

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

Voorstel

- Antwoordnota zienswijzen vast te stellen
- Bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen

Aanleiding

Op 1 maart 2010 stelde u de wijkvisie Heerenveen-Midden en het stedenbouwkundig plan Heerenveen-Midden vast. In de wijkvisie werd het wensbeeld voor het gebied verwoord, dat verder is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

Stedenbouwkundig plan en wijkvisie hebben 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.

Op 12 maart 2012 stelde u het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark vast. In het Tellepark werden twee appartementengebouwen toegelaten. Tussen de appartementengebouwen konden woonhuizen worden gebouwd (maximaal 15). De Petraschool en de Letterbeam zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijk. Het bestemmingsplan bevatte een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Deze wijzigingsmogelijkheid ging uit van 7 woningen aan de Meineszstraat en 20 woningen aan de Coehoorn van Scheltingaweg. De wijzigingsbevoegdheid werd niet toegepast.

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

Zorggroep Alliade heeft sinds 2010 mogelijkheden verkend om in het Tellepark nieuwbouw te realiseren voor een woonleefzone van Talant. Ook Zwanenburg Projecten had interesse in ontwikkeling van het gebied. De hieruit ontstane samenwerking leidde tot een plan voor het gehele Tellegebied en een aangepast stedenbouwkundig plan. Dit plan is verwerkt in het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017.

Wij hebben u bij brief van 6 april 2017 (nummer 17.3001507) bericht over de start van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan en op 17 november 2017 (nummer 17.3005042) geïnformeerd over de kennisgeving en de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overwegingen

Tijdens de ter inzagelegging is één zienswijze binnengekomen bij de gemeenteraad. Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een antwoordnota opgesteld. Deze ligt ter vaststelling voor.

De antwoordnota geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassing betreft de te hanteren parkeernorm.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de parkeernorm voor 'Heerenveen Schil' uit de Heerenveense parkeernormen gehanteerd, terwijl het gebied valt onder 'Heerenveen Overig'. De andere norm heeft een hogere parkeerbehoefte tot gevolg. Er zijn 90 parkeerplaatsen nodig in plaats van 79. Alle benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de appartementengebouwen worden op het terrein bij de appartementen gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen voor de woningen worden deels op het eigen erf en deels in de straat gerealiseerd. De bewoners van de zorgappartementen hebben zelf geen auto, wel wordt rekening gehouden met het parkeren van bezoekers. Het parkeren van deze bezoekers vindt plaats op straat. In het plangebied en in de directe aansluiting daarop kunnen alle benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De zorgappartementen worden zo vormgegeven dat ze na verloop van tijd kunnen worden omgezet naar maximaal 16 gezinswoningen. Het bestemmingsplan maakt dit ook mogelijk. In dat geval zijn volgens de parkeernorm 'Heerenveen Overig' in totaal 97 parkeerplaatsen nodig in plaats van 85 volgens parkeernorm 'Heerenveen Schil'. Ook dit aantal kan in het plangebied en in de directe aansluiting daarop worden gerealiseerd. Het plan is uitvoerbaar.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de toelichting hierop aangepast.

In de regels, artikel 11 overige regels, is geregeld dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Daarbij is de koppeling gelegd met parkeernormen, die in bijlage 2 bij de regels zijn opgenomen. Deze bijlage 2 van de regels moet worden aangepast, namelijk volgens de parkeernorm 'Heerenveen Overig' in plaats van 'Heerenveen Schil'. Deze aanpassing van de bijlage bij de regels leidt tot de noodzaak tot gewijzigde vaststelling.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft een toetsingskader, waarbinnen het aangepaste stedenbouwkundig plan kan worden uitgevoerd.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

-

Vervolgaanpak

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat een planologisch-juridisch toetsingskader voor de aanpassing van de stedenbouwkundige situatie

Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op donderdag 28 december 2017 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het gemeenteblad en heeft vanaf

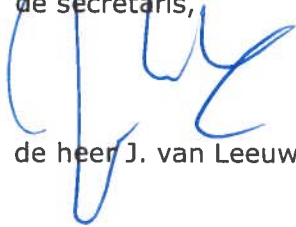
vrijdag 29 december 2017 zes weken ter inzage gelegen, tot en met donderdag 8 februari 2018.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Hierna bestaat voor belanghebbenden die een zienswijze indienden en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan tegen de gewijzigde vaststelling (parkeernormen) beroep worden ingesteld.

Relevante informatie

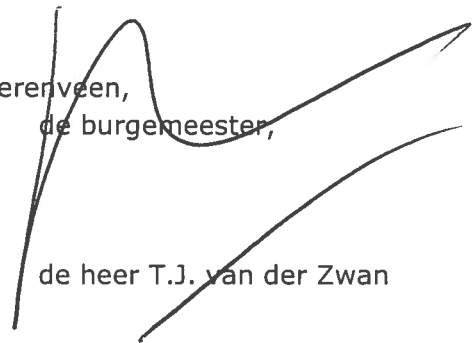
- Ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen
- Zienswijze
- Antwoordnota zienswijzen
- Aangepaste bijlage 2 parkeernormen regels

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



de heer J. van Leeuwestijn

de burgemeester,



de heer T.J. van der Zwan

Antwoordnota zienswijzen bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

(vastgesteld door gemeenteraad op 28 mei 2018)

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een ontwerp-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;
- halfvrijstaande woningen en zorgappartementen tussen de (verlengde) Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

Daarnaast hebben burgemeester en wethouders de onttrekking aan de openbaarheid voor van de J.P. Engelmanstraat voorbereid.

2. Terinzagelegging

Bekendmaking

Het ontwerp-bestemmingsplan werd bekend gemaakt op donderdag 28 december 2017 in de Staatscourant, de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad. Na de bekendmaking lagen de plannen vanaf vrijdag 29 december 2017 zes weken ter inzage, tot en met donderdag 8 februari. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Heerenveen.

Het ontwerp-bestemmingsplan kon worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (planid-nummer NL.IMRO.0074.Tellepark2017-OW01). Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken konden tevens gedurende de hiervoor genoemde termijn, tijdens openingsuren, worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis.

Zienswijze

Er is op 8 februari 2018 een zienswijze ingediend door

De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en is ontvankelijk.

3. Het planproces

1 Wijkvisie / Stedenbouwkundig plan en de aanloop

Op 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad de wijkvisie Heerenveen-Midden en het stedenbouwkundig plan Heerenveen-Midden vast. In de wijkvisie werd het wensbeeld voor het gebied verwoord, dat verder is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

Al eerder was geconstateerd dat de wijk Heerenveen-Midden niet meer aan de eisen van deze tijd voldeed en dat upgrading bittere noodzaak was. In 2004 werden de eerste stappen gezet voor een wijkontwikkelingsplan en werd in een twee dagen durende wijkanalyse van diverse belangengroepen (februari 2005) de basis gelegd voor een wijkontwikkelingsvisie. Er is hard gewerkt aan een stedenbouwkundig plan om de naoorlogse wijk te herontwikkelen tot een mooie, eigentijdse wijk met vriendelijke buurten en goede voorzieningen. Een wijk met huur- en koopwoningen voor alle doelgroepen. De gemeente ontwikkelde het plan in nauwe samenwerking met de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland en met verschillende organisaties in de wijk zoals Moerborch, Caleidoscoop, De Basis en het wijkplatform Heerenveen-Midden.

Tussen 2004 en 2008 zijn de inwoners via nieuwsbrieven en bewonersbijeenkomsten (onder meer in april 2006 en november 2007) op de hoogte gehouden. In de loop van 2008 neemt het wijkontwikkelingsplan Heerenveen-Midden vastere vormen aan. In 2008 is gestart met de uitvoering van het deelproject Tuindorp.

Het stedenbouwkundig plan is in een aantal rondes (ontwerp, berekening van de kosten en bijstelling) tot stand gekomen. De aanpassingen waren voor alle partijen acceptabel en in maart 2010 heeft de gemeenteraad de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan Heerenveen-Midden weergegeven



De uitgangspunten van de wijkvisie waren:

- Duurzaamheid;
- Leefbaarheid;
- Goed beheer van de openbare ruimte;
- Aandacht voor voldoende parkeerplaatsen.

