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan in Oranjewoud zijn twee initiatieven ontstaan om in totaal vier nieuwe woningen te bouwen. In dit voorstel gaan wij op deze beide initiatieven in. Er bestaat een duidelijke samenhang tussen deze beide initiatieven, ook al zijn beide (nog) niet in hetzelfde ontwikkelingsstadium. Een eventuele positieve stellingname ten aanzien van één van deze initiatieven heeft namelijk tot gevolg dat een (gelijksortige) andere ontwikkeling niet of nauwelijks meer kan worden geweigerd.

**2. Omschrijving initiatieven****2.1 Initiatief Zethoven bouwgroep BV**

Zethoven Bouwgroep BV, gevestigd te Groningen, heeft gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud, vooruitlopende op de eventuele bouw van deze woningen al vernummerd in Prinses Marijkelaan 6. In de huidige situatie staat er op dit zeer ruime perceel één woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700m<sup>2</sup>. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in Oranjewoud en waarbij sprake is van een minimale impact op de omgeving.

**2.2 Mogelijk initiatief Accolade**

Ten noorden van het perceel Prinses Marijkelaan 6 liggen percelen die eigendom zijn van Accolade. Het zijn de achtertuinen van de huurwoningen Lollius Ademalaan 41 tot en met



Bylage 4

Marktverkenner

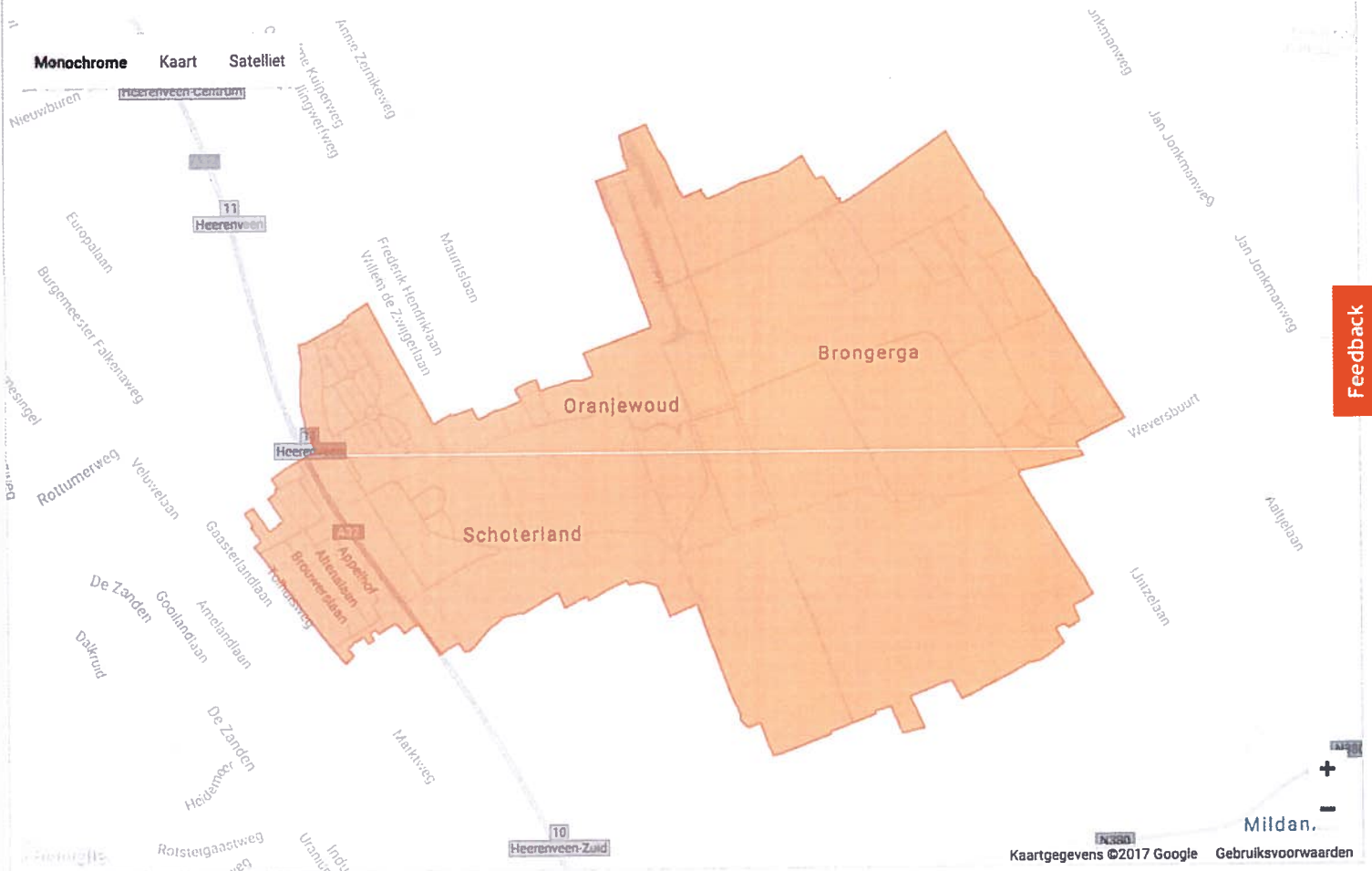
PDF Bekijk rondleiding

Filters: Koop, Oranjewoud, € 0 - € 2.000.000, Bouwgrond, Alle woonoppervlakten, 1.500 - 2.000 m² (perceelopp.), Alle kamers, Serieuze zoekers, Toepassen

