

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Otte, Ruud

Kenmerk

Z.25.513892 / D.26.2096561

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

vaststellen wijziging omgevingsplan K.R. Poststraat 12

Voorgesteld besluit

1. "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D K.R. Poststraat 12 A en B" zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22DKPNlocatieHV-VG01 in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
2. als ondergrond bij deze wijziging van het omgevingsplan, de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaande ten tijde van de vaststelling, en kenbaar uit het elektronische GML-bestand NL.IMRO.0074.TAM22DKPNlocatieHV-VG01, vast te stellen;
3. de voorgestelde reacties op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de reactienota zienswijzen vast te stellen;
4. de voorgestelde ambtshalve wijzingen ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. geen regels omtrent het publiekrechtelijk kostenverhaal vast te stellen omdat het kostenverhaal privaatrechtelijk middels een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Inleiding

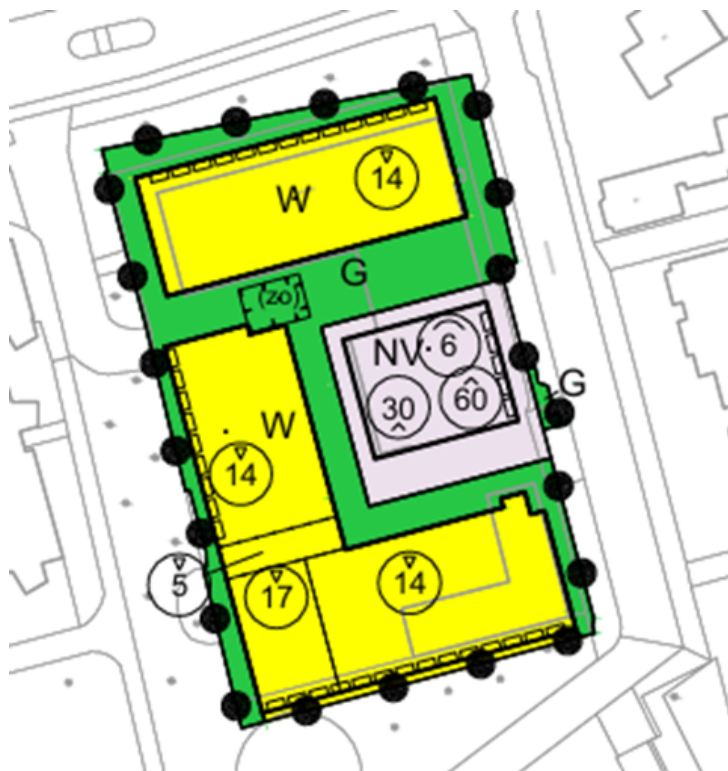
Het voornemen bestaat om op het perceel van het voormalige kantoorgebouw van KPN aan de K.R. Poststraat 12 te Heerenveen appartementengebouwen met in totaal 58 woningen te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing grotendeels gesloopt. Een deel blijft gehandhaafd voor KPN-activiteiten en ook de zendmast blijft behouden. Het betreft koopappartementen die worden gerealiseerd ten behoeve van de doelgroep starters en senioren.

Het plangebied is planologisch geregeld in de beheersverordening Heerenveen Centrum (vastgesteld 21-03 2016). Deze beheersverordening maakt deel uit van het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen. Op de locatie is het besluitvak 'Gemengd' van toepassing.

De gronden en bouwwerken ter plaatse van het besluitvlak 'Gemengd' zijn bedoeld voor dienstverlenende bedrijven en instellingen. De bouw van 58 appartementen is niet mogelijk op basis van (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet er afgeweken worden van het planologische regime en moet hiervoor het omgevingsplan gewijzigd worden. Met dit wijzigingsbesluit wordt de beoogde functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp wijzigingsplan `TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D K.R. Poststraat 12 A en B' heeft op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet met ingang van 7 november 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 5 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen kunnen in behandeling worden genomen omdat zij tijdig zijn ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is. In de reactienota zienswijzen wordt op de zienswijzen ingegaan en aangegeven in hoeverre de zienswijzen wel of niet aanleiding geven tot gewijzigde planvaststelling.



afbeelding nieuwe situatie

Beoogd effect

Ontwikkeling van appartementengebouwen mogelijk maken op de KPN-locatie.

Argumenten

1. *De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan.*

Het TAM-omgevingsplan krijgt pas rechtskracht als het in elektronische vorm is vastgesteld door de gemeenteraad en is bekendgemaakt.