Stedenbouwkundig plan en wijkvisie hebben 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.

2 Bestemmingsplan Tellepark (2012)

Op 12 maart 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark (zie navolgende afbeelding) vast. In het Tellepark werden twee appartementengebouwen toegelaten. Tussen de appartementengebouwen konden woonhuizen worden gebouwd (maximaal 15). De Petraschool en de Letterbeam zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Maatschappelijk. Het bestemmingsplan bevatte een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen (rode arcering). Deze wijzigingsmogelijkheid ging uit van 7 woningen aan de Meinezstraat en 20 woningen aan de Coehoorn van Scheltingaweg. De wijzigingsbevoegdheid werd niet toegepast.



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

3 Verdere planvorming en totstandkoming van het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

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.

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 (zie navolgende afbeelding). 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 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.



De voorgenoemde overwegingen en uitgangspunten en het daaruit voortgekomen aangepaste stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Heerenveen – tellepark 2017.

4 Samenvatting zienswijzen op het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 en reactie gemeenteraad

Indieners hebben zienswijzen op het proces en op de inhoud van het bestemmingsplan Heerenveen-Tellepark 2017.

Opmerking 1

Indieners vinden dat de gemeente onzorgvuldig was bij het plaatsen van publicaties. Indieners geven aan laat in het proces te zijn betrokken en min of meer voor een voldongen feit gesteld te zijn. Zij vinden dat de gemeente ongeïnteresseerd was in de inspraakreactie die zij naar voren brachten. Zij vinden dat de gemeente niet geeft geantwoord op fundamentele bezwaren.

Reactie gemeenteraad 1

Het klopt dat er problemen zijn geweest bij de publicatie en uploaden van het juiste plan op de website van de Staatscourant. Het plan is echter uiteindelijk op de juiste manier gepubliceerd en heeft ook gedurende de juiste termijnen ter inzage gelegen.

Indieners zijn op meerdere momenten bij het plan betrokken en in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven en hun wensen kenbaar te maken. Buiten de inloopbijeenkomst zijn diverse gesprekken tussen gemeente en indieners gevoerd. De inspraak is uitgebreid beantwoord in de antwoordnota inspraak.

Conclusie 1

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking 2

Indieners stellen dat het voorliggende bestemmingsplan de bouw van 16 twee-onder-één-kapwoningen en 44 zorgeenheden omvat en de vervanging vormt van een plan voor de bouw van 7 vrijstaande woningen en 20 appartementen. Zij vinden dat de gemeente doet voorkomen alsof het gaat om 16 woningen met zorg in plaats van 44.

Indieners ervaren het plan als een muur tegenover hun woningen, waardoor hun woongenot aanzienlijk wordt geschaad.

Reactie gemeenteraad 2

Op 12 maart 2012 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark vast. 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). 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.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Tellepark 2017 maakt in het gebied tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat 32 wooneenheden mogelijk. In het noordelijk deel zijn 16 halfvrijstaande woningen geprojecteerd. In het zuidelijk deel zijn vier deels geschakelde woonblokken geprojecteerd. Deze woonblokken zijn bedoeld voor wonen en zorg in aansluiting op het zuidelijk daarvan gelegen Marijkehiem. In de vier woonblokken zullen maximaal 44 personen worden gehuisvest. Elk van de vier woonblokken kan (op termijn) eventueel worden omgezet in vier wooneenheden. Daardoor kunnen in het zuidelijk deel in totaal maximaal 16 grondgebonden wooneenheden ontstaan.

Het bestemmingsplan legt de goothoogte voor alle woningen vast op maximaal 7,00 m en de bouwhoogte op maximaal 10,00 m. De dakhelling mag ten hoogste 80 graden bedragen.

Het is juist dat het onderhavige bestemmingsplan voor het gebied tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat een hogere woningdichtheid mogelijk maakt dan de wijzigingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan toeliet. Om die reden is het onderhavige bestemmingsplan dan ook opgesteld. De gemeenteraad is van mening dat te realiseren woningdichtheid passend is in dit gebied.

De goot- en bouwhoogte van de bebouwing die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aan de Meineszstraat verschilt echter niet van de wijzigingsbevoegdheid van destijds.

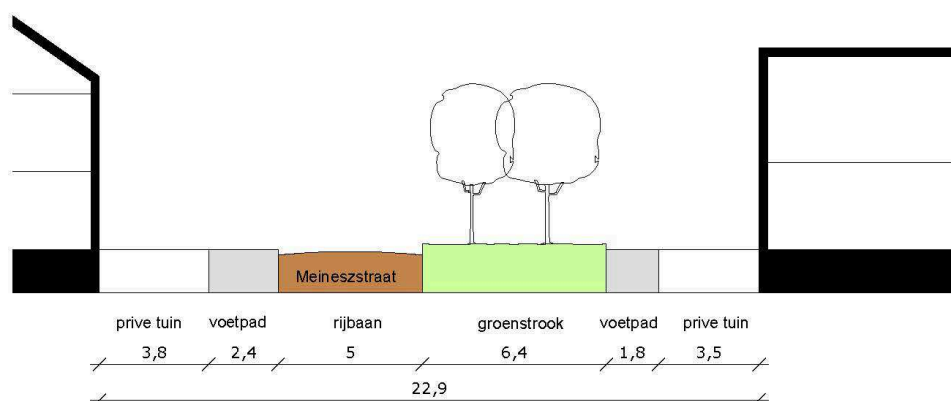
Van de navolgende afbeeldingen is het straatprofiel af te lezen met de bouwhoogten van de woningen ter weerszijden van de Meineszstraat. De afstand tussen de gevels bedraagt iets meer dan 24 meter.

Conclusie 2

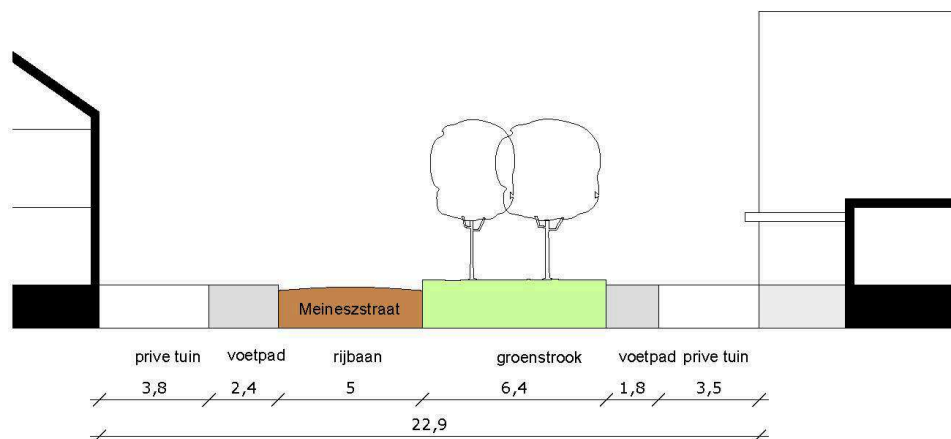
De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.



Profiel 1



Profiel 2



Opmerking 3

Indieners erkennen dat de openbare ruimte in het plan is aangepast naar aanleiding van hun reactie, maar zij vinden de aanpassing te mager, omdat de openbare ruimte niet is vergroot, maar alleen de indeling gewijzigd is.

Reactie gemeenteraad 3

De openbare ruimte is wel degelijk vergroot. In de huidige situatie is deze namelijk circa 10 meter breed (zie afbeelding huidige straatbeeld). In het ontwerp van het plan wordt de breedte circa 17 meter. Eén en ander is ook vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemming Verkeer-Verblijf in het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark is 10 meter breed. De bestemming Verkeer-Verblijf en de bestemming Groen in het bestemmingsplan Tellepark 2017 is in totaal 17 meter breed.



Conclusie 3

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking 4

Indieners vinden dat de gemeente te gemakkelijk met het plan van de projectontwikkelaar akkoord is gegaan. Ze vinden dat het lijkt alsof hun bezwaren worden weggewuifd om het plan van de ontwikkelaar te rechtvaardigen. Daarbij vinden zij dat oneigenlijke argumenten worden gebruikt (genoemd worden parkeercijfers, zorgvisie en bebouwingsdichtheid).

