

**Portefeuillehouder**

Siebenga

**Datum collegebesluit**

18 oktober 2016

**Opsteller**

Gerrit Haanstra

**Registratie**

GF16.20075

**Agendapunt**

10

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Heerenveen - Hondsdraf 1

**Voorstel**

1. Geen grondexploitatieplan vaststellen.
2. Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
3. Aangeven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o\_ NL.IMRO.0074.BPNHondsdraf1HV-VG01.

**Aanleiding**

Op 30 juni 2015 besloten wij de voormalige school voor speciaal onderwijs aan de Hondsdraf 1 te Heerenveen te verkopen. De koper is voornemens de schoolgebouwen om te bouwen en uit te breiden tot 21 (zorg)woningen. De verkoop vond plaats onder opschortende voorwaarde van planologische medewerking.

Om planologische medewerking te geven is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan Heerenveen - Hondsdraf 1 voorziet hierin.

Wij informeerden uw raad bij brief van 21 april 2016, nummer 16.3002933, over de start van de inspraak en bij brief van 12 augustus 2016, nummer 16.3005410, over de start van de zienswijzenfase.

**Overwegingen**

De initiatiefnemer gaat uit van de realisering van huurwoningen voor ouderen met een zorgvraag. Het is zelfstandig wonen, met zorg van buitenaf, zodat in planologisch opzicht de bestemming wonen volstaat en de zorgcomponent niet hoeft te worden geregeld. De woningbouw past in het woningbouwprogramma.

**- Bebouwing**

De bestaande school kan worden verbouwd tot wooneenheden. Daarnaast kan nieuwbouw worden gepleegd. Het aantal toegestane wooneenheden bedraagt 21. Dit aantal sluit aan op de plannen van de initiatiefnemer. Het maximumaantal is exact vastgelegd, omdat het perceel beperkt ruimte biedt.

Voor de bebouwing is een bouwvlak aangegeven, dat zodanig is begrensd dat de afstand tot het omringend gebied (erfgrens) altijd ten minste 5 m bedraagt. Dit biedt de mogelijkheid de bestaande bebouwing rond de bebouwing zoveel mogelijk in stand te laten en voldoende afstand aan te houden tot een naastgelegen watergang.

De toegestane bouwhoogte bedraagt 6 m. Dit sluit aan bij de maximale hoogte van de bestaande bebouwing (gymnastiekzaal). Daarnaast garandeert deze hoogtemaat kleinschalige bebouwing, die goed wordt opgenomen in de omgeving.

#### - Verkeer en Parkeren

Het perceel sluit goed aan op de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. De uitrit van het perceel op de Hondsdraf wordt dichterbij het Blauwgras gelegd, zodat de belasting van het verkeer op de woonomgeving afneemt.

Bij de school komen in totaal 32 parkeerplaatsen, waarvan 3 minder valide parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

#### - Hogere waarde Wet geluidhinder

Uit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeersgeluid op de Haskeruitgang de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van het complex wordt overschreden. De gemeente kan kiezen voor bronmaatregelen (toepassen dunne deklaag type B), waarbij aanvullend nog hogere waarden moeten worden vastgesteld, of, indien niet gekozen wordt voor bronmaatregelen, het vaststellen van alleen hogere waarden waarbij een binnenniveau in de woningen van 33 dB wordt gegarandeerd.

Bronmaatregelen zijn geen optie, omdat het onevenredig is een deel van de weg van een nieuw wegdek te voorzien voor één wooncomplex, terwijl meerdere bestaande woningen langs de Haskeruitgang op gelijke of kortere afstand van de weg zijn gelegen. Daarom hebben wij een hogere waarde vastgesteld.

#### -Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijpmaken en kosten voor de ruimtelijke ordeningsprocedure.

De gronden waarop voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft zijn eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente opbrengsten heeft, waarmee de kosten worden gedekt. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld.

#### -Zienswijzen

Het ontwerp- bestemmingsplan Heerenveen - Hondsdraf 1 is bekend gemaakt op 17 augustus 2016. Daarna lag het zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen omtrent het ontwerp-plan worden ingebracht bij uw raad.

Er kwamen geen zienswijzen binnen.

#### - Gewijzigde vaststelling

In het bestemmingsplan is, gezien de geringe omvang van de woningen, geen regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid. Ten onrechte is in artikel 4.2 lid b. van het ontwerp-bestemmingsplan wel een bepaling opgenomen betreffende aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid. Wij stellen u voor deze bepaling te schrappen.

De toelichting op het bestemmingsplan verbeteren wij op enkele ondergeschikte punten.

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van het vorenstaande.

### **Effecten**

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid dat de leegstaande gebouwen van de school voor speciaal onderwijs een nieuwe functie krijgen. De beoogde invulling past in de wijk De Greiden. De (zorg)woningen sluiten aan bij de trend dat personen met een zorgvraag langer zelfstandig wonen, waarbij instellingen zorg aan huis leveren.

### **Beleid en regelgeving**

Artikel 3.8 en artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening.

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

Met de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan vervalt de opschortende voorwaarde van de verkoop, waardoor de verkoop kan worden geëffectueerd.

### **Vervolgaanpak**

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor de verbouw van de school en de bouw van de woningen in het plangebied.

### **Communicatie**

Het plan om het schoolperceel om te bouwen tot een complex met (zorg)woningen werd besproken met omwonenden, tijdens een informatiebijeenkomst op 7 september 2015. Het voorontwerp- bestemmingsplan lag ter inzage voor schriftelijke inspraak, van 29 april tot en met 8 juni 2016. Hiervan werd vooraf mededeling gedaan in de Heerenveense Courant. Burgemeester en wethouders ontvingen twee inspraakreacties. Naar aanleiding hiervan stelden zij een antwoordnota op, die bij brief van 20 juli 2016 werd toegezonden aan de insprekers. Insprekers werden daarbij tevens geattendeerd op de bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan, en de mogelijkheid om daaromtrent zienswijzen in te brengen bij de gemeenteraad.

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op 17 juli 2016 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Hierin werd aangekondigd dat het ontwerp zes weken ter inzage lag voor zienswijzen.

### **Relevante informatie**

Ontwerp-bestemmingsplan

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

de heer F.H. Perdoek

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan



## Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Hondsdraf 1

De raad van de gemeente Heerenveen;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2016;

gelet op, de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

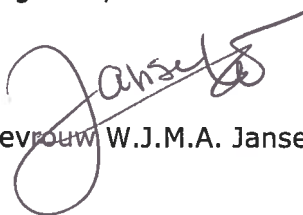
overwegende dat, het wenselijk is planologisch-juridische ruimte te bieden om het perceel van de niet meer in gebruik zijnde school voor speciaal onderwijs, Hondsdraf 1 te Heerenveen, te gebruiken voor (zorg)wonen;

## Besluit

1. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Heerenveen - Hondsdraf 1, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNHondsdraf1HV-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat artikel lid 4, lid 4.5, onder b, luidende:  
" 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 hoofdgebouwen de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;" wordt geschrapt;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o\_ NL.IMRO.0074.BPNHondsdraf1HV-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 november 2016 .

de griffier,

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan

