

Antwoordnota inspraak m.b.t. de ontwikkeling van het Tellegebied en omgeving te Heerenveen

(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 10 oktober 2017)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld voor het Tellegebied en omgeving te Heerenveen. Dit bestemmingsplan heeft de naam Heerenveen - Tellepark 2017. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van:

- 3 appartementengebouwen tussen PKN kerk Trinitas en het appartementengebouw Tellepark;
- grondgebonden woningen en zorgwoningen tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Daarnaast stelden burgemeester en wethouders een beeldkwaliteitsplan op voor de strook tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Tenslotte bereidden burgemeester en wethouders de onttrekking aan de openbaarheid voor van de J.P. Engelmanstraat.

Op deze plannen is inspraak gegeven. In deze antwoordnota worden de inspraakreacties samengevat en geven burgemeester en wethouders daarop een reactie.

2. Inspraak

Inloopbijeenkomst

Voorafgaand aan de inspraakperiode werd op woensdag 8 maart 2017 een inloopbijeenkomst gehouden in Trinitas. Hier werd aan belangstellenden informatie gegeven over de plannen voor het Tellegebied, en kon daarop worden gereageerd. Naast de gemeente was Zwanenburg Projecten vertegenwoordigd, die de ontwikkelaar is van de bouwplannen. Er kwamen ongeveer 40 bezoekers.

Bekendmaking

Het voorontwerp-bestemmingsplan en het voorontwerp- beeldkwaliteitsplan werden bekend gemaakt op woensdag 12 april 2017. Het bestemmingsplan in de Heerenveense Courant en het Gemeentebblad, en het beeldkwaliteitsplan in de Heerenveense Courant. Na de bekendmaking lagen de plannen vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Voor het onttrekken van gedeelten van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid lag een ontwerp-verkeersbesluit vanaf 30 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen.

Inspraakreacties

Tijdens de inloopbijeenkomst werden enkele mondelinge reacties opgetekend. Daarnaast kwamen inspraakreacties binnen per brief en e-mail:

1. Inspreker 1
2. Inspreker 2
3. Inspreker 3
4. Inspreker 4

5. Inspreker 5

In de reacties wordt het volgende naar voren gebracht:

Algemeen

- Omwonenden willen graag betrokken worden bij een eventuele aanpassing van de zone betaald parkeren.
- De woningbouwcapaciteit neemt toe ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2012. Dit gaat ten koste van de buurt en de beoogde parkachtige inrichting van het Tellepark.
- Het bestemmingsplan onderbouwt onvoldoende waarom het nieuwe plan beter aansluit op de woningmarkt.
- Het bestemmingsplan motiveert de behoefte aan ouderenzorg, terwijl zorgvoorzieningen worden toegelaten voor personen met een verstandelijke beperking.
- Er is geen aanvraag ingediend voor de nieuwe ontwikkeling. Dus er is geen aanleiding een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
- Verzocht wordt het gedeelte tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat buiten de onttrekking van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid te laten.
- De informatieverstrekking aan omwonenden was te laat.
- Verzocht wordt de gehele Le Roy tuin mee te nemen in het bestemmingsplan en deze een passende bestemming te geven, zoals gemeente en de stichting Tijd zijn overeengekomen, omdat de geldende bestemming voor de tuin onvoldoende is toegesneden op het ecokathedraal proces dat in de tuin plaatsvindt.

Europalaan

- De snelheid op de Europalaan graag terugbrengen naar 30 km/uur, met snelheidsremming door bloembakken en niet door steile drempels.
- Mooi plan. Het wordt vrolijker in de buurt. Goed dat het park wordt doorgetrokken.

Coehoorn van Scheltingaweg / Flat Tellepark

- Bewoners verliezen uitzicht en hun woningen dalen in waarde.
- Er komt meer verkeer. Door geluidsreflectie wordt geluidsoverlast verwacht.
- Bewoners van de Coehoorn van Scheltingaweg moeten straks te ver omrijden naar de rotonde Europalaan-Koornbeursweg. De directe oprit van de Coehoorn van Scheltingaweg naar de Koornbeursweg is onoverzichtelijk en gevaarlijk.
- Het parkje ten noordwesten van het voormalige sportcomplex De Telle moet blijven bestaan.
- De woningbouw ten noordwesten van het appartementengebouw Tellepark moet laagbouw worden in plaats van hoogbouw.

Meineszstraat

- Er wordt extra parkeeroverlast verwacht. Ook als de grens betaald parkeren opschuift.
- De grote bouwblokken passen niet in het bestaande straatbeeld.
- De wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan gaat uit van een woonbestemming en niet van een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een zorginstelling.

- Het lijkt erop dat financiële belangen de aanleiding vormen voor de aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de enige reden die wordt aangedragen de interesse van een projectontwikkelaar is.
- De plannen zullen leiden tot waardedaling van woningen en de verkoopbaarheid van woningen zal afnemen.
- Er zal sprake zijn planschade.
- De scholen hebben een cultuurhistorische waarde, die verloren gaan bij sloop. Onderzocht moet worden of herontwikkeling met instandhouding van het beeldbepalende karakter van een van de (of beide) schoolgebouwen, die toch een bepaald tijdsbeeld in Heerenveen vertegenwoordigen, mogelijk is.
- Gevraagd wordt de plannen in overeenstemming te brengen met de structuurvisie Heerenveen Midden (2010) en de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan uit 2012. Hierin werd uitgegaan van zeven vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Meineszstraat.
- De scholen kunnen nieuwe functies krijgen, waardoor de gebouwen kunnen blijven bestaan.
- Is er al een sloopvergunning verleend of een melding sloop afgegeven voor de scholen?
- De speelgelegenheid bij de scholen verdwijnt, terwijl de wooncapaciteit van de omgeving toeneemt. Er wordt geen rekening gehouden met de jongste inwoners van Heerenveen.
- Het verdwijnen van het groen bij de scholen gaat ten koste van het uitzicht en de natuurlijke waarden. Er leven vogels zoals de bonte specht, de vlaamse gaai, merels, lijsters, mussen, en mezen. Daarnaast leven er egels, salamanders en vleermuizen.
- De plannen gaan ten koste van het woongenot en de privacy.
- De nieuwbouw wordt ervaren als een gesloten bakstenen muur.
- Er moet meer duidelijkheid komen over de doelgroep(en) van het begeleid wonen.
- Het begeleid wonen kan ook gerealiseerd worden op één van de bestaande locaties van Talant.
- De belasting voor de buurt wordt vergroot. In de Telleparkflat is ook begeleid wonen aanwezig en Marijkehiem wordt verbouwd ten behoeve van dementerenden.
- Door het doortrekken van de Meineszstraat naar de Oenemastraat en de beoogde bouwplannen voor (zorg) woningen wordt de verkeersdruk in de Meineszstraat hoger en neemt de verkeersveiligheid af.
- De Meineszstraat zou alleen doorgetrokken moeten worden voor fietsers en voetgangers.
- De geplande groenstrook aan de Coehoorn van Scheltingaweg moet verplaatst worden naar de Meineszstraat en de geplande woonpercelen moeten worden opgeschoven richting de Coehoorn van Scheltingaweg, gecombineerd met het behoud van de bomen bij de scholen.
- Door sloop en bouw zal hinder ontstaat. Er zal een nulmeting moeten worden uitgevoerd.
- De ladder duurzame verstedelijking is op onvoldoende onderbouwde wijze toegepast.
- Het woningbouwprogramma wordt onvoldoende onderbouwd.