Reactie gemeenteraad 4

Er is samenwerking met partijen gezocht naar een haalbaar plan. Alliade en Zwanenburg waren partij in deze. De locatie van het zwembad lag al een aantal jaren braak en ook voor de schoollocaties diende een goede invulling worden gezocht. De vernieuwing van deze locatie in Heerenveen - Midden vindt de gemeente belangrijk. De gemeente heeft erop toegezien dat voor een mix aan doelgroepen zou worden gebouwd. Samen met partijen is gewerkt aan een plan dat ook financieel haalbaar is. Dat is het voorliggende plan. In het najaar van 2016 leek het laatste deel met Alliade haalbaar, daarna is de inloopbijeenkomst georganiseerd.

Conclusie 4

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking 5

Indieners vinden dat het bestemmingsplan en het gevolgde proces onzorgvuldig is, waardoor zij zich gedwongen voelden om veel tijd en energie te steken in het weerleggen daarvan. De tijd hadden zij liever gestoken in het opstellen van een gezamenlijk plan. Indieners vinden dat zij laat in het proces zijn betrokken en min of meer voor een voldongen feit zijn gesteld.

Reactie gemeenteraad 5

De gemeenteraad betreurt het dat indieners het proces en het bestemmingsplan als onzorgvuldig beoordelen. Na de inloopbijeenkomst over het plan is een bijeenkomst met

de buurt georganiseerd waarin de gemeente de wensen en drijfveren van bewoners van de Meineszstraat heeft geïnventariseerd. Het maken van een plan betekent altijd dat sprake zal zijn van het maken van keuzes en het zoeken naar een compromis. Het plan is na overleg met de bewoners aangepast door de openbare ruimte te vergroten, waardoor rekening is gehouden met het belang van bewoners. Er is sprake van een ruime afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen (iets meer dan 24 meter), waarbij een zo groen mogelijk profiel is gepland. De zorg is geconcentreerd in een woonleefzone aansluitend aan het bestaande Marijkehiem.

De gemeenteraad is van mening dat met het plan een goede toekomstbestendige invulling wordt gegeven aan het gebied.

Conclusie 5

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Reactie op stedenbouwkundig plan 6

Indieners geven aan dat de motivering voor de wijziging van de locatie van de zorgwoningen voor hen uit de lucht is komen vallen. Uit een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar, een overeenkomst met Alliade leiden zij af dat de wijziging van de locatie hiermee samenhangt. Indieners vinden dat zij hierbij betrokken hadden moeten worden en niet pas in de fase van het bestemmingsplan.

Zij vinden ook dat er te weinig is gedaan met de opmerkingen die zij in het kader van de inspraak hebben gemaakt.

Reactie gemeenteraad 6

De procedure van het bestemmingsplan is erop gericht om bewoners en belanghebbenden te betrekken bij ruimtelijke plannen. Indieners hebben van deze gelegenheid ook gebruik gemaakt en zijn ook naderhand in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven in de gesprekken die gevoerd zijn.

De gemeenteraad vindt het jammer dat indieners vinden dat er te weinig is gedaan met hun opmerkingen. Naar het oordeel van de gemeenteraad zijn de inspraakreacties uitvoerig behandeld in de antwoordnota inspraak, op basis waarvan de besluitvorming heeft plaatsgevonden. In de antwoordnota inspraak is aangegeven hoe de planvorming heeft plaatsgevonden en welke argumenten een rol hebben gespeeld. Een ieder kan daarop reageren.

Conclusie 6

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Wijziging bestemmingsplan 7

Indieners vinden de wijziging van het bestemmingsplan onaanvaardbaar om 3 redenen:

1. Er worden veel meer woningen gebouwd (zie ook eerdere opmerking);
2. Zij vinden dat sprake is van een buitenproportionele aantasting van het straatbeeld;
3. Er wordt opnieuw een zorgfunctie toegevoegd.

De indieners vinden dat de zorgwoningen/studio's de uitstraling hebben van een appartementenmuur en wijzen erop dat in het bestemmingsplan van 2012 was aangegeven dat sprake zou zijn van een geleidelijke overgang van het Tellepark naar de Meineszstraat. Daarmee vinden zij dat de impact op de woonomgeving aanzienlijk anders is geworden.

Indieners vinden dat de vraag naar zorg onvoldoende is onderbouwd voor de betreffende locatie. Zij wijzen op alternatieve locaties en geven aan dat zorg ook elders geclusterd kan worden.

Indieners stellen dat de in bijlage 8 bij het bestemmingsplan benoemde pluspunten van de locatie niet juist zijn voor de betreffende doelgroep. Zij stellen dat de doelgroep een prikkelarme omgeving nodig heeft en niet de nabijheid van voorzieningen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat mogelijkheden voor synergie worden verkend. Indieners stellen dat dit deze mogelijkheden al verkend hadden moeten zijn.

Reactie gemeenteraad 7

De gemeenteraad erkent 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. Ook is er sprake van een goede overgang van appartementen, zorgwoningen en halfvrijstaande woningen naar de bestaande bebouwing, die ook bestaat uit halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.

Zorggroep Alliade heeft sinds 2010 mogelijkheden verkend om in het Tellepark nieuwbouw te realiseren voor een woonleefzone van Talant en 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. Zoals hiervoor is aangegeven was de planontwikkeling aanvankelijk gericht op een locatie in het Tellepark, maar is later in overleg besloten de mogelijkheden van een woonleefzone op de scholenlocatie te onderzoeken.

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 meer of minder zelfstandige woonruimten met gezamenlijke huiskamers, die worden gebouwd rondom een beschutte binnenruimte (tuin).

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 omgebouwd naar gezinswoningen.

Het beleid van onze gemeente 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 beperking. 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 woonruimten met een aantal gezamenlijke huiskamers, 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 (zorgzwaarte pakket 3 t/m 6/7). De leeftijd van de bewoners varieert van 25 t/m 60 jaar en zal gemiddeld liggen op circa 45 jaar.

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

Zoals aangegeven gaat het om een mix van zorg, met bewoners met verschillende problematiek en niet uitsluitend om mensen met een verstandelijke beperking. In sommige gevallen kan sprake zijn van neurologische aard met de daarbij behorende ziektebeelden.

De doelgroep heeft geen prikkelarme omgeving nodig. De nabijheid van voorzieningen is gewenst en past in de visie van Alliade/Talant om voorzieningen te realiseren die midden in de samenleving staan en daaraan deel te nemen. Daarnaast is het zo dat er ketenzorg kan plaatsvinden. Wenselijk is dat de cliënten vanuit een veilige beslotenheid de samenleving tegemoet kunnen treden.

Conclusie 7

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Regionale behoefte 8

Indieners geven aan dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen ook in de vorm van vrijstaande woningen gerealiseerd kan worden. Ook geven indieners aan dat uit onderzoek van de gemeente zou blijken dat er behoefte is aan vrijstaande woningen op ruime kavels voor het hogere prijssegment. Volgens indieners zou dit goed aansluiten bij de bestaande woningen aan de Meineszstraat.

Reactie gemeenteraad 8

Nieuwbouw in de hogere prijsklassen wordt gestimuleerd ten gunste van de doorstroming in de woningmarkt. Met het oog op die doorstroming wil de gemeenteraad het aanbod voor hogere inkomens verder verruimen door het aanbieden van ruime kavels in Skoatterwâld. Dit staat in de woonvisie 2015- 2020. Ook de inkomensgroepen die niet tot die hoogste inkomensklassen behoren worden gefaciliteerd. Het project zoals dit er nu ligt voldoet aan die behoefte en past ook met het oog op levensbestendigheid goed bij het beleid.

Inspelend op het beleid van de gemeente om levensloop bestendige woningen toe te voegen, zodat ook ouderen op locaties nabij het centrum en voorzieningen kunnen komen te wonen, ziet de ontwikkelaar goede afzetmogelijkheden voor de nu ontwikkelde woningen.

