

Advies aan het college

Opsteller

Doelman, Steven

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Vergadering van

College d.d. 21 mei 2024

Kenmerk

Z.23.416947 / D.24.1768370

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Jongbloed fase 2

Voorgesteld besluit

1. Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)" en tot vaststelling van de "Aanvulling Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling locatie Jongbloed Marktweg Heerenveen, Woongebouwen Fase 2" vaststellen conform bijgaand concept (**bijlage**)
2. Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï vaststellen conform bijgaand concept (**bijlage B1**)

Definitief besluit

Inleiding

Bij besluit van 19 december 2023 (**bijlage B2**) heeft u besloten om het bestemmingsplan "Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)" als ontwerp ter inzage te leggen. Ook heeft u toen besloten om de "Aanvulling Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling locatie Jongbloed Marktweg Heerenveen, Woongebouwen Fase 2" ter inzage te leggen. Deze beide documenten vormen het juridisch-planologisch kader voor de 2e fase van de herontwikkeling van het Jongbloedterrein in Heerenveen-Zuid. In 2021 is door de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerenveen – Herinrichting Royal Jongbloed" op 10 juni 2021 al ingestemd met een herontwikkeling van dit terrein. Hierbij zou op een deel van het terrein woningbouw (41 woningen) plaatsvinden en zou op een ander deel een nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd. Door gewijzigde omstandigheden zal ter plekke echter alle bedrijvigheid worden beëindigd en komt het hele terrein voor herontwikkeling in aanmerking. In plaats van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt nu voorzien in de bouw van 62 appartementen, verdeeld over 3 appartementengebouw, in de hoogte variërend tussen 17 en 20 meter en qua aantal woningen uiteenlopend tussen 17 en 25 appartementen per gebouw. In

totaal voorzien de gewijzigde plannen dus in het toevoegen van $41 + 62 = 103$ woningen aan de voorraad. Het gaat om 26 appartementen in het betaalbare segment (tot € 355.000,-), 20 appartementen in het middeldure segment (tot € 460.000,-) en 16 appartementen in het dure segment (vanaf € 460.000,-). Ook deze woongebouwen komen te staan in dezelfde parkachtige omgeving, die vanuit de 1e fase naar de 2e fase wordt doorgezet

De beide documenten zijn met ingang van 29 december 2023 voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Dit is bekendgemaakt via een publicatie in de Heerenveense Courant en in het Gemeenteblad op 28 december 2023 alsmede op de website van de gemeente. Daarbij is aangegeven dat er naar aanleiding van zowel het ontwerp-bestemmingsplan als het ontwerp voor de aanvulling van het beeldkwaliteitsplan een zienswijze kon worden ingediend bij de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan is alleen van het college van Gedeputeerde Staten een zienswijze ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. Op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Voorafgaande aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan, heeft een schetsplan gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling inspraakreacties in te dienen. Voorafgaand aan de inspraakperiode is op 16 maart 2023 een bijeenkomst gehouden voor buurtbewoners. Tijdens deze bijeenkomst is het bouw- en inrichtingsplan gepresenteerd en was er gelegenheid door middel van het invullen van een formulier een inspraakreactie in te dienen. Sommige inspraakreacties bevatten vragen over het schetsplan en andere reacties juist kritiekpunten. In de inspraakreacties worden voornamelijk vragen gesteld/opmerkingen gemaakt over de algemene verkeerssituatie van de Marktweg en de inritten van fase 1 van de herontwikkeling. Dit onderdeel is met vaststelling van het bestemmingsplan van fase 1 echter al afgedaan. In een afzonderlijke reactienota is ingegaan op de verschillende onderwerpen die in de inspraakreacties werden aangevoerd.

Uit akoestisch onderzoek komt verder naar voren dat de geluidsbelasting vanwege de Heremaweg op het meest noordelijke appartementengebouw hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor geluid vanwege het wegverkeer. De wettelijke voorkeursgrenswaarde wegverkeer bedraagt 48 dB, de berekende waarde is 50 dB. Omdat maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen naar 48 dB niet doelmatig zijn, kan uw college besluiten dat de betreffende appartementen een hogere geluidsbelasting (in dit geval 50 dB) mogen hebben.

Beoogd effect

Het planologisch-juridisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het Jongbloed-terrein in Heerenveen-Zuid. Hierbij wordt het terrein getransformeerd van een bedrijfsterrein in een woongebied.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze is ingediend door het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân en heeft alleen betrekking op het bestemmingsplan. In de bij het raadsvoorstel behorende antwoordnota wordt een voorstel gedaan hoe op deze zienswijze te reageren. De inhoud van deze zienswijze is niet zodanig dat het bestemmingsplan niet of gewijzigd moet worden vastgesteld. Het betreft enkele opmerkingen aangaande het stikstofonderzoek, het bodemonderzoek en een eventuele omgevingsvergunning voor het realiseren van waterpartijen.