3. Reactie burgemeester en wethouders

1. Planvorming en ontwikkeling

Wijkvisie / Stedenbouwkundig plan

Op 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan vast voor Heerenveen Midden. Hierin werd de grondslag gelegd voor de vernieuwing en ontwikkeling van Heerenveen Midden. Dit heeft sindsdien geleid tot een reeks uitvoeringprojecten, zoals vernieuwing Tuindorp, vernieuwing Westindische buurt, vernieuwing Taconishof, herontwikkeling oude ambachtschool en ontwikkeling woongebied Falkena Binnen. Ook is de openbare ruimte in grote delen van de wijk opnieuw ingericht. Het Tellegebied is één van de herontwikkelgebieden in de plannen uit 2010 (zie figuur 1).



Figuur 1. Fragment wijkvisie / stedenbouwkundig plan 2010

Bestemmingsplan Tellepark (2012)

Op 12 maart 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (figuur 2) vast. In het Tellepark werden twee appartementengebouwen toegelaten, met een hoogte van respectievelijk 17,00 m en 19,00 m. Tussen beide appartementengebouwen konden 15 woonhuizen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 15,00 m. De Petraschool en de Letterbeam werden bestemd als Maatschappelijk. De toegestane goothoogtes bedroegen 8,00 m (Letterbeam) en 4,00 m (Petraschool) en de toegestane dakhelling 70 graden. Het bestemmingsplan bevatte een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen (rode arcering figuur 3). Deze wijzigingsmogelijkheid ging uit van 7 woningen aan de Meineszstraat, met een maximale goothoogte van 7,00 m, en 20 woningen aan de Coehoorn van

Scheltingaweg, met een maximale bouwhoogte van 14,00 m. De wijzigingsbevoegdheid werd niet toegepast.



Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (2012)

Uitvoering

Een deel van de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan uit 2012 is uitgevoerd. Het zuidelijk appartementengebouw (Tellepark) is vergund in 2012 en daarna gerealiseerd. Daarnaast is het deel van de westelijke baan van de Europalaan, dat langs het zuidelijke appartementengebouw ligt, aangepast naar fietspad.

Verdere planvorming en ontwikkeling Tellepark

Zorggroep Alliade heeft sinds 2010 mogelijkheden verkend om in het Tellepark nieuwbouw te realiseren voor een woonleefzone van Talant. Alliade speelt hiermee in op het nieuwe zorgbeleid van de overheid, dat als eindbeeld heeft: marktwerking, concurrentie, vrije prijsvorming en risicodragende financiering voor investeringen en exploitatie. Daarnaast zijn de financiële kaders strakker geworden.

Alliade wil in Heerenveen opschalen naar drie van dergelijke woonleefzones. Heerenveen Midden (Tellepark) is één van de locaties. De andere zijn in Skoatterwâld (bestaand) en bij Anna Schotanus (te ontwikkelen). De locatie Tellepark heeft als pluspunten de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en mogelijkheden voor werken en

dagbesteding. Het nabij gelegen Marijkehiem, ook onderdeel van Alliade, biedt mogelijkheden voor optimalisatie van ketenzorg en samenwerking.

Door de ontwikkeling van een nieuwe woonleefzone in een modern vormgegeven voorziening, kan de organisatie beter inspelen op de ontwikkelingen in de zorg. De nieuwbouw biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, zoals: meer m² per persoon, eigen sanitair en meer privacy. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen, ingedeeld in appartementen, die worden gebouwd rondom een beschutte binnenruimte (tuin).

Aanvankelijk was de planontwikkeling gericht op een locatie in het Tellepark, ten noorden van de appartementenflat Tellepark. Het ruimtebeslag van de voorziening deed echter afbreuk aan het uitgangspunt van een parkachtige invulling. Daarom werd in overleg met de gemeente besloten de mogelijkheden na te gaan van een woonleefzone op de scholenlocatie.

Intussen had ook Zwanenburg Projecten zich gemeld als geïnteresseerde partij voor de verdere invulling van het Tellepark. Zwanenburg Projecten ontwikkelde plannen voor luxe appartementen in kleine torens. Dit bood goede voorwaarden voor de parkinrichting van het gebied. In 2015 sloot de gemeente een intentie-overeenkomst met Zwanenburg Projecten.

Vervolgens ontstond contact tussen Alliade en Zwanenburg Projecten. Een en ander leidde tot een plan van Zwanenburg Projecten voor het gehele Tellegebied: parkzone en scholenlocatie. In de parkzone wordt uitgegaan van drie woontorens met appartementen. Het gebied krijgt een parkinrichting, samenhangend met de aangrenzende Le Roytuin. De zone tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg wordt verdeeld in twee vakken, met noordelijk ter weerszijden halfvrijstaande geschakelde woningen en zuidelijk ter weerszijden rijenwoningen, met zorgappartementen. Talant wordt huurder van de zorgappartementen. De zorgappartementen worden zo vormgegeven dat ze na verloop van tijd kunnen worden omgezet naar gezinswoningen.



Figuur 3. Inrichtingsschets Tellepark en scholenlocatie

Toetsing aan bestemmingsplan Tellepark 2012

Het bestemmingsplan is gericht op de bouw van appartementen en grondgebonden woningen in de parkzone, zodanig dat ruimte blijft voor een aantrekkelijke inrichting van het park. Zwanenburg Projecten geeft hieraan invulling door de projectie van drie appartementengebouwen, die qua situering en de bouwhoogtes afwijken van het bestemmingsplan.

Het plan voor de scholenlocatie gaat uit van 32 grondgebonden woningen. Noordelijk 16 geschakelde halfvrijstaande woningen en zuidelijk 16 rijenwoningen met 44 zorgappartementen. De geldende bestemming Maatschappelijk laat toe: onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden en kinderopvang.