Conclusie 8

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Verkeer en parkeren 9

Indieners geven aan dat de huidige verkeers- en parkeerdruk (te) hoog is en verwachten dat door de nieuwe ontwikkeling deze ongebruikelijk en onaanvaardbaar hoog zullen worden. Ze noemen dat in de straat geparkeerd wordt door winkelpersoneel, kinderopvang Villa de Buitenkans, personeel Marijke Hiem en winkelpubliek. De druk is mede zo hoog, doordat de Meineszstraat net buiten de parkeerzone betaald parkeren ligt. Indieners geloven niet dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Reactie gemeenteraad 9

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

wordt besloten 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.

Met behulp van de CROW-publicatie 317 is een vergelijking gemaakt tussen de verkeerssituatie met Petraschool en Letterbeam en de situatie waarin 16 halfvrijstaande woningen en een zorgvoorziening voor 44 cliënten van Talant wordt gerealiseerd tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg.

De basisscholen genereerden 760 verkeersbewegingen per etmaal (zie bijlage 1).

De 16 halfvrijstaande woningen genereren 131 verkeersbewegingen per dag en de zorgvoorziening maximaal 123, zodat het totaal maximaal 254 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

Indien eventueel op termijn in plaats van zorgappartementen de woningen zullen worden benut voor gewone bewoning, dan is de verkeersgeneratie $131 + 120 = 251$ verkeersbewegingen per etmaal.

De ontwikkeling heeft een vermindering van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. (De uitgangspunten van de berekening zijn genoemd in de bijlage 1.)

Conclusie 9

De opmerking is ongegrond, wel zal de toelichting in het bestemmingsplan worden aangevuld met de genoemde gegevens over de verkeersgeneratie.

Opmerking: Berekening parkeerbehoefte 10

Indieners merken op dat voor de berekening van de parkeerbehoefte het gebied wordt aangeduid als centrum schil, terwijl in de Heerenveense parkeernormen (2011) het gebied is aangeduid als overig bebouwde kom. De normen die de gemeente hanteert wijken af van de CROW publicatie 182.

Met zorgwoningen berekenen indieners op basis van de CROW publicatie een behoefte van 96 tot 118 parkeerplaatsen (29-45 in openbaar gebied), terwijl de gemeente uitgaat van 79 parkeerplaatsen (23 in openbaar gebied).

Zonder zorgwoningen berekenen indieners 105 tot 119 parkeerplaatsen (38-46 in openbare ruimte), terwijl de gemeente uitgaat van 85 parkeerplaatsen (29 in openbaar gebied).

Indieners vinden het verschil groot en zien niet hoe in het plangebied is voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Reactie gemeenteraad 10

Indieners hebben gelijk dat voor het plangebied de normen voor "Heerenveen overig" gebruikt moeten worden en niet voor "Heerenveen schil". Dit betekent dat het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen hoger dient te zijn, dan eerder aangegeven.

Voor het gebied tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg is voor de nieuwe woningen het volgende aantal parkeerplaatsen nodig:

Voor de 16 halfvrijstaande woningen zijn 23 parkeerplaatsen nodig voor de bewoners en 5 voor de bezoekers. Voor zorgappartementen zijn 14 parkeerplaatsen voor bezoek nodig. In totaal is als gevolg van deze ontwikkeling een aantal van 42 parkeerplaatsen nodig. Deze zullen deels op het erf en deels in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Op de bijbehorende afbeelding is aangegeven hoe deze aantallen een plek krijgen.

Ook voor het alternatief, waarin sprake is van gewone bewoning in plaats van zorgappartementen, is het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen berekend. Dit is $23 + 16$ voor de bewoners en $5 + 5$ voor bezoekers. Totaal 49 parkeerplaatsen.

De uitgangspunten van de berekeningen zijn genoemd in de bijlage 2 (twee tabbladen).

Op de bijbehorende afbeeldingen is aangegeven hoe dit aantal een plek krijgt. De afbeeldingen zijn opgenomen als bijlage 3 bij dit document.

Conclusie 10

De opmerking is gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast evenals de bijlage 2 behorend bij de regels (overige regels artikel 11), in die zin dat de juiste parkeernormen worden genoemd.

Opmerking: Bebouwingsintensiteit 11

Indieners vinden dat de gemeente niet helder is in het geven van informatie over de woningaantallen. Zij geven aan dat in het oorspronkelijke plan 7 woningen aan de Meineszstraat zouden worden gerealiseerd en er nu 8 geschakelde woningen komen en een appartementenmuur met 22 zorgwoningen. Indieners vinden dit onacceptabel, een verslechtering van hun woongenot en waardedaling van hun woningen.

Reactie gemeenteraad 11

Het bestemmingsplan Tellepark 2017 maakt in het gebied tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat 32 wooneenheden mogelijk. In het noordelijk deel zijn 16 halfvrijstaande woningen geprojecteerd. In het zuidelijk deel zijn vier deels geschakelde woonblokken geprojecteerd. Deze woonblokken zijn bedoeld voor wonen en zorg in aansluiting op het zuidelijk daarvan gelegen Marijkehiem. In de vier woonblokken zullen maximaal 44 personen worden gehuisvest. Elk van de vier woonblokken kan eventueel worden omgezet in vier wooneenheden. Daardoor kunnen in het zuidelijk deel in totaal maximaal 16 wooneenheden ontstaan.

Voor de Meineszstraat betekent dit de bouw van 8 halfvrijstaande woningen en twee geschakelde woonblokken voor maximaal 22 bewoners of 8 rijwoningen.

Het bestemmingsplan legt de goothoogte voor alle woningen vast op maximaal 7,00 m en de bouwhoogte op maximaal 10,00 m. De dakhelling mag ten hoogste 80 graden bedragen. Binnen deze maatvoering betekent dit dat woningen in twee bouwlagen met een kap kunnen worden gebouwd. Dit sluit aan bij de bestaande woningen aan deze straat.

Het is juist dat het onderhavige bestemmingsplan een hogere woningdichtheid mogelijk maakt in de Meineszstraat dan de *wijzigingsmogelijkheid* uit het geldende bestemmingsplan toeliet. Ook realiseert de gemeenteraad zich dat de invulling op onderdelen afwijkt van de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan voor Heerenveen Midden uit 2010, maar acht de ontwikkeling aanvaardbaar, omdat de ontwikkeling op goede wijze aansluit bij de omgeving. De bouw van grondgebonden woningen en zorgvoorzieningen past in het omliggende gebied.

Conclusie 11

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Ladder duurzame verstedelijking 12

Indieners vinden dat de ladder onvoldoende onderbouwd is, omdat niet duidelijk wordt gemaakt dat er behoefte is aan woningbouw op deze specifieke locatie. Ook vinden indieners dat er al aan de behoefte wordt voorzien door de aanwezigheid van Marijke Hiem, tellepark en JP vd Bent stichting.

Indieners vragen zich af wat het gevolg is van het verplaatsen van bewoners van elders naar deze locatie. Zij vinden dat de leegstand die daardoor ontstaat ook in het onderzoek betrokken moet worden. Ook vinden zij dat onderzocht moet worden om niet deze locatie te ontwikkelen maar de andere.

Indieners vinden dat het belang van de projectontwikkelaar prevaleert boven andere belangen.

Reactie gemeenteraad 12

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De grondslag is artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, deze luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals hier), moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De beschrijving van de behoefte is dan ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De behoefte wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied (zoals hier), dan wordt voldaan aan de Ladder.

In de reactie onder **7** en **8** is ook ingegaan op de behoefte.

Conclusie 12

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Tegenstrijdige beleidnotities 13

Indieners vinden dat de markt niet zodanig is gewijzigd dat een aanpassing van het bestemmingsplan van 2012 nodig is. Indieners vinden dat de markt voor vrijstaande woningen groter is dan de markt voor dubbele woningen.

Indieners vinden het kwalijk dat in de toelichting vooral is aangegeven dat de vraag naar voorzieningen voor ouderenzorg is toegenomen, terwijl het plan zich richt op mensen met een verstandelijke beperking.

