

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Doelman, Steven

Kenmerk

Z.23.416947 / D.24.1763392

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan "Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)" vast te stellen

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijze zoals opgenomen in bijgevoegde Reactienota;
2. Het bestemmingsplan "Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)", (zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNheremawegHV-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en met de digitale ondergrond zoals die blijkt uit het bestand o_NL.IMRO.0074.BPNheremawegHV-VG01) vast te stellen;
3. De 'Aanvulling Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling locatie Jongbloed Marktweg Heremaweg, Woongebouwen Fase 2' vast te stellen en op te nemen in de Welstandsnota 2016;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Bij besluit van 10 juni 2021 heeft u het bestemmingsplan "Heerenveen – Herinrichting Royal Jongbloed" vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de herontwikkeling van het terrein van uitgeverij en drukkerij Jongbloed, Marktweg 73a in Heerenveen. Deze herontwikkeling is wenselijk omdat de bestaande bebouwing van het bedrijf te groot en te gedateerd is. De plannen voorzagen aanvankelijk in de nieuwbouw van een (kleiner) bedrijfsgebouw en de bouw van 41 woningen in een parkachtige omgeving. Gelijktijdig met het bestemmingsplan heeft u voor deze locatie als onderdeel van de Welstandsnota 2016 ook het beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling locatie Jongbloed' vastgesteld en aan de Welstandsnota 2016 toegevoegd.

Deze plannen bleken niet uitvoerbaar. Ook hebben zich organisatorische wijzigingen voorgedaan waardoor ter plekke alle bedrijfsactiviteiten zijn of worden gestaakt. Dat betekent dat het volledige terrein voor transitie naar een woonfunctie in aanmerking komt. In aanvulling op de al eerder mogelijk gemaakte 41 woningen in een parkachtige omgeving, voorziet deze 2e fase van de herontwikkeling in de bouw van 62 koopappartementen, verdeeld over drie woongebouwen, waarvan één met een bouwhoogte van 20 meter en twee met een bouwhoogte van 17 meter, met 17 tot 25 appartementen per gebouw. 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.

In het eerder vastgestelde bestemmingsplan kon met deze 2e fase uiteraard nog geen rekening worden gehouden. Daarom is een nieuw bestemmingsplan "Heerenveen, Heremaweg (Jongbloedlocatie)" opgesteld om deze 2e fase planologisch mogelijk te maken. Dit plan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is een aanvulling van het eerder vastgestelde

beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide documenten zijn met ingang van 29 december 2023 voor een periode van zes 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 van het college van Gedeputeerde Staten een zienswijze ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan.

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.

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. 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 bijgaande reactienota doen wij u een voorstel hoe te reageren op deze zienswijze. 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.

2.1 Dit is een kwantitatieve toevoeging aan het woningaanbod passend bij de geïnventariseerde woningbehoefte.

Met het voorliggend initiatief worden, naast de al eerder toegestane 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 u op 19 oktober 2023 vastgestelde Woonvisie ten aanzien van het vergroten van het woningaanbod en het realiseren van levensloopgeschikte woningen.

2.2 Het initiatief is een aanvulling op het bestaande aanbod.

Belangrijk bij nieuwe woningbouwinitiatieven is het voorzien in voldoende (ruimtelijke) kwaliteit. Een ontwikkeling moet toegevoegde waarde bieden, iets aanvullends op het bestaande aanbod. De eerste fase, met 41 woningen, in een patio-achtige setting, voorziet daarin door een wonen te combineren met relatief veel groen en water. 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.

2.3 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. Ter onderbouwing daarvan verwijzen wij naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

2.4 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De Wet ruimtelijke ordening kent de gemeenteraad de bevoegdheid toe om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.5 Digitaal vastleggen ondergrond.