De beoogde ontwikkelingen passen niet de bestemming. Ook de wijzigingsmogelijkheid (7 vrijstaande en 20 rijenwoningen) biedt onvoldoende ruimte. Daarom hebben burgemeester en wethouders besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Beoordeling situatie (verlengde) Meineszstraat naar aanleiding van inspraakreacties
Burgemeester en wethouders realiseren zich dat de invulling op onderdelen afwijkt van de stedenbouwkundige visie op het Tellepark, maar acht de ontwikkeling in totaliteit aanvaardbaar, omdat:

- De ontwikkeling als geheel op goede wijze kan worden opgenomen in de omgeving: in de parkzone gestapelde bouw in een parkachtige setting en op de scholenlocatie grondgebonden woningen en zorgvoorzieningen.
- Investeerders zijn gevonden die het gehele gebied wensen te ontwikkelen, zodat ter plekke zicht is op afronding van de stedelijke vernieuwing.
- Het plan goed aansluit bij de actuele marktvrage voor appartementen in het hogere segment nabij het centrum van Heerenveen.

De bewoners van de Meineszstraat en de J.P. Engelmanstraat hadden een andere verwachting van de ontwikkeling. Gezien het stedenbouwkundig plan uit 2010 en de wijzigingsbevoegdheid uit 2012, gingen zij uit van vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Meineszstraat.

Burgemeester en wethouders erkennen dat de voorliggende plannen intensievere bebouwing aan de Meineszstraat mogelijk maakt dan eerder was voorzien. Er blijft evenwel sprake van laagbouw, passend in een woongebied als Heerenveen Midden.

Burgemeester en wethouders hebben in de inspraak aanleiding gezien het ruimtelijk ontwerp voor de invulling van de scholenlocatie aan te passen, door verruiming van de breedte van de openbare ruimte. In de huidige situatie heeft de openbare ruimte van perceelgrens tot perceelgrens een breedte van circa 9,80 m (figuren 4 en 5).



Figuur 4. Breedte openbare ruimte Meineszstraat

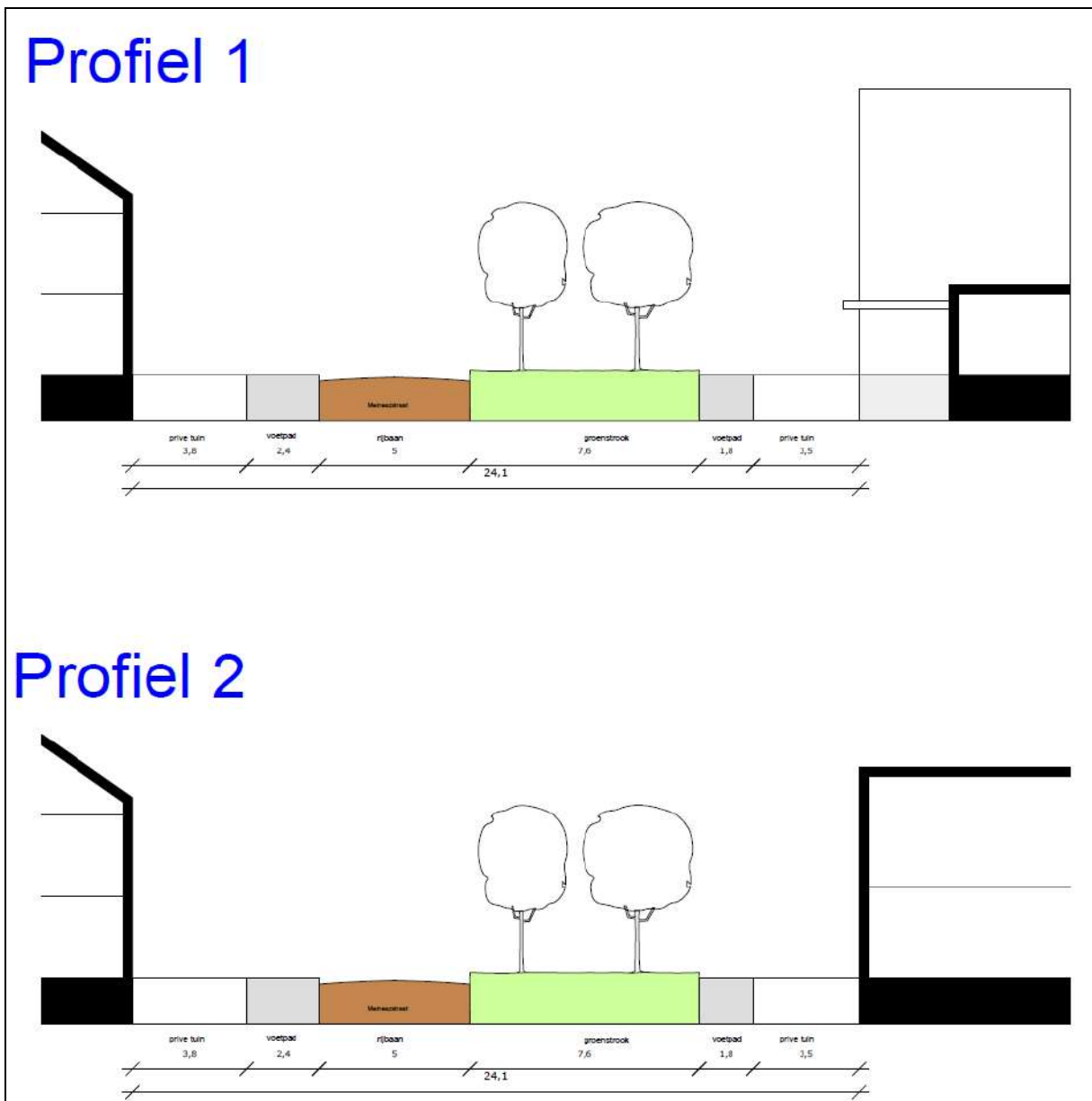


Figuur 5. Breedte openbare ruimte Meineszstraat

In het ruimtelijk ontwerp is de breedte van de openbare ruimte vergroot tot bijna 16,80 m (zie figuren 6 en 7). Hierdoor wordt de realisering mogelijk van een openbaar groenzone met een breedte van circa 7,60 m, die kan worden ingevuld met bomen en (opgaand) groen.



Figuur 6. Aangepast ruimtelijk ontwerp, met verbrede openbare ruimte



Figuur 7. Dwarsprofiel verbrede Meineszstraat

In het beeldkwaliteitsplan (welstandscriteria) wordt aangescherpt dat de nieuwbouw wordt aangepast bij de schaal van de tegenoverliggende bebouwing. Daarnaast wordt een dakhelling van ten hoogste 80 graden mogelijk, zodat mansardedaken of kappen doorgetrokken op de gevel, kunnen worden gerealiseerd. De verhoogde dakhelling wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn van oordeel dat, met inachtneming van de hiervoor beschreven aanpassingen, een aanvaardbaar woonmilieu blijft bestaan in de Meineszstraat.

2. Ontwikkeling Tellegebied en scholenlocatie: hoogte gebouwen, inrichting en capaciteit

In de reeds aanwezige appartementenflat Tellepark zijn opgenomen 67 appartementen en 18 zorgwoningen, overeenkomstig de mogelijkheden van het bestemmingsplan Tellepark uit 2012.