Indieners hebben vragen bij de gehanteerde onderbouwende beleidsnota's:

- Welk stedenbouwkundig plan wordt bedoeld met Stedenbouwkundig plan 2010?
- De welstandsnota uit 2013 wordt gehanteerd, terwijl deze is vervangen door de welstandsnota 2016. Indieners concluderen dat het bestemmingsplan niet past binnen de huidige welstandsnota.
- Er worden verschillende beeldkwaliteitsplannen genoemd.

In de toelichting is aangegeven dat de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan de basis vormen voor de huidige ontwikkeling. Echter deze documenten zijn niet terug te vinden op de website van de gemeente.

Ook is in de toelichting aangegeven dat het stedenbouwkundig plan 13-11-2017 is gebaseerd op de uitgangspunten van het integrale plan voor Heerenveen Midden uit 2010. Indieners vinden dit onjuist, omdat het nieuwe straatbeeld heel anders uitpakt dan de 7 vrijstaande woningen.

Indieners zouden het logisch vinden als het te ontwikkelen plan zou passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Indieners geven aan dat de woningvisie 2015-2020 niet als onderlegger voor het bestemmingsplan kan dienen omdat in dit plan gebouwd wordt voor mensen met een verstandelijke beperking en niet voor welgestelde ouderen. Indieners vragen zich af waar deze vraag uit blijkt en wie deze vraag heeft geïnventariseerd.

Indieners vinden dat er geen zorgcomplex aan de Meineszstraat hoeft te worden gebouwd, omdat hier al voldoende zorg wordt geboden.

Reactie gemeenteraad 13

Zie ook de tekst onder **3 Het planproces**.

Het plan bevat appartementen, halfvrijstaande woningen (geschikt voor levensloopbestendig wonen) en wonen gecombineerd met zorg. Een deel hiervan is gericht op ouderen, maar ook op het bieden van mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het wonen gecombineerd met zorg is niet uitsluitend gericht op mensen met een verstandelijke beperking. Het gaat om een mix van zorg, met bewoners met verschillende problematiek.

Indieners hebben gelijk dat de Welstandsnota uit 2013 niet de meest actuele welstandsnota is. De Welstandsnota van 2016 had moeten worden genoemd.

Omdat de locatie een ontwikkelingsgebied betreft, zijn hiervoor specifieke beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Het betreft beeldkwaliteitsplan Heerenveen Midden – Tellepark zuidblok (vastgesteld 12032012) en het beeldkwaliteitsplan Heerenveen-Midden Tellegebied Herontwikkeling scholenlocatie tussen Meineszstraat en Coehoorn van Scheltingaweg.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de wijkvisie. Hiermee is niet aangegeven dat het exact overeenkomt. De bebouwing bestaat uit laagbouw tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg en appartementen in maximaal 6 bouwlagen tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Europalaan.

Het geldende bestemmingsplan maakt maatschappelijke voorzieningen mogelijk op de locatie tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg. Het bestemmingsplan bevatte ook een mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Nu de plannen meer concreet zijn is een hogere woningdichtheid gewenst. Om die reden is het onderhavige bestemmingsplan dan ook opgesteld.

De woonvisie 2015-2020 wordt in de toelichting van het bestemmingsplan genoemd, omdat het woonbeleid relevant is voor gebieden waar woningbouw plaatsvindt. Het bouwen van de woon-zorg woningen is een onderdeel van het bestemmingsplan, naast de appartementen en de halfvrijstaande woningen. De woon-zorg woningen kunnen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan ook omgezet worden in rijwoningen.

Voor de beantwoording over de behoefte wordt verwezen naar de reactie onder **7** en **8**.

Conclusie 13

De opmerking is voor wat betreft de te hanteren welstandsnota gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Opmerking: Geluidzonering 14

In de beantwoording van de inspraakreactie heeft de gemeente aangegeven dat de Meineszstraat ingericht zal worden als 30 km/uur gebied. Dit is volgens indieners niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeenteraad 14

De Meineszstraat wordt aangewezen en ingericht als het 30 km/uur gebied. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven. Er zal een verkeersbesluit worden genomen, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie 14

De opmerking is gegrond, de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld.

Opmerking: Watertoets 15

Indieners vragen zich af of het saldo van de oppervlakte verharding voor en na realisatie van het plan juist is aangegeven en of de conclusie dat het oppervlak bestrating vermindert wel juist is.

Reactie gemeenteraad 15

De watertoets is uitgevoerd en hierover is in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan gerapporteerd. In de watertoets wordt onder andere de oppervlakte aan verharding voor en na realisatie van het plan met elkaar vergeleken. Wanneer sprake is van een toename, moet deze worden gecompenseerd. Onder verhard oppervlak wordt bestrating en bebouwing verstaan.

Op advies van het wetterskip Fryslân is uitgegaan van een integraal waterplan voor het scholengebied en de parkzone. Dit biedt mogelijkheden voor uitwisseling van de waterbergingsopgaven en ook het inrichten van een robuust watersysteem dat klimaat 'proof' is. De Europalaan maakt deel uit van dit gebied.

De Europalaan aan de westzijde van de Le Roy tuinen wordt tussen de Van Oenemastraat (Gerritsmastraat) en de Jan Mankeslaan vervangen door een fietspad. Zo ontstaat tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Le Roy tuinen een autovrij gebied dat ingericht wordt als een groene parkachtige ruimte. Daarnaast wordt een deel van de Engelmanstraat verwijderd. De verwijdering van de wegen is afgedekt door onttrekkingsbesluiten en in de betreffende bestemmingsplannen. Ook de schoolgebouwen en schoolpleinen worden verwijderd.

Tegenover deze vermindering van het oppervlak bestrating en verharding staat een toename van het verhard oppervlak door de bouw van de geplande gebouwen.

Het saldo hiervan is een afname van de oppervlakte verharding.

Zoals aangegeven in het bestemmingsplan is in de huidige situatie sprake van een verhard oppervlak van 14.152 m² en in de nieuwe situatie van 12.428 m². Het verhard oppervlak neemt af met 1.724 m².

Conclusie 15

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Planschade 16

Indieners verwachten dat zij schade zullen ondervinden van het plan. Dit zou meegenomen moeten worden in het hoofdstuk over de financiële onderbouwing van het plan.

Reactie gemeenteraad 16

In hoofdstuk 6 is een paragraaf opgenomen over de economische uitvoerbaarheid. In deze paragraaf is aangegeven dat privaatrechtelijk afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar over het verhaal van gemeentelijke kosten. Er is een koop-realisatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd, waardoor geen grondexploitatieplan hoeft te worden gemaakt.

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.

Conclusie 16

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Opmerking: Conclusie 17

Indieners concluderen dat de projectontwikkelaar vanuit financieel oogpunt het gebied wenst te ontwikkelen, terwijl dit een grote negatieve impact heeft op de omliggende woningen aan de Meineszstraat en de Engelsmanstraat.

Bewoners zien de ontwikkeling als een drastische wijziging van een bestaand plan, zonder dat deze wijziging wordt toegelicht.

Indieners vinden dat het gebied ook anders had kunnen ingericht, zodat zij minder schade zouden ondervinden.

Indieners vinden dat het plan niet aansluit bij de actuele marktvrage naar appartementen in het hogere segment.

Indieners kunnen zich niet vinden in de conclusie dat een aanvaardbaar milieu blijft bestaan in de Meineszstraat.

Indieners zijn niet tegen verandering en vragen het college om de bestemmingsplanprocedure te stoppen, alternatieven te verkennen samen met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden en een nieuw plan te creëren, waarin de belangen van alle betrokkenen even zwaar wegen. Daarbij waarschuwen indieners voor een lang juridisch proces.

Reactie gemeenteraad 17

Deze opmerkingen zijn ook aan de orde gekomen in de reactie onder **4, 7 en 8**. De gemeenteraad is blij met de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn investeerders gevonden die het gehele gebied wensen te ontwikkelen, zodat ter plekke zicht is op afronding van de stedelijke vernieuwing die nodig was in het gebied. De gemeenteraad deelt de conclusie van indieners niet.