0 serieuze zoekers 1 koopwoningen 0 recent verkocht

Interesse per buurt

Laag Midden Hoog



Indien informatie van deze pagina wordt gebruikt in externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron. Aan de informatie van deze pagina kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor juistheid en volledigheid van informatie op deze pagina. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.



BEWIJS VAN ONTVANGST

nr.: .....

afd.: ...../.....

inrekomen d.d.:

IN ONTVANGST GENOMEN

<input type="checkbox"/>	brief inzake <i>Zienswijze Kon Wilhelmina 4c</i>	<i>- 2 MEI 2017</i>
<input type="checkbox"/>	ander stuk inzake <i>Oranjevouder</i>	afgehandeld d.m.v.:
<input type="checkbox"/>	de volgende zaak/goederen	.....

paraaf: ..... d.d. ....

DOOR / VAN

Naam medewerker: .....

Naam: *dh*

Afdeling: .....

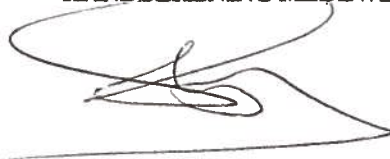
Woonplaats: .....

BESTEMD VOOR

<input type="checkbox"/>	college van burgemeester en wethouders
<input type="checkbox"/>	gemeenteraad
<input type="checkbox"/>	burgemeester
<input type="checkbox"/>	wethouder
<input checked="" type="checkbox"/>	anders, nl. <i>A. Backsma</i>

/ DATUM *2-5-17*

HANDTEKENING MEDEWERKER



De gemeenteraad van Heerenveen  
T.a.v. mevrouw A. Beeksmā  
Postbus 15000  
8440 GA HEERENVEEN

Datum: 1 mei 2017

Onderwerp: zienswijze ter zake van het ontwerpbestemmingsplan  
'Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud'

Geachte raadsleden,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud'. Hierbij dienen wij daartegen een zienswijze in.