Het nieuwe bestemmingsplan Tellepark 2017 (figuur 8) laat in het resterende deel van het Tellepark woongebouwen toe in twee bouwvlakken, waarin een maximale hoogte is toegelaten van 20 m. Het aantal wooneenheden (appartementen) in het noordelijke vlak is vastgelegd op maximaal 18. In het zuidelijke vlak zijn maximaal 10 woonheden toegestaan.

Het bestemmingsplan Tellepark uit 2012 (zie figuur 3) legde voor dit gebied ook twee bouwvlakken vast. In het noordelijke vlak werd een bouwhoogte toegestaan van maximaal 17 m en in het zuidelijke bouwvlak maximaal 15 m. In het noordelijke vlak zijn maximaal 53 wooneenheden toegestaan en in het zuidelijke maximaal 15.

Figuur 3 geeft de beoogde feitelijke inrichting van het park weer. Omdat de capaciteit in het nieuwe bestemmingsplan aanmerkelijk lager is (plan 2012: $53 + 15 = 68$ wooneenheden, plan 2017: $18 + 10 = 28$ woonheden) ontstaan nu rankere gebouwen dan in het plan uit 2012 was beoogd. De aangewezen bouwvlakken worden voor een belangrijk deel gebruikt voor halverdiepte, overdekte parkeervoorzieningen (donkergroene vlakken in figuur 3). Per saldo zal in de impact op de omgeving niet toenemen ten opzichte van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2012 al gaf.

Voor de scholenlocatie wordt de bestemming aangepast naar wonen, met deels de mogelijkheid van zorgwoningen van Talant. De capaciteit gaat hier omhoog ten opzichte van de mogelijkheden die de wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan van 2012 gaf, namelijk van 27 woningen (20 in rijen en 7 vrijstaande woningen) naar 32 (16 geschakeld halfvrijstaand en 16 in rijen). De woningen die voor zorg worden aangewend krijgen een specifieke inrichting, waarbij circa 44 personen worden gehuisvest in appartementen en kamers¹. De woningen worden ruggelings geplaatst, waardoor een afgeschermd binnentuin ontstaat. Het bestemmingsplan maakt mogelijk de zorgwoningen om te zetten naar maximaal 16 reguliere woningen. In het bestemmingsplan uit 2012 gaf de wijzigingsbevoegdheid en goothoogte aan van maximaal 7,00 m voor vrijstaande woningen en een bouwhoogte van 14,00 m voor rijenwoningen. Het bestemmingsplan legt de goothoogte voor alle woningen vast op maximaal 7,00 m en de bouwhoogte op maximaal 10,00 m.

¹ Zorgplekken en woningen zijn verschillende grootheden. Het aantal zorgplekken (appartementen en kamers) bepaalt ook de bezetting van het complex. Wonen is uitgedrukt in het aantal woningen. Om hiervan de bezetting te bepalen, moet het aantal woningen worden vermenigvuldigd met de gemiddelde woningbezetting.



Figuur 8. Plankaart ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (2017)

3. Zorgwoningen: locatie en bewoners

Het gemeentelijke beleid is erop gericht mensen met een langdurige zorgbehoefte zo zelfstandig mogelijk te laten wonen, en zorg op maat te bieden. Deze zorg kan ouderen betreffen en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperkingen. Verspreid in Heerenveen zijn locaties beschikbaar waar in meer of mindere mate zorg wordt geboden. Talant, de aanbieder die de nieuwe locatie in gebruik neemt, biedt op meerdere locaties in Heerenveen zorg aan. Er wordt geen uitdrukkelijk locatiebeleid toegepast, maar in overleg met aanbieders wordt bekeken, welke locaties zich lenen voor huisvesting van mensen met een zorgvraag. Op deze wijze is ook de locatie tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat aan de orde gekomen. De woningen presenteren zich als gangbare woningen, maar ze worden op andere wijze bewoond, omdat de bewoners, afhankelijk van hun situatie, zorg en begeleiding ontvangen.

Het gaat om 44 meer of minder zelfstandige zorgappartementen, waarin 44 cliënten van Talant worden geplaatst. Er wordt professionele begeleiding gegeven, die bestaat uit circa 8 personen op piekmomenten. De zorgindicatie van de bewoners is gevarieerd in de "middencategorie" van Wet langdurige zorg (deze begint op Zorgzwaarte pakket 3). De leeftijd varieert (gemiddeld circa 45 jaar).

De locatie van de zorgappartementen sluit aan bij Marijkehiem dat ook behoort bij de zorggroep Alliade. Dit biedt mogelijk voor combinatie van dagbesteding zoals tuinonderhoud en het gebruik maken van voorzieningen, zoals restaurant en winkel. Andere samenwerking, zoals nachtzorg kan worden verkend.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het algemene Wmo en gezondheidsbeleid beschreven. Daarna spitst de beschrijving zich toe op mantelzorg en ouderenzorg. De toelichting wordt op dit punt bijgesteld.

4. Verkeer

Europalaan

Gemotoriseerd verkeer wordt op de Europalaan, vanaf de C. Gerritsmastraat tot aan de Jan Mankeslaan, over de oostelijke baan geleid. De westelijke baan wordt uitgevoerd als fietspad en bij het park betrokken. Het zuidelijke deel van deze aanpassing is al uitgevoerd. De snelheid op de oostelijke baan van de Europalaan wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Hiermee gecombineerd wordt de straat opnieuw ingericht, passend bij een 30 km weg. Deze herinrichting wordt meegenomen bij regulier onderhoud, dat binnen enkele jaren wordt uitgevoerd.

Meineszstraat

De Meineszstraat wordt doorgetrokken in noordelijke richting, waar de straat aansluit op de Van Oenemastraat. De Meineszstraat wordt aangewezen en ingericht als het 30 km/uur gebied. Het betreffende deel van Heerenveen Midden heeft uit een fijnmazig wegennet met veel aansluitingen op de hoofdontsluitingsstructuur (Koorbeursweg en Burgemeester Falkenaweg). Het verkeersbeeld in de Meineszstraat zal wel veranderen: verdwijnen scholen en toevoeging woningen en zorg. Het verkeer zal echter voornamelijk bestaan uit bestemmingsverkeer. Er is geen reden aan te nemen dat sprake zal zijn van sluipverkeer. De Meineszstraat zal een verkeerssituatie hebben die in een woonstraat gebruikelijk en aanvaardbaar is.

Verbinding met hoofdontsluitingsstructuur

Door het vervallen van de J.P. Engelmanstraat, tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan, en het vervallen van de geplande vervangende verbinding direct ten zuiden van Trinitas, wordt het moeilijker vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg bij de rotonde Europalaan – Koorbeursweg te komen. De Coehoorn van Scheltingaweg sluit echter in noordelijke richting direct aan op de Koorbeursweg. Daarnaast bestaat via de Oenemastraat, de verlengde Meineszstraat en J.P. Engelmanstraat aansluiting op de Burgemeester Falkenaweg. De rotonde Europalaan – Koorbeursweg wordt vanaf de Coehoorn van Scheltingaweg wel minder direct bereikbaar. Dit kan alleen via de Jan Mankeslaan. Per saldo zijn burgemeester en wethouders echter van oordeel dat voldoende bruikbare mogelijkheden bestaan om vanaf Coehoorn van Scheltingaweg op de hoofdontsluitingswegen (Burgemeester Falkenaweg en Koorbeursweg) te komen.