Conclusie 17

De opmerking is ongegrond, het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5 Aanpassing van het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017 naar aanleiding van de terinzagelegging

Naar aanleiding van de terinzagelegging zal het bestemmingsplan op de volgende onderdelen worden aangepast:

- 1 De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de gegevens over de verkeersgeneratie;
- 2 De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met gegevens over de parkeerbehoefte;
- 3 Bijlage 2 behorend bij de regels (overige regels artikel 11) wordt aangepast, in die zin dat de juiste parkeernormen worden genoemd;
- 4 De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de welstandsnota 2016 zal worden beschreven;

- 5 De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld, waarbij zal worden aangegeven dat een verkeersbesluit zal worden genomen, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Bijlagen bij deze antwoordnota zienswijzen:

1. Verkeersgeneratie
2. Parkeerbehoefte
3. Afbeelding locatie parkeerplaatsen

Bepalen verkeersgeneratie Hveen Midden bewoner + bezoek

per etmaal

(bron CROW publicatie 317: Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie) H 3.2

	Aantal	Volgens "Schil centrum"		Volgens "Overig bebouwde kom"		
		min.	max.	min.	max.	
2-1 kap woningen	16	110	123	118	131	
2-1 kap woningen (bezoek)						
Service woningen, zorg	44	88	119	92	123	
Service woningen, zorg (bezoek)						
Service woningen, zorg (gebruik gemaakt van verhuur, niet zelfstandig)	44	35	53	35	53	
Onderwijs, basis (aantal lokalen)	16	760	760	760	760	
Totaal combinatie woningen					254	
Totaal combinatie wonen (niet zelfstandig)					184	
Totaal combinatie basisonderwijs					760	
		norm "Schil centrum"		norm "Overig bebouwde kom"		
		min.	max.	min.	max.	
2-1 kap woningen		6,9	7,7	7,4	8,2	per woning
Service woningen, zorg		2,0	2,7	2,1	2,8	per woning
Verhuur, niet zelfstandig		0,8	1,2	0,8	1,2	

Verschil t.o.v. grondgebonden -> 3
-67
0

Gebied is sterk stedelijk volgens CBS, adressendichtheid 1933/km².

Norm is volgens "sterk stedelijk".

(bron CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten. Gewijzigd op: 9 maart 2018)

Rekenmethode halen en brengen bij basisscholen

Groepen	Aantal leerlingen	percentage leerlingen met de auto	Aantal bewegingen per dag	Totale verkeersbewegingen
groepen 1 t/m 3	150	0,6	4	360
groepen 4 t/m 8	250	0,4	4	400
	400			760
Aantal klaslokalen = 16		Uitgaande van de maxima !		
Aantal leerlingen p/lokaal = 25				

Woning, twee-onder-één kap

	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,0	5,8	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	
sterk stedelijk	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	7,4	8,2	
matig stedelijk	6,9	7,7	7,2	8,0	7,4	8,2	7,4	8,2	
weinig stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	
niet stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	

Woning, zorg/aanleun-

	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,4	1,2	0,4	1,2	2,0	2,7	2,2	3,0	
sterk stedelijk	0,4	1,2	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	
matig stedelijk	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	
weinig stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0	
niet stedelijk	2,0	2,7	2,1	2,8	2,2	3,0	2,2	3,0	

Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig

	Verkeersgeneratie (per kamer)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
sterk stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
matig stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
weinig stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	
niet stedelijk	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	0,8	1,2	

Bepalen verkeersgeneratie Hveen Midden bewoner + bezoek

per etmaal

(bron CROW publicatie 317: Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie) H 3.2

	Aantal	Volgens "Schil centrum"		Volgens "Overig bebouwde kom"		
		min.	max.	min.	max.	
2-1 kap woningen	16	110	123	118	131	
2-1 kap woningen (bezoek)						
Rijwoning	16	102	115	107	120	
Rijwoning (bezoek)						
Onderwijs, basis (aantal lokalen)	16	760	760	760	760	
Totaal combinatie woningen					251	
Totaal combinatie basisonderwijs					760	
Verschil t.o.v. zorgwonen ->						
		norm "Schil centrum"		norm "Overig bebouwde kom"		
		min.	max.	min.	max.	
2-1 kap woningen		6,9	7,7	7,4	8,2	per woning
Rijwoning		6,4	7,2	6,7	7,5	per woning

-3
0

Gebied is sterk stedelijk volgens CBS, adressendichtheid 1950/km².

Norm is volgens "sterk stedelijk".

Rekenmethode halen en brengen bij basisscholen

Groepen	Aantal leerlingen	percentage leerlingen met de auto	Aantal bewegingen per dag	Totale verkeersbewegingen
groepen 1 t/m 3	150	0,6	4	360
groepen 4 t/m 8	250	0,4	4	400
	400			760
Aantal klaslokalen = 16		Uitgaande van de maxima !		
Aantal leerlingen p/lokaal = 25				

Woning, twee-onder-één kap

	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,0	5,8	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	
sterk stedelijk	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	7,4	8,2	
matig stedelijk	6,9	7,7	7,2	8,0	7,4	8,2	7,4	8,2	
weinig stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	
niet stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	

Rijwoningen (gebruik gemaakt van tussenwoning gegevens)

	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8	
sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8	
matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8	
weinig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8	
niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8	

Bepalen parkeervraag Hveen Midden (06032018)

Aanwezigheidspercentages "Uitwerking Heerenveense Parkeernormen"

	Werkdag			Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
	overdag	middag	avond				
Woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%

Bepalen parkeervraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

		minimaal	Werkdag			Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
			overdag	middag	avond				
2-1 kap woningen	16	23	12	14	23	21	14	14	16
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	3	4
Luxe appartementen	18	26	13	16	26	23	16	16	18
Luxe appartementen bezoek	18	6	3	4	6	5	4	4	4
Zorgstudios	44	14	14	14	14	14	14	14	14
Appartementen toren 3	9	13	7	8	13	12	8	8	9
Appartementen bezoek toren3	9	3	3	3	3	3	3	3	3
		90	54	61	90	83	61	61	68

Maatgevend

Gehanteerde normen "Uitwerking Heerenveense Parkeernormen"

Overige kernen		Parkeernorm
2-1 kap woningen	Bewoners	1,4 pp woning
2-1 kap woningen	Bezoek	0,3 pp woning
Luxe appartementen	Bewoners	1,4 pp woning
Luxe appartementen	Bezoek	0,3 pp woning
Zorgstudio's	Bezoek	0,3 pp woning
Appartementen toren 3	Bewoners	1,4 pp woning
Appartementen toren 3	Bezoek	0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 62 pp bewoners, 28 pp bezoek (totaal 90)

	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	23	5 (16 parkeren oprit, 12 openbaar gebied)
Luxe app	26	6 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Zorgstudios	0	14 (bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	13	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	62	28

Bepalen parkeervraag Hveen Midden (06032018)

Aanwezigheidspercentages "Uitwerking Heerenveense Parkeernormen"

	Werkdag			Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag
	overdag	middag	avond				
Woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%

Bepalen parkeervraag Hveen Midden gesplitst bewoner - bezoek

	minimaal	Werkdag			Koopavond	Zat. Middag	Avond	Zon.middag	
		overdag	middag	avond					
2-1 kap woningen	16	23	12	14	23	21	14	14	16
2-1 kap woningen bezoek	16	5	3	3	5	5	3	3	4
Luxe appartementen	18	26	13	16	26	23	16	16	18
Luxe appartementen bezoek	18	6	3	4	6	5	4	4	4
Grondgebonden woningen	16	16	8	10	16	14	10	10	11
Grondgebonden woningen bezoek	16	5	5	5	5	5	5	5	5
Appartementen toren 3	9	13	7	8	13	12	8	8	9
Appartementen toren 3 bezoek	9	3	2	2	3	3	2	2	2
		97	51	60	97	88	60	60	69

Maatgevend

Gehanteerde normen "Uitwerking Heerenveense Parkeernormen"

Overige kernen		Parkeernorm
2-1 kap woningen	Bewoners	1,4 pp woning
2-1 kap woningen	Bezoek	0,3 pp woning
Luxe appartementen	Bewoners	1,4 pp woning
Luxe appartementen	Bezoek	0,3 pp woning
Grondgebonden woningen	Bewoners	1,0 pp woning
Grondgebonden woningen	Bezoek	0,3 pp woning
Appartementen toren 3	Bewoners	1,4 pp woning
Appartementen toren 3	Bezoek	0,3 pp woning

