GEMEENTE HEERENVEEN

Advies aan het college

Opsteller
Sieben, Rolf

Portefeuillehouder
Rolie Tromp

Vergadering van
College d.d. 17 sep 2024

Kenmerk
Z.22.386189 / D.24.1818445

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Heerenveen - Centrum-Oost, fase 3

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan Heerenveen - Centrum - Oost, fase 3 en het Beeldkwaliteitsplan Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat.

Voorgesteld besluit

De raad voorstellen:

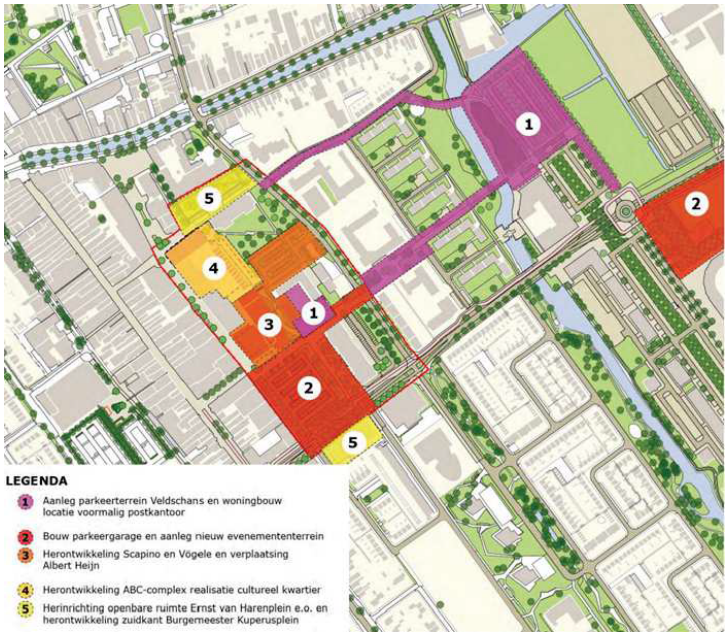
1. de voorgestelde reacties op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Heerenveen – Centrum Oost, fase 3 zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074. BPNbkpleineo-VG01, in elektronische vorm vast te stellen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074. BPNbkpleineo-VG01;
4. het beeldkwaliteitsplan Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota;
5. geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Definitief besluit

Inleiding

In december 2019 heeft de raad de centrumvisie ‘Centrum Heerenveen: Ook ’n gouden plak’ vastgesteld. In deze centrumvisie is op hoofdlijnen de ontwikkelrichting van het centrum vastgelegd. Vervolgens is deze visie voor het oostelijk deel van het centrum verder uitgewerkt in de stedenbouwkundig uitwerking ’n Gouden Rand. De raad heeft dit stedenbouwkundig plan vastgesteld in januari 2022. In dit plan staat de verdere uitwerking van de ontwikkelingen in het oostelijk deel van centrum Heerenveen. Het bestemmingsplan Heerenveen - Centrum - Oost, fase 3 en het beeldkwaliteitsplan Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat hebben gezamenlijk van 6 januari 2023 tot en met donderdag 16 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend.

Het oostelijk deel van het centrum omvat het Burgemeester Kuperusplein (hierna BK-plein), het Gashoudersplein en daaraan gelegen bebouwing en het 'cultuurcluster' Ernst van Harenplein. Dit deel van het centrum wordt in vijf fasen aangepakt. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een tweelaags parkeergarage én de verplaatsing van de Albert Heijn mogelijk. Voor het plangebied is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Beoogd effect

Realisatie van de door de raad vastgestelde centrumplannen, door dit deel nu juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 In lijn met het beleidsvoornemen ontwikkeling Centrum Heerenveen

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken passen binnen de visie voor dit gebied. De parkeergarage ligt in gebied G: het BK-plein. De locatie van de nieuwe Albert Heijn en het ABC-complex liggen in gebied F: ABC complex en Gashoudersplein.

Met de centrumvisie werken we aan een compact en sfeervol centrum waar bezoekers langer verblijven en vaker terug komen. Deze ambitie is benoemd in 3 uitgangspunten Compact & Compleet, Ontvangen & Ontmoeten, Bruisen & Beleven. De bouw van de parkeergarage is hierin cruciaal. Parkeren onder de grond vergroot de parkeercapaciteit en geeft de mogelijkheid het openbaar gebied aantrekkelijk in te richten (lees meer vergroenen). Zo wordt de bereikbaarheid van de voorzieningen op niveau gehouden en de woonkwaliteit van bestaande en nieuw te bouwen woningen geborgd. Het verplaatsen van de Albert Heijn in fase 3 is de eerste stap voor de herontwikkeling van het ABC-Complex aan het Gashoudersplein.