Onttrekken delen van de J.P. Engelmanstraat aan de openbaarheid

De gemeenteraad heeft besloten vooralsnog alleen het gedeelte van de J.P. Engelmanstraat, gelegen tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan aan de openbaarheid te onttrekken. Het deel tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg komt pas aan de orde, nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Tellepark 2017.

5. Parkeren

Parkeersituatie in het plangebied

De parkeervraag is in beeld gebracht met toepassing van parkeerkecijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). De betreffende berekening is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze nota.

Bij de invulling met zorgwoningen zijn voor de totale nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt 79 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden 56 gerealiseerd op eigen terrein en de resterende parkeervraag van 23 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte. Als op de betreffende locatie woningen worden gerealiseerd zijn in totaal 85 parkeerplaatsen nodig. In dat geval worden ook 56 gerealiseerd op eigen terrein en moeten 29 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte.

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd in de parkeergarages bij de geplande appartementengebouwen in het Tellepark en op de opritten van de geplande halfvrijstaande woningen aan de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats op straat. Daarnaast worden aan de zijde van het Tellepark 11 openbare parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. In totaal zijn voldoende straatlengte (Van Oenemastraat, Meineszstraat en Coehoorn van Scheltingaweg) en openbare parkeerplaatsen beschikbaar om aan de parkeervraag te voldoen.

Betaald parkeren

Er wordt rekening gehouden met het opschuiven van de grens van het betaald parkeren. De parkeersituatie wordt na ingebruikneming van de nieuwe situatie gemonitord. Daarna worden besluiten genomen over een eventuele aanpassing van de grens betaald parkeren. Hierover wordt vooraf overleg gevoerd met bewoners en gebruikers van percelen in de betrokken straten. In straten binnen het betaald-parkeren-gebied worden vergunningen afgegeven voor bewoners en gebruikers die niet op eigen terrein kunnen parkeren en voor bezoekers.

6. Geluid

Ten aanzien van verkeersgeluid worden normen gegeven in de Wet geluidhinder. De wet verplicht tot onderzoek naar geluidsgevoelige functies, zoals woningen, langs 50 km/uur wegen. Dit zijn de zogenaamde stroomwegen, die centrumgebieden, woonwijken en industrieterreinen, onderling en met het hoofdwegennet (rijks- en provinciale wegen) verbinden.

Voor 30 km/uur wegen gelden geen normen en onderzoeksverplichtingen, omdat dergelijke wegen over het algemeen een lage verkeersintensiteit en lage snelheid hebben: vooral bestemmingsverkeer en een beperkt doorgaand verkeer.

In het plangebied van het bestemmingsplan Heerenveen Tellepark 2017 zal alleen sprake zijn van 30 km/uur wegen. Hier hoeft daarom geen geluidsonderzoek te worden ingesteld.

7. Natuur

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek ingesteld naar de ecologische waarden van het plangebied. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek wijst uit dat in het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen. Wel komen enkele vogel- en vleermuissoorten voor, die beschermd zijn.

Momenteel wordt nader onderzoek ingesteld naar de beschermde soorten in het gebied. Daarbij wordt op een rij gezet hoe de plannen, door het treffen van maatregelen of het aanvragen van ontheffingen, kunnen worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

8. Groen en bomen

De gemeenteraad heeft reeds in 2010 het besluit genomen tot herontwikkeling van het Tellegebied en omgeving. Dit besluit houdt mede in dat plaatselijk groen en bomen moeten wijken om deze herontwikkeling mogelijk te maken. Waar de plannen en de kwaliteit van de bomen dat toelaten worden bomen gespaard en meegenomen in de nieuwe inrichting.

In Heerenveen geldt een kapvergunningplicht voor aangewezen waardevolle en monumentale bomen. Binnen bepaalde delen van de gemeente geldt daarnaast een meldingsplicht voor bomen met een stamdiameter van 35 cm of meer (op 1,20 m hoogte). In het plangebied van het bestemmingsplan Tellepark 2017 komen geen waardevolle en monumentale bomen en geldt de meldingsplicht niet.

9. Cultuurhistorische waarden

In 2010 heeft de gemeenteraad de te beschermen cultuurhistorische waarden vastgelegd in de Nota cultuurhistorisch erfgoed, gemeente Heerenveen. Voorafgaand aan de vaststelling van de nota is ten aanzien van de Petraschool en de Letterbeam een afweging gemaakt van de waarde van de scholen, de ruimtelijke visie op het gebied en de hergebruiksmogelijkheden van de scholen. De gemeenteraad heeft besloten de scholen niet te behouden.

10. Sloop scholen

Uitgangspunt is dat de scholen worden gesloopt na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels is het onderwijs in de scholen gestaakt, en worden de scholen tijdelijk antikraak bewoond.

11. Inrichting park

Voor het Tellepark is een ontwerp gemaakt (zie figuren 3). De aanleg vindt plaats, nadat de appartementen zijn gebouwd. Voorafgaand aan de aanleg worden omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de uitvoering.

12. Inrichting openbare ruimte

Na de bouwactiviteiten wordt de openbare ruimte in en nabij het plangebied opnieuw ingericht: nieuwe bestrating en nieuw groen (zie figuur 3, 6 en 7). Hierover worden omwonenden en belanghebbenden vooraf geïnformeerd.

13. Speel terreinen

Bij de spreiding en inrichting van speelplekken op grond van het speelbeleid wordt onderscheid gemaakt in kinderen van 0 t/m 5 jaar en 6 t/m 12 jaar. Daarbij worden landelijke afstandsnormen gehanteerd.

Afstandsnorm			
Leeftijdsgroep	Aantal kinderen per plek	Opp per speelplek	Afstand tot woning
Kinderen 0-5 jaar	15 tot 30	100 – 500 m ²	Binnen 100m
Jeugd 6-11 jaar	55 tot 70	500 – 2000 m ²	Tussen 300 en 400m
Jongeren 12-18 jaar	85 tot 100	2000 – 6400 m ²	Meer dan 1000m

Het zijn globale normen. Voor een plaats als Heerenveen waar veel groen is en de meeste woningen een tuin hebben, kun je ruimer rekenen dan bijvoorbeeld Amsterdam waar kinderen niet in een tuin kunnen spelen.

De meeste speelplekken in de plaats Heerenveen zijn ingericht voor kinderen van 6 tot 12 jaar. De speelplekken liggen op korte afstand van elkaar, de cirkels overlappen.