In 2006 zijn wij eigenaar geworden van de \_\_\_\_\_ te Oranjewoud. Voorafgaande aan de koop hebben wij het bestemmingsplan gecontroleerd op de bebouwingmogelijkheden van de woning én de directe omgeving. Het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 Oranjewoud had een 'maximale wooneenheden aantal' van één woning. Dit hield in dat er achter onze woning geen woningbouw mogelijk was! Onze woning is nu vrij aan de achterzijde, en dit is voor ons van doorslaggevend belang geweest deze woning aan te schaffen en de afgelopen jaren te investeren in verbouw.

Het beleid van gemeente Heerenveen is erop gericht geen binnenstedelijke verdichting toe te staan, tenzij er sprake is van een enkele specifiek benoemde uitzondering. Eén van deze uitzonderingssituaties betreft 'uitzonderlijke' initiatieven, welke voorzien in de uitgifte van nieuwbouwkavels, waar elders in het woningbouwprogramma niet wordt voorzien. In uw visie doet deze uitzonderingssituatie zich hiervoor gelet op de specifieke kenmerken van het initiatief (ruime kavels in een omgeving met een fraaie landschappelijke setting). Volgens u ontstaat met het initiatief een kwalitatief hoogstaand aanbod, wat elders in de gemeente niet beschikbaar is. Dit wordt door ons volledig tegengesproken. Gemeente Heerenveen heeft drie gelijksoortige nieuwbouwkavels (groot tussen 1860 m<sup>2</sup> – 2170 m<sup>2</sup>) in woonwijk Heidemeer al meer dan 1070 dagen in de verkoop. Begin april 2017 heeft de gemeente de kavels sterk in prijs verlaagd, met circa € 50.000 per kavel (bron NVM uitwisselingsysteem). Tevens is er nog een nieuwbouwkavel in Oranjewoud gelegen aan de Heidelaan (groot circa 1700 m<sup>2</sup>). Ook staat deze kavel meer dan 1238 dagen in de verkoop en heeft er zich tot op heden nog geen serieuze gegadigde gemeld (bron NVM). Wij bestrijden dan ook dat er voor deze kavels in onderhavig ontwerpplan opeens wel belangstelling zou bestaan. Wat dat aangaat is de noodzaak en het nut van dit nieuwe (vermeende) hoogstand aanbod niet aangetoond. Reeds om deze reden zou uw raad dan ook niet tot vaststelling van dit plan mogen overgaan.

Het bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp' is recentelijke definitief vastgesteld door de raad. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat uitbreiding van het woningaanbod niet is toegestaan, behalve op de gevel locatie (bijlage 1).

Ook is in de dorpsvisie aangegeven dat er geen behoefte is aan meer woningen, danwel uitbreiding van het woningaanbod in het dorp Oranjewoud. De dorpsvisie wordt ondersteund door Plaatselijk Belang en deze heeft net als de gemeenteraad de dorpsvisie aangenomen middels een besluit, dit als leidraad te gaan gebruiken voor het toekomstige beleid. Deze uitgangspunten zijn overgenomen in het definitieve vastgestelde bestemmingsplan. Met het aannemen van het plan Zethoven gaat u volledig voorbij aan de dorpsvisie en het recentelijk aangenomen bestemmingsplan 'Oranjewoud-dorp'.

A

GEMENTE  HEERENVEEN
nr.: .....
afd.: <b>GF17/10016</b>
ingekomen d.d.:
<b>02 MEI 2017</b>
afgehandeld d.m.v.:
.....
paraaf: ..... d.d. ....

In de reeds vastgestelde notitie 'Binnenstedelijke verdichten' wordt benoemd dat alleen een zwaarwegend maatschappelijk belang een uitzondering op dit bestemmingsplan tot gevolg kan hebben. Ons inziens is zwaarwegend maatschappelijk iets waar wij als maatschappij voordeel van hebben, de enige die voordeel heeft van dit plan is de project ontwikkelaar. Uw standpunt tot maatschappelijk zwaarwegend vinden we verwerpelijk en onderstaande toont aan dat dit ook nergens op gegrond kan worden.