2. *De Basisregistratie Grootchalige Topografie wordt regelmatig aangepast.*

Om te voorkomen dat het TAM-omgevingsplan onbedoeld wordt gewijzigd als de geografische basis waar het plan is gebaseerd wordt gewijzigd, moet het omgevingsplan worden gekoppeld aan een bepaalde datum. De versie die geldt op de datum van vaststelling wordt daarom in dit besluit vastgelegd als de versie die geldt voor deze wijziging van het omgevingsplan.

3. *De ingebrachte zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen in de motivering van het TAM-omgevingsplan. Met het vaststellen van de reactienota wordt dit formeel vastgelegd.*

In de ingebrachte zienswijzen wordt aangegeven dat in de motivering van het omgevingsplan niet wordt aangegeven hoe de verdeling tussen de verschillende categorieën appartementen is vastgelegd. Aan de motivering is toegevoegd dat dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

Daarnaast is toegevoegd waarom het parkeren niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd en hoe geregeld is dat op een andere wijze, in de aanwezige parkeergarage, wel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.1. Gebleken is dat er enkele ondergeschikte verschrijvingen staan in artikel 14 van de planregels.

Ondergeschikte verschrijvingen kunnen in deze fase van de besluitvorming nog worden aangepast.

4.2. In het plan wordt een maximum aantal van 60 woningen genoemd terwijl er onderzoeken zijn uitgevoerd voor 58 woningen.

Bij onder andere het parkeeronderzoek is gerekend met 58 woningen terwijl het omgevingsplan er ten hoogste 60 toe laat. In het voorlopige ontwerp dat door de ontwikkelaar is aangeleverd wordt uitgegaan van 58 woningen en de ontwikkelaar heeft aangegeven dat er ook niet meer woningen zullen komen. Om te voorkomen dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bij een eventuele beroepszaak tot de conclusie komt dat het besluit niet goed is gemotiveerd, is het verstandig om deze bepaling aan te passen.

5. Als het kostenverhaal privaatrechtelijk geregeld is in een overeenkomst dan kan worden afgezien van publiekrechtelijk kostenverhaal.

In de bijgevoegde anterieure exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal geregeld, zodat de ambtelijke inzet financieel gedekt is. Ook zijn duidelijke afspraken gemaakt over de taakverdeling tussen gemeente Heerenveen en Slokker, waardoor vooraf aan verwachtingsmanagement wordt gedaan.

Risico's

Het vastgestelde TAM-Omgevingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de inzagetermijn treedt het TAM-Omgevingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling en deze voorlopige voorziening wordt toegekend.

Risico's of kanttekeningen

Het vastgestelde TAM-Omgevingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de inzagetermijn treedt het TAM-Omgevingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Afdeling en deze voorlopige voorziening wordt toegekend.

Communicatie en participatie

Om de omgeving te betrekken en de reacties op de plannen op te halen, is naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpplan een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kwamen zowel positieve als kritische geluiden naar voren. Hoewel de reacties uiteenliepen, is de conclusie dat er geen overwegende bezwaren zijn die planontwikkeling van de KPN-locatie in de weg staan.

De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Heerenveense Courant, in het Gemeentebblad en op de website www.heerenveen.nl. Het plan is via een technische voorziening ook te raadplegen op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Financiën

Aanvrager draagt zelf zorg voor opstelling van het TAM-Omgevingsplan. Daarnaast worden er legeskosten in rekening gebracht. De kosten van de ambtelijke begeleiding en publicatie zijn in deze legeskosten verwerkt. Voor de inzet en begeleiding van het project is via het kostenverhaal een bedrag van € 58.630 opgenomen. Hiermee wordt de ambtelijke inzet, buiten hetgeen is gedekt vanuit de leges, geregeld.

Daarnaast ontvangt de gemeente een koopsom van € 15.750 voor de verkoop van een strook grond.

Tot slot wordt de parkeerbehoefte afgekocht. Het definitieve afkoopbedrag wordt bepaald bij vergunningverlening. Per prijspeil 1 januari 2025 gaat het om een bedrag van €496.860. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve mobiliteitsfonds.

De financiële afspraken zijn eerder vastgesteld in de collegevergadering van 4 november 2025 en bekrachtigd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar op 14 november 2025.

Bijlagen

1. TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D K.R. Poststraat 12 A en B
2. Reactienota zienswijzen
3. Ambtshalve wijzingen
4. Zienswijzen