Met de herinrichting van het Gashoudersplein wordt het centrum aantrekkelijker en veiliger omdat het bevoorradingsverkeer van de Albert Heijn beter afgewikkeld kan worden. Ook ontstaat er door de herontwikkeling van het ABC complex een betere interactie tussen de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte. Dit vergroot de sociale veiligheid in dit deel van het centrum. Het herontwikkelen van het ABC-complex vormt met een aantal andere ontwikkelingen in het centrum de laatste fase van de uitvoering van de centrumvisie. In dit bestemmingsplan wordt voor de huidige locatie van de Albert Heijn een uit te werken woonbestemming opgenomen om het winkelvloeroppervlakte in het centrum niet uit te breiden. Op termijn wordt dit gebied als woongebied uitgewerkt, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Daar zal een separate juridische procedure voor worden gevoerd.

1.2 In lijn met de woningbouwprogrammering
Het plan past ook in de woningbouwprogrammering. Hierin zijn 50 woningen opgenomen voor het A-gedeelte van het ABC-complex. In dit plan is opgenomen dat er maximaal 50 woningen gerealiseerd mogen worden op de huidige Albert Heijn locatie. Binnen het totale ABC-complex zullen in totaal 125 woningen worden gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan het woonbeleid van de gemeente. Voor deze ontwikkelingen zijn er privaatrechtelijke afspraken met HCO en HCO/Nardinc gemaakt.

1.3. Er is al rekening gehouden met een tweede parkeerlaag
In het (ontwerp)bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is al rekening gehouden met de mogelijkheid om een parkeergarage met twee lagen te realiseren. Dit is in lijn met het raadsbesluit van 25 april 2024 waarbij uw raad heeft besloten tot een aanvullend krediet om een tweelaags parkeergarage met 350 parkeerplaatsen te realiseren.

1.4 Het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht op basis van milieuonderzoeken
De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn getoetst op uitvoerbaarheid. Getoetst is of voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dit om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen. Zowel de parkeergarage als de verplaatsing van de Albert Heijn voldoen aan de gestelde normen. Voor de 50 woningen geldt dat deze zijn opgenomen in een uit te werken woonbestemming omdat nog niet bekend is hoe dit gebied precies wordt ingevuld en hoe de woningen eruit komen te zien. Hier is een uitwerkingsplan voor nodig. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk getoetst of de realisatie van deze 50 woningen uitvoerbaar is. Hieruit is gebleken dat dit onderdeel uitvoerbaar is voor de onderzochte thema's (milieuzonering, water, geluid, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, stikstof, externe veiligheid, luchtkwaliteit) en past in het gemeentelijk (woon)beleid. Voor bodem geldt dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning nog een nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Hieronder een aantal aandachtspunten die naar voren zijn gekomen:

Geluid.
o Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat voldaan wordt aan de wettelijk normen en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Verder is een onderbouwing opgenomen voor de hoge cumulatieve geluidbelasting op de appartementen aan de westzijde van het BK-plein. De cumulatieve geluidbelasting is de optelling van de geluidbelasting van het verkeer op de Koornbeursweg, de Albert Heijn inclusief winkelwagens, de terrassen en de parkeerbewegingen en verkeersbewegingen op het BK-plein zelf.

1. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op deze woningen hoog is. De geluidbelasting wordt nu en in de toekomst met name veroorzaakt door de Koornbeursweg. Als de parkeergarage wordt gerealiseerd, wordt de toename van geluid met name veroorzaakt door de rijroute naar de parkeergarage. Uit het onderzoek blijkt ook dat de bijdrage vanwege de in- en uitrit van de parkeergarage en de Albert Heijn en terrassen, op de totale geluidbelasting verwaarloosbaar is.
2. Het meest efficiënt is om op de rijroute naar de parkeergarage voor een wegverharding te kiezen die het geluid reduceert. Deze rijroute moet immers toch nog worden aangelegd en de maatregel is het meest

effectief, omdat deze rijroute behoorlijk bijdraagt op de totale belasting.
o In het bestemmingsplan is opgenomen dat deze maatregel moet worden toegepast voor deze rijroute. Als dan gekeken wordt naar de verbetering van de leefkwaliteit door vergroening van het plein en elders in het centrum, is de belasting aanvaardbaar.

Parkeren.
o Er heeft een aanvullend onderzoek voor de parkeerbalans plaats gevonden. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er op de piekmomenten nog een overschot van 44 parkeerplaatsen is. De straks aanwezige parkeercapaciteit kan de ontwikkelingen op het BK-plein faciliteren.

Bodem.
o Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie waar nu de parkeergarage gepland is. Hier kwamen geen bijzonderheden ten aanzien van de bodemkwaliteit uit naar voeren. Bij aanvraag om omgevingsvergunning zal nog een nader onderzoek overlegd moeten worden. Dit geldt ook voor de woningbouw.

Ecologie.
o De aanwezigheid van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan niet worden uitgesloten. Daarom is hier nader onderzoek naar gedaan. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is nodig. Omdat er in het plangebied en de omgeving van het plangebied voldoende gelegenheid is om eventueel maatregelen te nemen (zoals het ophangen van vleermuiskasten), is dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
o De stikstofberekening is naar aanleiding van de meest recente jurisprudentie van de Raad van State geactualiseerd. Er komen geen bijzonderheden uit. Er is geen sprake van overschrijding van de Kritische Depositiewaarde door de realisatie (en gebruik) van het plan.