Ook willen wij u wijzen op de welstandnota 2013, welke is aangenomen door dezelfde gemeenteraad waarin men de oude linten van cultuurhistorische structuur wil behouden. Onder andere is de Koningin Wilhelminaweg benoemd als oude linten van welstandsniveau 1. Door het aannemen van dit bouwplan wordt er volledig teniet gedaan aan deze welstandnota en afbreuk gedaan aan de cultuur historische waarde van de straat en omgeving (bijlage 2).

Tevens willen wij u wijzen op het feit van precedentwerking, waarvoor wij u al in een vroeg stadium hebben gewaarschuwd. Helaas wordt dit door het college ontkend. Dit is bijzonder omdat ditzelfde college, in een brief van 19 februari 2014 aan de gemeenteraad (registratienummer gf14-20032) onder punt 1 overwegingen aangeeft en er wel degelijk van een precedentwerking sprake zal zijn in het geval dat er wel medewerking zal worden verleend aan het plan Zethoven (bijlage 3).

Gelet op het bovenstaande, verzoeken wij u hierbij onze zienswijze gegrond te verklaren.

Hoogachtend,

ORANJEWOUd

✓ Bijlagen: 3

## 6. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

### 6. 1. Algemene uitgangspunten

Aan het bestemmingsplan ligt in de eerste plaats het uitgangspunt ten grondslag om een actueel planologisch beheerskader te bieden voor de bestaande situatie in het plangebied. Dit beheerskader moet verder zo zijn ingericht dat flexibel kan worden omgegaan met functieveranderingen van gebouwen met een niet-woonfunctie, gedurende de looptijd van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verder om binnen datgene wat vanuit stedenbouwkundige-planologische overwegingen maximaal aanvaardbaar is, optimale globaliteit en flexibiliteit te bieden voor particuliere initiatieven. Deze mate waarin deze ruimte wordt geboden, hangt nauw samen met de gebiedsgerichte benadering, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

### 6. 2. Uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur

Het bestemmingsplan zet in op het consolideren van de ruimtelijke hoofdstructuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2. De wegenstructuur, de groen- en de waterstructuur worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij wordt wel gestreefd naar een zo globaal mogelijk beheerskader voor de openbare ruimte, zoals daar waar dat mogelijk is uitwisselbaarheid tussen groen en water en een algemene bestemming voor het openbaar gebied.

### 6. 3. Specifieke functionele uitgangspunten

Ook ten aanzien van de functionele hoofdstructuur is het bestemmingsplan gericht op het consolidatie. Dat geldt vooral voor het bestaande onderscheid tussen de woonfunctie enerzijds en niet-woonfuncties (bedrijven, winkels, maatschappelijke functies) anderzijds. Binnen de niet-woonfuncties zet het bestemmingsplan in op een zo ruim mogelijke uitwisselbaarheid.

- wonen

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Het toevoegen van extra woningen is wel een optie bij de herontwikkeling van vrijgekomen bedrijfspanden of panden met een maatschappelijke functie.

Binnen de gebieden waar in overwegende mate sprake is van wonen, is geen ruimte voor nieuwvestiging van andere functies. Hierbij geldt een uitzondering voor aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en – bij afzonderlijke afweging - voor logiesverstrekking. Daarbij is wel voorwaarde dat deze functies ondergeschikt blijven ten opzichte van het wonen. Ook geldt er een uitzondering voor de situatie waarin er ter plaatse al een andere functie wordt uitgeoefend.

Voor bedrijven, detailhandel en maatschappelijke functies welke zijn gelegen binnen de lintstructuur van het plangebied, geldt dat ze zoveel mogelijk on-



### 3. Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude linten

#### Waarden vanuit:

Cultuurhistorie. Stedenbouwkundige hoofdstructuur.  
Dynamiek. De identiteit van Heerenveen.