Plan Zwanenburg 78 pp bewoners, 19 pp bezoek (totaal 97)

	Bewoner	Bezoek
2-1 kap	23	5 (16 parkeren oprit, 12 openbaar gebied)
Luxe app	26	6 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
Grondgebonden	16	5 (bewoner en bezoek parkeren in openbaar gebied)
App toren 3	13	3 worden op eigen afgesloten terrein gerealiseerd
	78	19

Parkeer schema - Tellepark fase 2 - 30-01-2018

Optie zorgwonen

C. v. Scheltingaweg

Nieuwe grondgebonden woningen vrijstaand/2onder1kap

Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 16 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Optie nieuwe zorgwoningen

Nodig:
- bezoek 7 parkeerplekken

Aanwezig:
- bezoek 8 parkeerplekken

Meineszstraat

Bestaande woningen vrijstaand/2onder1kap

Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Nieuwe grondgebonden woningen vrijstaand/2onder1kap

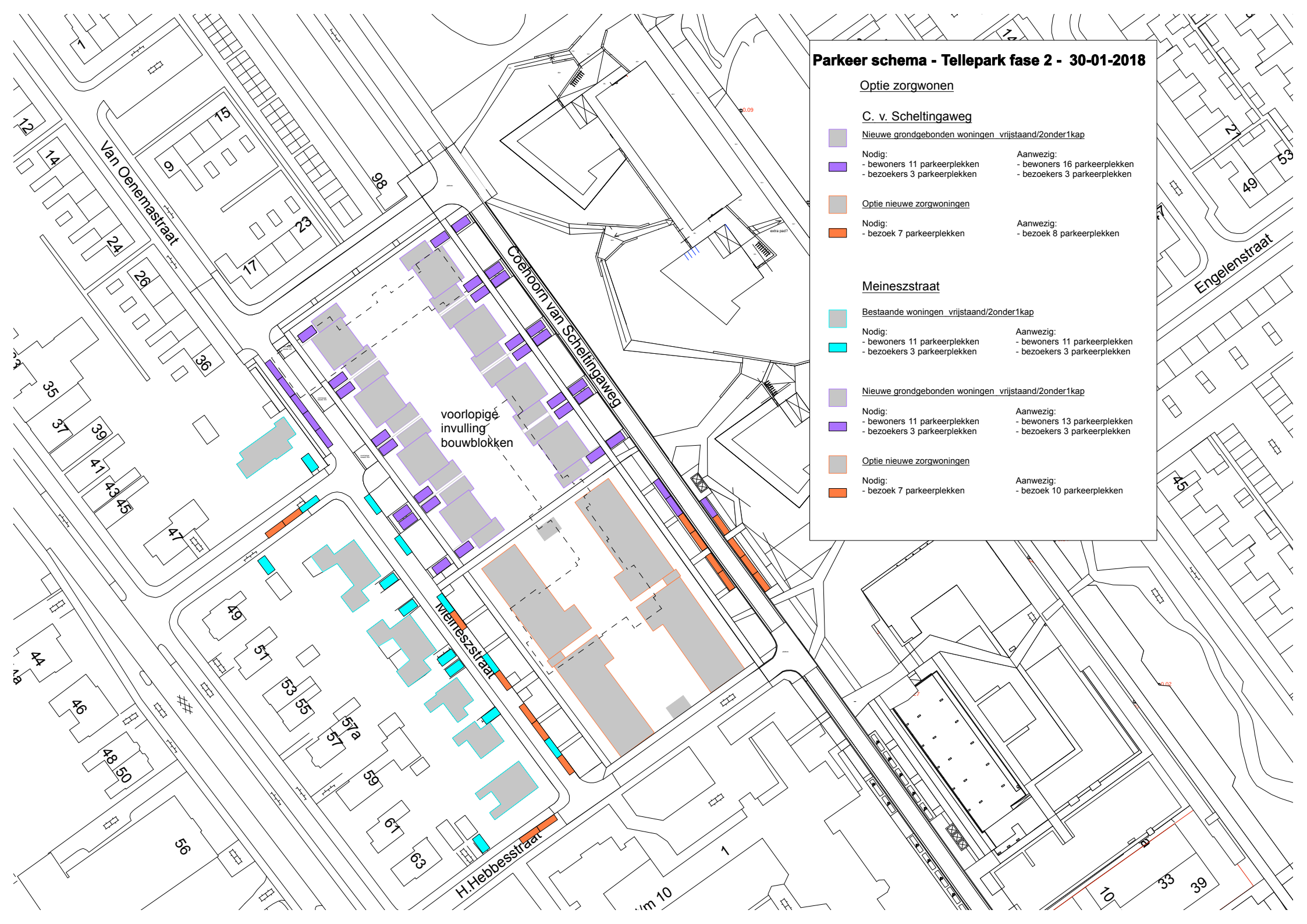
Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 13 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Optie nieuwe zorgwoningen

Nodig:
- bezoek 7 parkeerplekken

Aanwezig:
- bezoek 10 parkeerplekken



Parkeer schema - Tellepark fase 2 - 30-01-2018

Optie rijwoningen

C. v. Scheltingaweg

Nieuwe grondgebonden woningen vrijstaand/2onder1kap

Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 16 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Optie nieuwe rijwoningen

Nodig:
- bewoners 8 parkeerplekken
- bezoek 2 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 8 parkeerplekken
- bezoek 2 parkeerplekken

Meineszstraat

Bestaande woningen vrijstaand/2onder1kap

Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Nieuwe grondgebonden woningen vrijstaand/2onder1kap

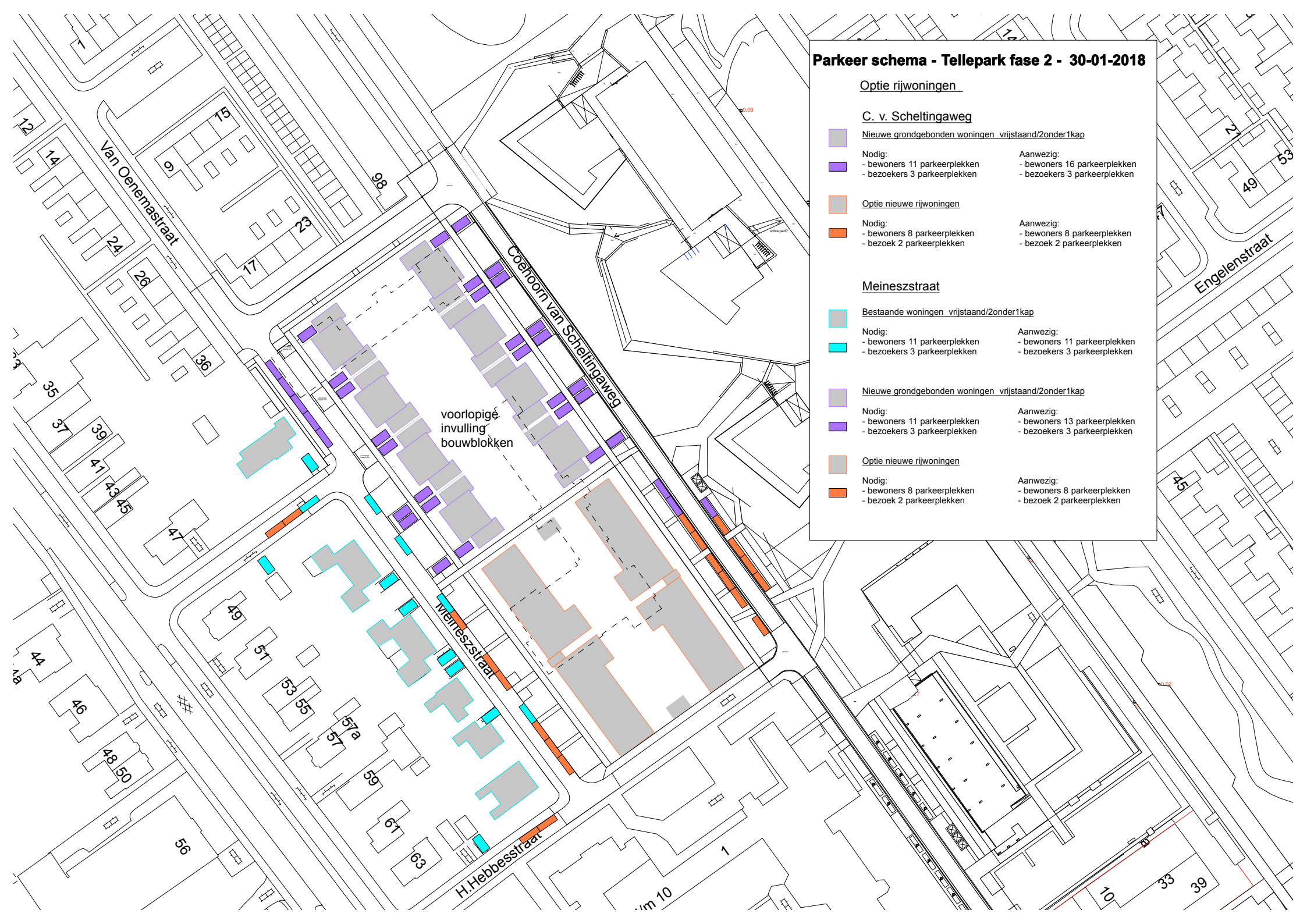
Nodig:
- bewoners 11 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 13 parkeerplekken
- bezoekers 3 parkeerplekken