In 2015 is een nieuw speelplan vastgesteld. In hoofdlijnen komt het erop neer dat de gemeente van kwantiteit naar kwaliteit wil. Dus als er een nieuwe speelplek komt, moet dit meerwaarde voor het huidige aanbod hebben.

In Heerenveen is weinig specifiek ingericht voor doelgroep 0 t/m 5 jarigen. Deze plekken zijn informeel (zonder speeltoestellen) en dienen als steunplek voor de 'grote' speelplekken.

"Bij peuters en kleuters zijn water, zand, klei en los materiaal zoals takken en stenen favoriet. Daarnaast zijn hun dagelijkse bezigheden verstoppen, klimmen, steppen, fietsen en springen. Om deze vaardigheden te kunnen oefenen hebben zij geen ingewikkelde en kostbare speeltoestellen nodig. Paden, verharding, hoogteverschillen, plassen, beplanting, gazon en natuurlijke materialen bieden heel veel mogelijkheden om te oefenen."

(Informatieblad Speelruimte)

Een weergave van de speelplaatsen in de omgeving van het plangebied, met daarbij de actieradius van beide leeftijdsgroepen zijn bijgevoegd als bijlage 2. De genummerde plekken zijn ingericht als speelplek. De overige ingekleurde vlekken zijn ruimtes die meegebruikt kunnen worden als speelplek, maar die niet alleen voor dat doel zijn ingericht.

Door de realisering van de voorliggende plannen vervallen geen aangewezen speelplekken, wel vervallen de (groene) ruimtes bij de scholen die kunnen worden meegebruikt voor spelen. In het aan te leggen Tellepark ontstaan echter nieuwe groene ruimtes.

14. Regeling Le Roytuin

De Le Roytuin loopt van de Koornbeursweg tot aan de Oranje Nassaulaan (zie bijlage 3). Het bestemmingsplan Tellepark 2017 grenst aan slechts een klein deel van deze tuin (zie figuur 4). Burgemeester en wethouders vinden het niet voor de hand liggen om in het bestemmingsplan voor (een deel van) het Tellepark de gehele Le Roytuin mee te nemen. Het bestemmingsplan Tellepark 2017 is ontwikkelingsgericht, terwijl voor de Le Roytuin een conserverende regeling moet worden opgesteld. Daarbij grenst de Le Roytuin aan twee zijden aan een zeer uitgestrekt gebied. Dit zou de discussie over het bestemmingsplan aanmerkelijk verbreden en waarschijnlijk ook vertragen.

Burgemeester en wethouders zijn bereid de regeling van de Le Roytuin toe te voegen aan de lijst van te herziene bestemmingsplannen.

15. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken. Achtergrond van de regeling is het voorkomen van onnodige inbeslagname van de groene ruimte voor stedelijke functies en het tegengaan van leegstand.

In 1 juli 2017 (Staatsblad 182, jaargang 2017) is een herziening van de ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. Reden van deze herziening is de wens de ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en het beperken van onderzoekslasten en bezwaarprocedures. Dat scheelt tijd en leidt toch tot het gewenste effect. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond. Verschil met de oude Ladder is dat alleen bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is.

Voor het bestemmingsplan Tellepark 2017 houdt dit in dat alleen de behoefte moet worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan Tellepark na 1 juli 2017 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, wordt de ladder duurzame verstedelijking in de toelichting op dit plan, aangepast op de nieuwe wettelijke eisen.

16. Nulmeting

De ontwikkelaar en zijn aannemer bepalen de toe te passen bouwwijze. De gemeente kan geen bouwwijze voorschrijven, maar wel advies uitbrengen. Tijdens de vergunningsfase ontstaat meer duidelijkheid over de wijze van fundering.

Voor de sloop wordt een statusopname gemaakt van nabij gelegen panden. Eerst wordt onderzocht welke panden relevant zijn voor de statusopname en vervolgens wordt er een opname van gemaakt (in overleg met bewoners). De bewoners worden hierover vooraf bij brief geïnformeerd. Of dit ook bij de bouw gebeurt, hangt af van de wijze van fundering.

Bij de woontorens in het Tellepark worden boorpalen toegepast. Voor twee van deze torens zijn de boorpalen al geplaatst.

17. Planschade

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De essentie van de planschaderegeling is dat schades die door verandering van het bestemmingsplan ontstaan en die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoren te blijven, worden vergoed door burgemeester en wethouders, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan. In voorliggend geval betekent dit dat de ontwikkelingen, die het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 mogelijk maakt, worden vergeleken met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark uit 2012 biedt.

Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

De wetgever heeft bepaald dat voor het in behandeling van een verzoek om planschade een griffierecht moet worden betaald. De gemeenteraad heeft de hoogte van dit bedrag vastgelegd op € 500,-. Achterliggende reden van het griffierecht is het feit dat in het verleden vaak verzoeken om planschade werden ingediend, die uiteindelijk niet leidden tot uitkering van vergoeding, omdat hiervoor de juiste basis ontbrak. Het doorlopen van een procedure voor de vergoeding is voor de overheid kostbaar, omdat hiervoor onafhankelijke externe adviseurs worden ingeschakeld. De wetgever heeft daarom een financiële drempel ingebouwd voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade. Als schadevergoeding wordt toegekend, wordt het betaalde griffierecht aan de aanvrager teruggestort.

18. Informatieverstrekking en postbezorging

Voor het Tellegebied lopen meerdere procedures, die niet volledig synchroon verlopen. Hierdoor was het niet mogelijk de brief voorafgaand aan de raadsbehandeling van het bouwplan voor de eerste woontorens tijdig te verzenden. De raadsbehandeling betrof echter een ontwerp-besluit, dat daarna bekend is gemaakt en openstond voor zienswijzen. Indieners van zienswijzen worden over het algemeen uitgenodigd om in de raadscommissie Ruimtelijk ordening en Milieu een toelichting te geven. Dus de mogelijkheid bleef aanwezig om van gedachten te wisselen met de gemeenteraad.

Bij postbezorging is een brief verkeerd bezorgd door een administratieve fout. Onze excuses hiervoor. De fout is hersteld in onze bestanden.