#### Welstandsniveau: 1

#### Karakteristiek oude linten algemeen

Bebouwingstypologie en structuur in belangrijke mate bepalend. Van belang vanuit nota Cultuurhistorisch erfgoed, belangrijke identiteit van Heerenveen, vaak samenhangend met stedenbouwkundige / ontsluitingsstructuur van de hele gemeente. Kenmerk is individualiteit van de afzonderlijke panden en een bepaalde mate van openheid in de structuur, die in de dorpskernen verdicht. Veelal karakteristieke bebouwing, waarvan de architectonische details sterk mede bepalend zijn. Daarom niveau 1.

#### 3a. Oude linten in de plaats Heerenveen -

Schans, Leeuwarderstraatweg (zuid van A7), Fok/Parallelweg eo, Breedpad, Heideburen, Nieuwburen, Compagnonstraat, Van Dekemalaan, Sieger van der Laanstraat, Burgemeester Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg, Wolvegaasterweg, Rottumerweg, Koningin Julianaweg, Koningin Wilhelminaweg.

#### Karakteristiek

De oude linten van de plaats Heerenveen vormen de historische structuur van waaruit Heerenveen zich in de loop der eeuwen heeft ontwikkeld. Het is een noord-zuid structuur, die loopt vanaf de Leeuwarderstraatweg in het noorden tot de Wolvegaasterweg in het zuiden. De zijtakken, zoals De Schans en Heideburen, zijn de aansluitingen op de linten in het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de Kon. Julianaweg, Kon. Wilhelminaweg en de Prins Bernhardweg. Dit zijn de historische verbindingen met Het Oranjewoud. In de jaren zestig is in dit gebied een villawijk aangelegd.

Kenmerkend voor de linten in de plaats Heerenveen is bebouwing aan beide zijden van het lint. Uitzondering hierop is het gebied tussen de kernen van Heerenveen en Oudeschoot, ter plaatse van de oost-west liggende groenstructuur van welstandsgebied 8. De hoofdzakelijk pandsgewijze en vrijstaande woonbebouwing staat op ruime kavels. De maat en het onbebouwde deel van de kavels neemt af naarmate de afstand tot de kern van Heerenveen kleiner wordt. De voortuinen hebben ongeveer gelijke diepte. In de kern van Heerenveen, bijvoorbeeld aan de Herenwal en Nieuwburen is de pandsgewijze bebouwing aaneengesloten en ligt de rooilijn direct aan de openbare weg. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de nok meestal loodrecht op de rooilijn staat. Uitzonderingen hierop zijn de planmatige ontwikkelde woningbouw in de Compagnonstraat, Van Dekemalaan en Sieger van der Laanstraat. Hier zijn de eerste sociale woningbouwplannen van Heerenveen gebouwd. De bebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie, maar wordt (zeker dicht bij de kernen) afgewisseld met werkfuncties. De schaal van de bebouwing, in korrel en hoogte, is relatief klein. Op enkele plekken wordt dit afgewisseld door een grotere korrel, vaak uit de naoorlogse bouwperiode. Ook de historische villa's en bedrijfsgebouwen hebben vaak een grotere schaal. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit traditionele bouwmaterialen (baksteen, houten kozijnen, keramische dakpannen). Ook de gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale ontwikkelingen.





## Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF14.20032

Datum collegebesluit: 19 februari 2014  
Agendapunt: 9

Portefeuillehouder:  
De heer S. Siebenga

Behandelend ambtenaar:  
De heer S. Doelman

### Onderwerp:

Herontwikkeling percelen tussen Koningin Wilhelminaweg, Lollius Ademalaan en Prinses Margietlaan.

### Voorstel:

Uit te spreken in principe bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan de bouw van ten hoogste vier nieuwe woningen in het gebied tussen Koningin Wilhelminaweg, Lollius Ademalaan en Prinses Marijkelaan.