Bij het vaststellen van een digitaal bestemmingsplan moet de digitale ondergrond worden vastgelegd zoals deze er uit ziet ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze ondergrond maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is wel nodig om de te kunnen bepalen waar het bestemmingsplan geldt

3.1 Met een beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat er een voldoende omgevingskwaliteit wordt bereikt.

De Welstandsnota 2016 omschrijft het gebied in fase 2 als welstandluw. Dat is gebaseerd op de bestaande situatie. Nu er een initiatief is dat voorziet in de herinrichting van het terrein met een nieuwe (woon)functie, is het voor de gewenste kwaliteit van het gebied en de bebouwing nodig om wel beeldkwaliteitseisen te stellen. Deze worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat na de vaststelling door de gemeenteraad onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota 2016. De Welstandsnota bevat beleidsregels voor de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en is een toetsingskader bij de beoordeling van aanvragen om een vergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwen.

3.2 Het vaststellen en wijzigen van de Welstandsnota is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In het (tijdelijke) omgevingsplan zijn regels opgenomen voor het uiterlijk van bouwwerken. Deze worden beoordeeld volgens de Welstandsnota 2016. Omdat het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft het oude recht hierop van toepassing. Volgens het oude recht (Woningwet) is de gemeenteraad bevoegd tot het wijzigen of vaststellen van de Welstandsnota en daarmee ook tot het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan.

4.1 Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van gemeentelijke kosten bij particuliere ontwikkelingen. Deze kosten moeten in beginsel worden verhaald door de vaststelling van een grondexploitatieplan, waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning. Er is geen verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen als kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door gronduitgifte of het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin de bijdrage aan de gemeentelijke kosten is geregeld. In voorliggende situatie is met de initiatiefnemer tijdig een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage aan de gemeentelijke kosten is geregeld. De raad hoeft daarom geen grondexploitatieplan vast te stellen.

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 voldaan aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï

Een deel van het noordelijk appartementengebouw voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van het wegverkeerslawaaï van de Heremaweg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximaal gemeten geluidsbelasting voor 8 woningen bedraagt 50 dB. Omdat het treffen van geluidswerende maatregelen niet doeltreffend is, hebben wij voor deze acht appartementen een hogere grenswaarde vastgesteld van maximaal 50 dB. Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is het verplicht om zo nodig een gevel extra geluidwerend uit te voeren. Een aanvaardbaar geluidsniveau in de appartementen is hiermee gegarandeerd.

Er is sprake van extern veiligheidsrisico

Langs de noordelijke grens van het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding. Bij deze aardgasleiding hoort een invloedsgebied, dat is het gebied waar slachtoffers kunnen vallen als er zich een ongeluk met de gasleiding voordoet en dat dient om de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk in beeld te krijgen. Dit invloedsgebied heeft voor 100%-letaliteit een breedte van 30 meter en voor 1%-letaliteit een breedte van 50 meter aan weerszijden van de leiding. Het meest noordelijke appartementengebouw ligt voor een gedeelte in dit invloedsgebied. Wij vinden de plaats van dit gebouw ten opzichte van de gasleiding aanvaardbaar. Het appartementengebouw ligt buiten de 100%-letaliteitszone. Bovendien blijft het groepsrisico lager dan 10% van de oriënterende waarde en neemt het groepsrisico niet toe. Daar komt nog bij dat elders langs de Heremaweg zich vergelijkbare situaties voordoen. In dat verband merken wij ook nog op dat de Regionale Brandweer een aantal aanbevelingen heeft gedaan om knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening te voorkomen en initiatiefnemer heeft aangegeven deze aanbevelingen te zullen overnemen. Het gaat daarbij o.a. om afmetingen van de wegen, de capaciteit van de brandkranen en opstelplaatsen voor brandweerwagens.

Communicatie en participatie

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.

Bijlagen

- bijlage 1: Concept-antwoordnota
- bijlage 2: Ingediende zienswijze
- bijlage 3: Ontwerp-bestemmingsplan
- Bijlage 4: Ontwerp-beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 5: vast te stellen bestemmingsplan