Bijlagen

1. Parkeercijfers
2. Actieradius speelplekken
3. Weergave Le Roytuin

Bijlage 1

Parkeercijfers

Bepalen parkeerverraag Hveen Midden (06032017)

Aanwezigheidspercentages (bron CROW publicatie 182: Parkeerkencijfers)

	Werkdag			Zon.middag
	overdag	middag	avond	
Woningen	50%	60%	100%	60%
				70%

Bepalen parkeerverraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

	minimaal	Werkdag				Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
		overdag	middag	avond	avond				
2-1 kap woningen	16	20	10	12	20	18	12	12	14
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	3	4
Luxe appartementen	18	20	10	12	20	18	12	12	14
Luxe appartementen bezoek	18	5	3	3	5	5	3	3	4
Zorgstudios	44	14	14	14	14	14	14	14	14
Appartementen toren 3	10	12	6	7	12	11	7	7	8
Appartementen bezoek toren3	10	3	3	3	3	3	3	3	3
		79	48	54	79	73	54	54	60

Maatgevend

Gehanteerde normen:

Overige kernen	Parkeernorm
2-1 kap woningen	1,2 pp woning
2-1 kap woningen	0,3 pp woning
Luxe appartementen	1,2 pp woning
Luxe appartementen	0,3 pp woning
Zorgstudio's	0,3 pp woning
Appartementen toren 3	1,2 pp woning
Appartementen toren 3	0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 52 pp bewoners, 27 pp bezoek (totaal 79)

	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	20	5 (16 parkeren oprit, 9 openbaar gebied)
Luxe app	20	5 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Zorgstudios	0	14 (bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	12	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	52	27
		79

Bepalen parkeervraag Hveen Midden (06032017)

Aanwezigheidspercentages (bron CROW publicatie 182: Parkeercijfers)

	Werkdag			
	overdag	midddag	avond	100%
Woningen	50%	60%	90%	60%
				Zon.middag
				60%
				70%

Bepalen parkeervraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

	minimaal	Werkdag				Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
		overdag	midddag	avond					
2-1 kap woningen	16	20	10	12	20	18	12	14	
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	4	
Luxe appartementen	18	20	10	12	20	18	12	14	
Luxe appartementen bezoek	18	5	3	3	5	5	3	4	
Grondgebonden woningen	16	15	8	9	15	14	9	11	
Grondgebonden woningen bezoek	16	5	5	5	5	5	5	5	
Appartementen toren 3	10	12	6	7	12	11	7	8	
Appartementen toren 3 bezoek	10	3	2	2	3	3	2	2	
		85	45	53	85	77	53	61	

Maatgevend

Gehanteerde normen:

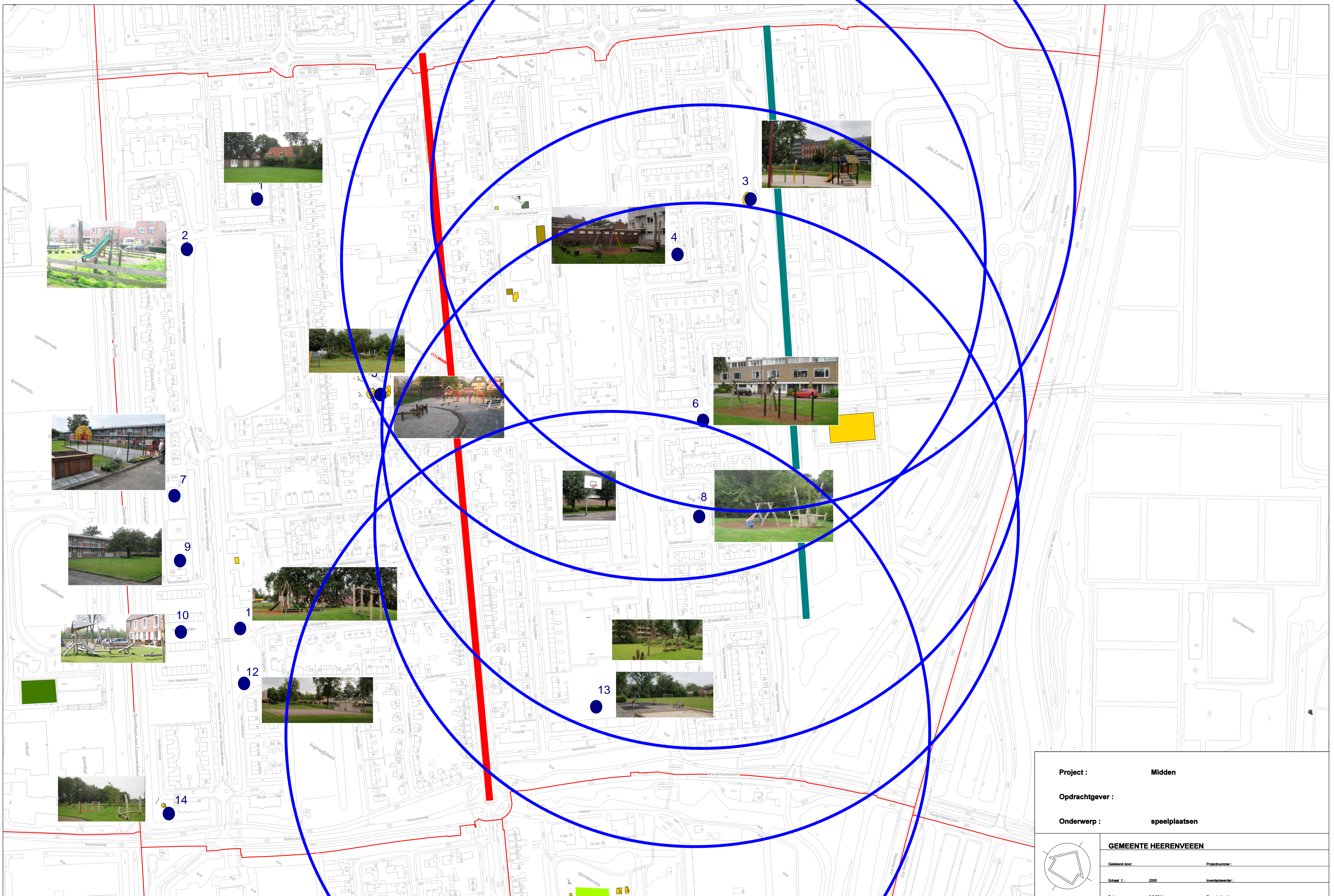
Overige kernen	Parkeernorm
2-1 kap woningen	Bewoners 1,2 pp woning
2-1 kap woningen	Bezoek 0,3 pp woning
Luxe appartementen	Bewoners 1,2 pp woning
Luxe appartementen	Bezoek 0,3 pp woning
Grondgebonden woningen	Bewoners 0,9 pp woning
Grondgebonden woningen	Bezoek 0,3 pp woning
Appartementen toren 3	Bewoners 1,2 pp woning
Appartementen toren 3	Bezoek 0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 67 pp bewoners, 18 pp bezoek (totaal 85)

	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	20	5 (16 parkeren oprit, 9 openbaar gebied)
Luxe app	20	5 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Grondgebonden	15	5 (bewoner en bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	12	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	67	18
		85

Bijlage 2

Actieradius speelplekken



Project :	Midden
Opdrachtgever :	
Onderwerp :	speelplaatsen
GEMEENTE HEERENVEEEN	
Getekend door:	Projectnummer:
Schaal 1:	2000
Investerende:	Inventarisatie:
De datum:	6-2-2014
Gecontroleerd:	



