

Advies aan het college

Opsteller

Tamminga, Klaske

Portefeuillehouder

Rolie Tromp

Vergadering van

College d.d. 20 mei 2025

Kenmerk

Z.25.492017 / D.25.1963198

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 35 - principebesluit (conceptaanvraag)

Onderwerp

Heerenveen, Burgemeester Falkenaweg 35 – Principebesluit (conceptaanvraag)

Voorgesteld besluit

1. Vaststellen dat in beginsel medewerking kan worden verleend aan het vestigen van een detailhandelsbedrijf met een afhaal en bezorgservice, op de locatie Burgemeester Falkenaweg 35 te Heerenveen middels een omgevingsvergunning.

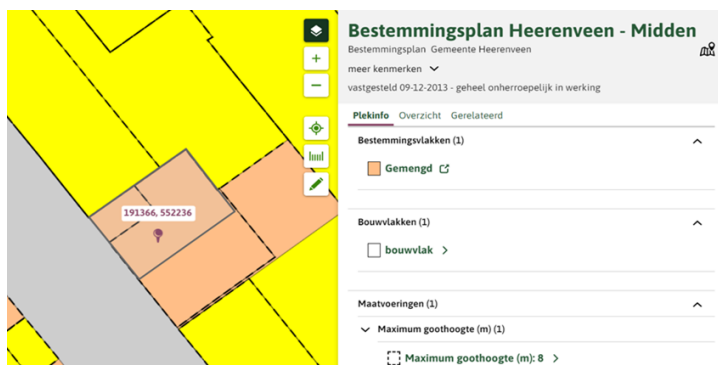
Definitief besluit**Inleiding**

Initiatiefnemer heeft op 9 januari 2025 een initiatievenformulier ingediend om de mogelijkheden voor het vestigen van een detailhandelsbedrijf met een afhaal en bezorgservice op de locatie Burgemeester Falkenaweg 35 te onderzoeken.

Het bedrijf is bekend onder de naam Mr. Sushi en is al sinds een aantal jaren gevestigd aan de K.R. Poststraat 6 te Heerenveen. Voor deze locatie is een woningbouwplan in voorbereiding. Het bedrijf zal om die reden moeten verhuizen.

De aangevraagde activiteit heeft betrekking op de omgevingsplanactiviteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' voor het vestigen van een detailhandelsbedrijf (art. 5.1, eerste lid en onder a, van de Ow) en is beoordeeld aan § 8.1.1 van het Bkl.

Het plan voorziet in het vestigen van een detailhandelsbedrijf welke sushi gerechten verkoopt. De gerechten kunnen gehaald en bezorgd worden. Het plan is getoetst aan het bestemmingsplan Heerenveen-Midden, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Heerenveen. De gronden in het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Midden kennen de bestemming Gemengd. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van gronden voor detailhandel strijdig is, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (art. 4.4. onder a van het bestemmingsplan). Deze aanduiding ontbreekt. Dit betekent dat detailhandel ter plaatse niet is toegestaan.



Beoogd effect

Initiatiefnemer duidelijkheid verschaffen of middels een omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend aan het vestigen van zijn bedrijf op de voorgestane locatie.

Argumenten

1.1 Medewerking kan worden verleend middels een zgn. binnenplanse afwijking van het omgevingsplan / bestemmingsplan Heerenveen-Midden

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij het bevoegd gezag bedrijven, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn, middels een omgevingsvergunning kan toestaan. De omgevingsvergunningen kan slechts worden verleend, mits:

Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie.

Milieusituatie

Het vestigen van het voorgestane detailhandelsbedrijf zal niet leiden tot belemmeringen voor wat betreft de milieusituatie voor de omliggende bedrijven en woningen.

Woonsituatie

Op de locatie is bedrijvigheid toegestaan. Op de locatie is thans een copyshop gevestigd. Een copyshop wordt niet aangemerkt als detailhandel, maar deze functie kan grotendeels worden vergeleken met de effecten van de voorgestane detailhandelfunctie. Immers ook hier is sprake van een afhaal- en een brengservice. In de directe omgeving liggen meerdere panden met een gemengde bestemming.



1.2 De beoogde bedrijfsactiviteit is overeenkomstig de bedrijvenlijst

In de bedrijvenlijst, die als bijlage onderdeel uitmaakt van het geldende bestemmingsplan, is aangegeven dat restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met ijsbereiding, viskramen e.d. als een categorie 1 bedrijf worden aangemerkt. De voorgestelde bedrijfsactiviteit (verkoop Sushi) is vergelijkbaar met deze categorie 1 bedrijven.

1.3 Er is parkeerruimte op eigen terrein

Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig waar de bedrijfsfietsen en -auto's welke voor het bezorgen nodig zijn, kunnen worden gestald. Ook beschikt het pand over een garage waar de fietsen en auto's in gestald kunnen worden.

1.4 In de directe omgeving zijn soortgelijke bedrijven gevestigd

Op de Koornbeursweg 3 is het bedrijf 'New York pizza' gevestigd. Dit perceel ligt binnen hetzelfde bestemmingsplan en kent ook de bestemming 'Gemengd'. Ook hier ontbreekt een nadere aanduiding 'detailhandel'. Middels een omgevingsvergunning (besluit 04-12-2017) is medewerking verleend aan het vestigen van een pizza bezorg-afhaalbedrijf.

Op de locatie Burgemeester Falkenaweg 16 is het bedrijf Spare rib express gevestigd. Dit perceel heeft eveneens de bestemming 'Gemengd' in het zelfde bestemmingsplan Heerenveen-Midden. Echter dit perceel kent een nadere aanduiding 'detailhandel' toegestaan.

1.5 Passende invulling vrijkomend pand

Momenteel is er nog een copyshop op deze locatie gevestigd. Deze zal haar werkzaamheden ter plaatse beëindigen. Het onderhavige detailhandelsbedrijf is op zoek naar een andere locatie buiten het winkelcentrum. Vanwege de bezorgfunctie van het bedrijf is een locatie in het kernwinkelgebied niet mogelijk.

Risico's

1.1 Precedentwerking

Het afwijken van beleid kan leiden tot precedentwerking, waarmee een ongewenste ontwikkeling mogelijk wordt. In dit geval is de kans op precedentwerking miniem.

1.2 Economisch belang

Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven bij voorkeur de bedrijfsactiviteiten binnen Heerenveen uit te willen blijven oefenen. Mocht dit op onderhavige locatie niet slagen, dan sluit hij niet uit dat op locaties elders, buiten de gemeente, te oriënteren.

Kanttekeningen

1.1 Het plan is niet in overeenstemming met de 'Visie detailhandel en horeca'. In deze vastgestelde visie streven wij naar een goede balans in de winkel- en centrumstructuur. Het pand ligt buiten de bestaande winkelstructuur/kernwinkelgebied. Uitgangspunt van de visie is een compact centrum, versterken van het huidige aanbod en het voorkomen van leegstand in het centrum. In beginsel gaat de voorkeur daarom uit naar een pand in / direct grenzend aan het centrum. Onderhavig pand ligt niet direct in het centrum maar in een aanloopstraat naar het centrum.

1.2 Op dit moment is er nog sprake van een concept-aanvraag. Voor het behandelen van een definitieve aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de indieningsvereisten overeenkomstig de Omgevingswet.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt mondeling en schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van de aangevraagde activiteit zijn voor rekening van de aanvrager.

Afstemming met andere afdelingen

Afstemming met Griffie

Bijlagen

Namens B&W Of