Optie nieuwe rijwoningen

Nodig:
- bewoners 8 parkeerplekken
- bezoek 2 parkeerplekken

Aanwezig:
- bewoners 8 parkeerplekken
- bezoek 2 parkeerplekken



voorlopige invulling bouwblokken

12
14
17
23
24
26
35
36
37
39
41
43
45
47
49
51
53
55
57
57a
59
61
63
64
67
69
71
73
75
77
79
81
83
85
87
89
91
93
95
97
99

49
53
57
61
65
69
73
77
81
85
89
93
97
101
105
109
113
117
121
125
129
133
137
141
145
149
153
157
161
165
169
173
177
181
185
189
193
197
201
205
209
213
217
221
225
229
233
237
241
245
249
253
257
261
265
269
273
277
281
285
289
293
297
301
305
309
313
317
321
325
329
333
337
341
345
349
353
357
361
365
369
373
377
381
385
389
393
397
401
405
409
413
417
421
425
429
433
437
441
445
449
453
457
461
465
469
473
477
481
485
489
493
497
501
505
509
513
517
521
525
529
533
537
541
545
549
553
557
561
565
569
573
577
581
585
589
593
597
601
605
609
613
617
621
625
629
633
637
641
645
649
653
657
661
665
669
673
677
681
685
689
693
697
701
705
709
713
717
721
725
729
733
737
741
745
749
753
757
761
765
769
773
777
781
785
789
793
797
801
805
809
813
817
821
825
829
833
837
841
845
849
853
857
861
865
869
873
877
881
885
889
893
897
901
905
909
913
917
921
925
929
933
937
941
945
949
953
957
961
965
969
973
977
981
985
989
993
997



Amendement ex artikel 35 Reglement van Orde voor de vergadering van de gemeenteraad Heerenveen

Van : CDA

Aan : De voorzitter van de raad

Agendapunt : 7

Onderwerp : Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

Datum raadsvergadering : 28 mei 2018

Voorstel:

Het bestemmingsplan te wijzigen met de mogelijkheid om 'andere woonvormen' op een groter gebied toe te staan.

Besluit:

1. De artikelen 5.1, 5.2.1. en 5.4 van de regels van het Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017 als volgt vast te stellen:

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, tot ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen dan wel gebouwen ten behoeve van lid 5.1 onder b. gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. per bouwvlak wordt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in de aanduiding aangegeven 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
- e. de dakhelling bedraagt ten hoogste 80°.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- b. het gebruik van een wooneenheid met bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit indien de bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak voor een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen wordt gebruikt.

2. De functieaanduiding "zorginstelling" op de verbeelding te verwijderen.

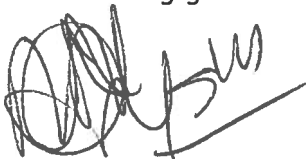
Toelichting:

Door dit toe te staan ontstaat de mogelijkheid om binnen de bouwvlakken, aansluitend bij de vraag vanuit ontwikkelende partijen en omwonenden, tot een optimale programmatische invulling te komen.

Ingediend door: CDA, PvdA, VVD, D66, FNP, SP, Heerenveen Lokaal, ChristenUnie, GB Heerenveen, Groenlinks

Dit amendement is: raadsbreed aangenomen

Handtekening griffier:





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

Van : D66, Pieter van der Mark

Aan : De voorzitter van de raad

Agendapunt : 7. Bestemmingsplan Tellepark

Onderwerp : Tellepark

Datum raadsvergadering : 28 mei 2018

Overwegende dat:

- Er bij de aanvang van de planvorming van de herontwikkeling van de scholenlocatie bij het Tellepark de communicatie met aanwonenden onvoldoende is geweest;
- Het college heeft aangegeven op dit punt ontevreden te zijn over haar eigen handelen;
- Zowel initiatiefnemer als aanwonenden de bereidheid hebben getoond om met elkaar in overleg te treden over planoptimalisatie;
- De raad bij amendement heeft besloten tot aanpassing van het bestemmingsplan, waardoor er eventueel variaties op de ontwikkelde plannen mogelijk zijn;

Draagt het college op:

- Het initiatief te nemen om te komen tot overleg met de betrokken partijen;
 - Met deze partijen, binnen de ruimte van het geamendeerde bestemmingsplan, te zoeken naar planoptimalisatie(s);
 - Hierbij ook de inrichting van de openbare ruimte mee te nemen;
 - Hierover te rapporteren naar de raad.
-

Ingediend door: D66, CDA, FNP, SP, Christenunie, PvdA, VVD, Groenlinks, Heerenveen Lokaal

Deze motie is: Aangenomen Verworpen Ingetrokken

Stemverhouding:

Fractie(s) voor: D66, CDA, FNP, SP, Christenunie, PvdA, VVD, Groenlinks, Heerenveen Lokaal

Fractie(s) tegen: GB Heerenveen

Handtekening griffier:

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Tellepark 2017

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2018;

gelet op,
Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening
Het raadsbreed aangenomen amendement

overwegende dat,
het wenselijk is dat het aangepaste stedenbouwkundig plan voor het Tellepark wordt
uitgevoerd;

Besluit

1. de antwoordnota zienswijzen vast te stellen;
- 2.a. De artikelen 5.1, 5.2.1. en 5.4 van de regels van het Bestemmingsplan Heerenveen
- Tellepark 2017 als volgt te wijzigen:

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, tot ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen dan wel gebouwen ten behoeve van lid [5.1](#) onder b. gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. per bouwvlak wordt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in de aanduiding aangegeven 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
- e. de dakhelling bedraagt ten hoogste 80°.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- b. het gebruik van een wooneenheid met bijbehorende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit indien de bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig dat meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak voor een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen wordt gebruikt.

2b. De functieaanduiding "zorginstelling" op de verbeelding te verwijderen.

2c. Bijlage 2 bij de regels parkeernormen ('Heerenveen Schil') te verwijderen en te vervangen door bijlage 2 de parkeernormen ('Heerenveen Overig').

3. Het bestemmingsplan Heerenveen – Tellepark 2017, zoals vervat in het GML-bestand NL.INMRO.0074.Tellepark2017-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, (gewijzigd) vast te stellen, met in achtname van hetgeen verwoord onder 2.a., 2.b en 2.c.

4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.INMRO.0074.Tellepark2017-VG01.

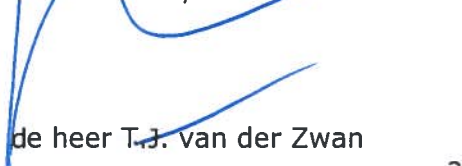
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2018 .

de griffier,



mevrouw M.A.J. Yska

de voorzitter,



de heer T.J. van der Zwan