### 1. Overwegingen

Voor percelen gelegen tussen Lollius Ademalaan, de Koningin Wilhelminaweg en de Prinses Marijkelaan in Oranjewoud zijn twee initiatieven ontstaan om in totaal vier nieuwe woningen te bouwen. In dit voorstel gaan wij op deze beide initiatieven in. Er bestaat een duidelijke samenhang tussen deze beide initiatieven, ook al zijn beide (nog) niet in hetzelfde ontwikkelingsstadium. Een eventuele positieve stellingname ten aanzien van één van deze initiatieven heeft namelijk tot gevolg dat een (gelijksoortige) andere ontwikkeling niet of nauwelijks meer kan worden geweigerd.

### 2. Omschrijving initiatieven

#### 2.1 Initiatief Zethoven bouwgroep BV

Zethoven Bouwgroep BV, gevestigd te Groningen, heeft gevraagd om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van twee extra woningen op het perceel Koningin Wilhelminaweg 49 te Oranjewoud, vooruitlopende op de eventuele bouw van deze woningen al vernummerd in Prinses Marijkelaan 6. In de huidige situatie staat er op dit zeer ruime perceel één woning. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700m<sup>2</sup>. Zethoven Bouwgroep BV stelt dat deze locatie zich bij uitstek leent voor splitsing in drie kavels, waarbij elke kavel een oppervlakte heeft van ongeveer 1.600m<sup>2</sup>. In het verzoek stelt Zethoven Bouwgroep verder dat deze situatie een kans biedt op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod in Oranjewoud en waarbij sprake is van een minimale impact op de omgeving.

#### 2.2 Mogelijk initiatief Accolade

Ten noorden van het perceel Prinses Marijkelaan 6 liggen percelen die eigendom zijn van Accolade. Het zijn de achtertuinen van de huurwoningen Lollius Ademalaan 41 tot en met

BEWIJS VAN ONTVANGST

IN ONTVANGST GENOMEN

<input type="checkbox"/>	brief inzake <i>Zienswijze plan kon. Wilhelminaweg</i>	afgehandeld op
<input type="checkbox"/>	ander stuk inzake <i>Oranjewoud</i>	.....
<input type="checkbox"/>	de volgende zaak/goederen	paraaf: ..... d.d. ....

nr.: .....

afd.: ..... / .....

ingekomen d.d.:

- 2 MEI 2017

DOOR

/ VAN

Naam medewerker: .....

Naam: *dh*

Afdeling: .....

Woonplaats: .....

BESTEMD VOOR

<input type="checkbox"/>	college van burgemeester en wethouders
<input type="checkbox"/>	gemeenteraad
<input type="checkbox"/>	burgemeester
<input type="checkbox"/>	wethouder
<input checked="" type="checkbox"/>	anders, nl. <i>mw. A. Beeksmma</i>

/ DATUM *2-5-'17*

HANDTEKENING MEDEWERKER





Motie ex artikel 36 Reglement van Orde voor de vergadering van de gemeenteraad van Heerenveen

---

**Van** : CDA

**Aan** : De voorzitter van de raad

---

**Naar aanleiding van agendapunt nr. : 9**

**Onderwerp** : Herontwikkeling percelen Prinses  
Marijkelaan

**Raad in openbare vergadering  
bijeen d.d.** : 14 april 2014

---

**Overwegende dat:**

- onduidelijkheid bestaat over het beleid dat op dit moment door de gemeente wordt gevoerd met betrekking tot inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom;
- er in de toekomst vergelijkbare vraagstukken te verwachten zijn.

**Verzoekt het college/ draagt het college op:**

- Een beleidsnotitie te vervaardigen waarin de kaders voor inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom worden vastgelegd.
  - De notitie voor 1 oktober aan de raad voor te leggen.
- 

Datum: 14 april 2014

Ondertekening(en), naam en partij: Amarens Reitsma, CDA, VVD

Deze motie is: Aangenomen

Stemverhouding:

27 stemmen voor

1 stem tegen (van GB Heerenveen)

Handtekening griffier.