2



1



5



7



9



10



11



12



14



4



3



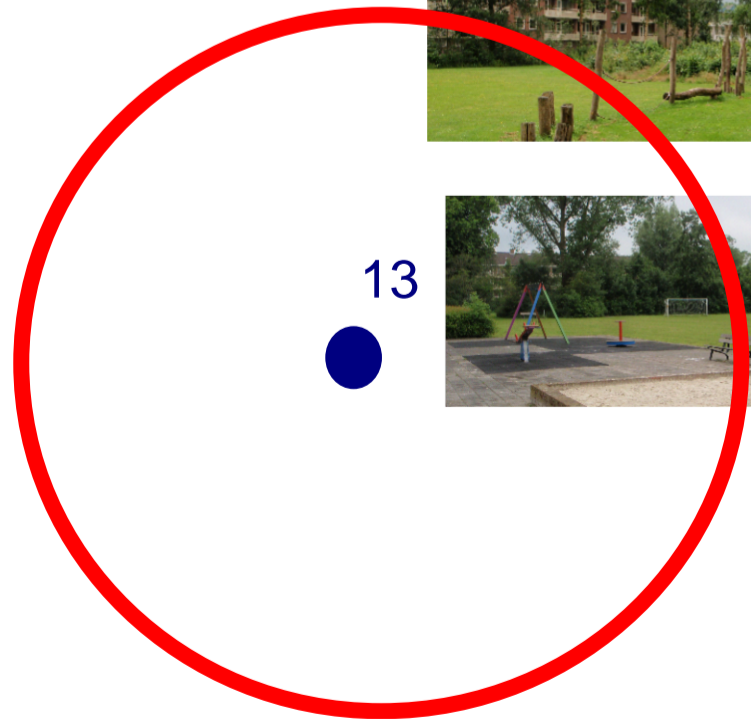
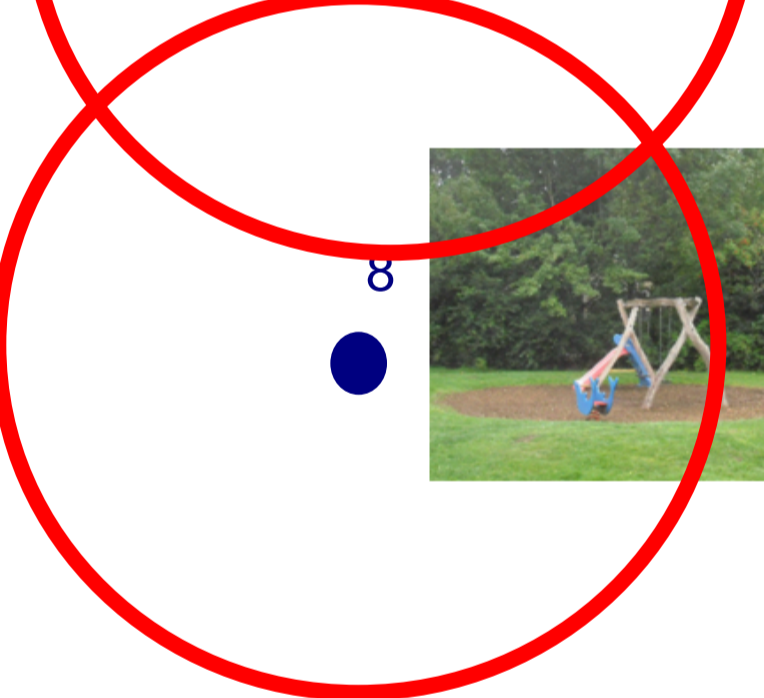
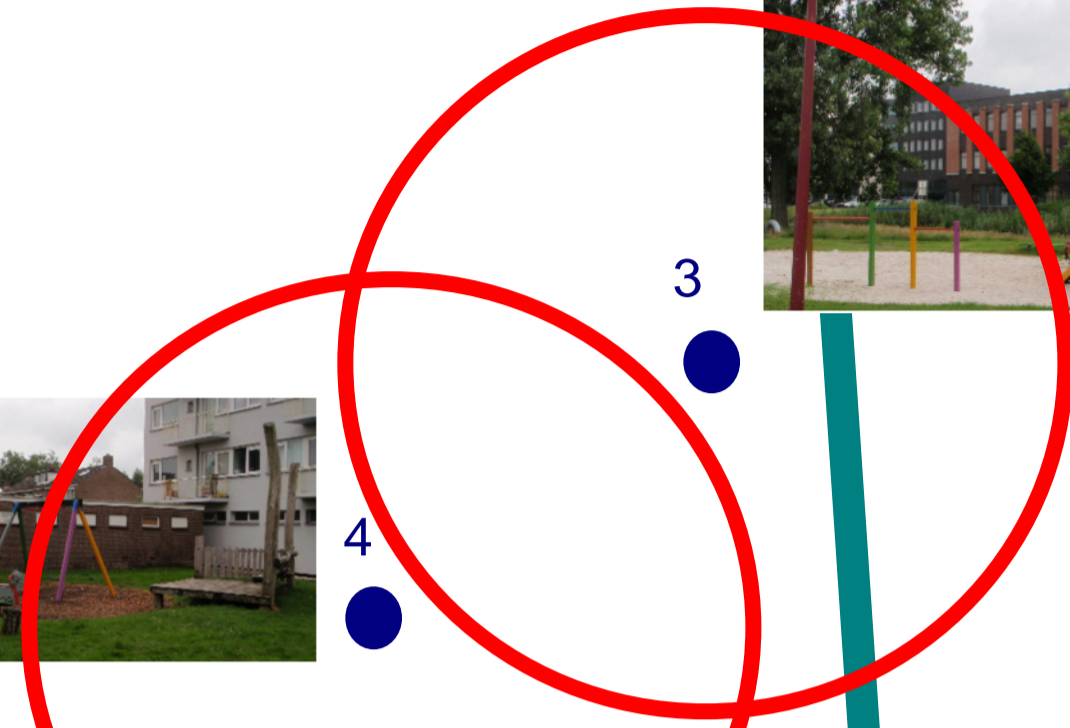
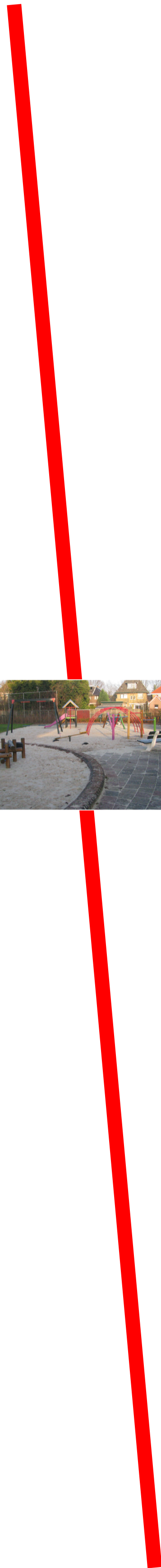
6



8



13



Bijlage 3
Weergave Le Roytuin