1.2 Dit is een kwantitatieve toevoeging aan het woningaanbod die past bij de geïnventariseerde woningbehoefte en een aanvulling is op het bestaande aanbod

Met het voorliggend initiatief worden, naast de al eerder toegestane 41 woningen in de eerste fase, 62 woningen toegevoegd aan het woningbestand. Het hele initiatief kent daarmee een mix van woningtypes, voornamelijk bedoeld voor (jonge) gezinnen en senioren. Het betreft levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan bij de demografische verandering (vergrijzing) die zichtbaar is en groter wordt in de toekomst. Dit initiatief draagt bij aan de doelen uit de door de gemeenteraad op 19 oktober 2023 vastgestelde Woonvisie ten aanzien van het vergroten van het woningaanbod en het realiseren van levensloopgeschikte woningen. Bovendien heeft deze ontwikkeling een toegevoegde waarde. Anders dan

in meer traditionele ontwikkelingen zijn de woningen in de 1e fase omringd door openbaar groen, met een beperkte eigen tuin. De woningen zijn min of meer onderdeel van het openbaar gebied. De tweede fase sluit daarbij aan door deze groene omgeving door te zetten en daarin drie appartementengebouwen te realiseren.

1.3 Het initiatief past binnen een goede ruimtelijke ordening.

De bouw van de 62 woningen in de 2e fase vinden wij passen binnen een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan is dit nader gemotiveerd.

2.1 Het treffen van geluidwerende maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot 48 dB is niet doelmatig

Omdat dit plan voorziet in het bouwen van woningen in de geluidszone van de Heremaweg en enkele andere wegen is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer. Uit dit akoestisch onderzoek (wat als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd) volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Heremaweg op de gevels van het meest noordelijke appartementengebouw hoger is dan standaard is toegestaan; dat is 48 dB. Uitgangspunt is dat een dergelijk geval door het treffen van geluidwerende maatregelen de geluidsbelasting wordt teruggebracht tot de standaard-norm van 48 dB. Als het niet doelmatig is om geluidwerende maatregelen te treffen en/of dit vanwege stedenbouwkundige overwegingen niet gewenst is, kan het college besluiten dat de gevels een hogere geluidsbelasting mogen ondervinden. In dit geval is daar sprake van. Dit wordt onderbouwd in het concept-hogere waardebesluit (bijlage B2).

Risico's of kanttekeningen

Relatie met doelstellingen woonvisie

Het plan voldoet niet aan het uitgangspunt uit de woonvisie dat 2/3e deel van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn (koop en huur) en dat 30% van de nieuwbouwwoningen uit sociale huurwoningen bestaat. Dit plan bestaat voor 42% uit betaalbare koopwoningen en bevat geen sociale huurwoningen. Uw college heeft op 21 februari 2023 echter besloten dat dit niet in de weg mag staan aan het realiseren van dit plan. Wanneer deze uitgangspunten uit de Woonvisie zouden worden gehanteerd, is het voorliggende plan met een groot openbaar park niet haalbaar, terwijl dit plan door de groene inpassing juist meer een waarde heeft ten opzichte van het bestaande aanbod. Daar komt nog bij dat de voorbereiding voor dit plan al gestart is voordat de uitgangspunten voor de woonvisie werden vastgelegd.

Overgangsrecht Omgevingswet van toepassing

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd, blijft op grond van het overgangsrecht op dit bestemmingsplan de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot dat dit bestemmingsplan van kracht is geworden. Op dat moment gaat dit deel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan.

Er is nog beroep mogelijk

Tegen het besluit van de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel gecombineerd met een verzoek om schorsing. Dat betekent dus dat daarmee de ontwikkeling op deze plek nog onderworpen kan worden aan een toetsing door de bestuursrechter.

Er wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer voldaan.

Er wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer voldaan. Het is echter wettelijk mogelijk om meer geluid op de gevel toe te staan door het vaststellen van een hogere waarde. Ondanks het vaststellen van een hogere waarde vanwege het wegverkeerslawaai is een aanvaardbaar geluidsniveau in de appartementen gewaarborgd.

Er is een extern veiligheidsrisico

Een deel van het noordelijke appartementengebouw ligt in de invloedszone van de hogedruk aardgastransportleiding langs de Heremaweg. De invloedszone is het gebied waarin bij ongelukken met de gasleiding slachtoffers kunnen vallen en wordt gebruikt om de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk in beeld te krijgen.

De veiligheidssituatie rond de gasleiding verandert door de bouw van een woongebouw in het invloedsgebied echter niet of nauwelijks. De hoogte van het groepsrisico blijft onveranderd, aangezien er op meerdere plekken langs de Heremaweg gebouwen in het invloedsgebied van de gasleiding staan. Daar komt nog bij dat initiatiefnemer de aanbevelingen van de Regionale Brandweer voor de bestrijdbaarheid zal overnemen.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in de Heerenveense Courant, in het Gemeentebblad en op de website www.heerenveen.nl. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorzieningen www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan is via een technische voorziening ook te raadplegen op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De vastgestelde versie van het beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt op www.overheid.nl. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar of beroep open.

Financiën

Voorliggend voorstel heeft geen financiële consequenties. In een vroegtijdig stadium is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Inzet van de ambtelijke staf is gedekt vanuit de overeengekomen vergoeding. De kosten van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

Dit voorstel is afgestemd met de projectleider en de beleidsmedewerker RO en Wonen.

Bijlagen

Bijlage: concept-raadsvoorstel;
Bijlage B1: concept-besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï;
Bijlage B2: College-besluit van 19 december 2023;
Bijlage B3: Ontwerp-bestemmingsplan
Bijlage B4: Ontwerp-beeldkwaliteitsplan