1.5 Inspraak heeft plaatsgevonden op basis van ’n Gouden Rand

Inspraak heeft plaats gevonden op de centrumvisie 'Centrum Heerenveen : Ook ’n gouden plak ' (G1000 en G20) en de stedenbouwkundige uitwerking 'n Gouden Rand.

2.1 Ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie
Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen, heeft het ontwerpbestemmingsplan van 6 januari 2023 tot en met donderdag 16 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. Dit betreffen de Fietsersbond, Gedeputeerde Staten (GS), De Haan Advocaten, AIM Advocaten en Stibbe. De aandacht die de Fietsersbond vraagt voor fietsveiligheid wordt gedeeld en heeft onze aandacht. Het bestemmingsplan is niet het concrete instrument om dit te regelen. GS vraagt aandacht voor de actualiteit van het stikstofonderzoek en er een ontgrondingenvergunning noodzakelijk is. Het stikstofonderzoek is ge-updated. De ontgrondingenvergunningen zal worden aangevraagd. De Haan Advocaten is van mening dat de parkeerbalans niet aantoont dat er 50 woningen kunnen worden gerealiseerd. Uit het meest recente parkeerbalansonderzoek blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit is. De zienswijze van AIM Advocaten, namens Nardinc, is ingetrokken. Stibbe verzoekt namens AEREC om een specifieke gebruiksregel om het gebruik van het perceel Passage 3 als supermarkt tegen te gaan. De ingediende zienswijzen staan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. De Nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage.

3.1 Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat sluit aan bij de beleidsintentie voor het centrum uit de welstandsnota
In de Welstandsnota 2016, vastgesteld op 21 december 2015, is het beleid voor het centrum gericht op behoud en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarde en representativiteit. Voor de entrees van het centrum, waar het BK-plein onder valt, is als algemeen beleid opgenomen dat de bebouwing een representatief karakter moet hebben. Samenhang tussen gebouwen en de openbare ruimte en een kwalitatieve uitstaling op de begane grond is van wezenlijk belang. Deze beleidsintenties zijn ook van toepassing op de planlocatie BK-plein en zijn daarom als uitgangspunt genomen voor het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingebracht. Het definitieve Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat wordt nu ook ter vaststelling als onderdeel van de welstandsnota aan de raad voorgelegd.

4.1 Anterieure overeenkomst

Met HCO is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen. Dit kan door middel van een exploitatieplan of een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst). Nu er een anterieure overeenkomst is afgesloten hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.1 Realisatie van een nieuw gemeentehuis
In het scenario-onderzoek voor het gemeentehuis worden ook twee locaties in het ABC-complex onderzocht. Voorliggend bestemminsplan heeft geen invloed op de realisatie van het nieuwe gemeentehuis.

Risico's

Geluid
Uit het geluidonderzoek bij het bestemmingsplan blijkt een vrij hoge totale geluidbelasting op de gevels van de appartementen aan de westzijde van het BK-plein. In het bestemmingsplan is door middel van een kwalitatieve onderbouwing, onderbouwd dat er wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit omdat er in het plangebied al sprake is van een relatief hoge geluidswaarde. Bij vaststelling van het plan is de onderbouwing versterkt door een extra geluidsberekening, waarin de voorgestelde maatregel (toepassen andere wegverharding bij de parkeergarage) is doorgerekend.

Uit te werken woonbestemming

Op de huidige Albert Heijn-locatie hebben we in het ontwerpbestemmingsplan een uit te werken woonbestemming opgenomen. Hiermee neemt het aantal vierkante meters waar detailhandel is toegestaan door het plan, niet toe. Dit biedt echter geen oplossing voor het overgangsrecht, waardoor de huidige Albert Heijn eventueel kan
blijven op basis van het overgangsrecht en op de nieuwe locatie alsnog een nieuwe supermarkt kan vestigen. Juridisch gezien kunnen we dit in het bestemmingsplan niet voorkomen. Daarom is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat de nieuwe Albert Heijn pas in gebruik mag worden genomen wanneer de huidige Albert Heijn is gestopt. Dit inclusief een boetebeding.

Afwijking- en uitwerkingsbevoegdheid
In het ontwerpbestemmingsplan kon de tweede laag van de parkeergarage gerealiseerd worden middels een separate afwijking. Nu specifiek gekozen is voor een tweelaags parkeergarage én alle onderzoek zijn gebaseerd op een tweelaags parkeergarage stellen wij voor deze bij recht toe te kennen. Voor het woonprogramma is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Uitwerkingsbevoegdheden zijn met de inwerkingreding van de Omgevingswet vervallen vanaf 1 januari 2024. De basis van de uitwerkingsbevoegdheid kan gebruikt worden voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een wijziging van het omgevingsplan.

Kanttekeningen

1. beroepsprocedures kunnen de realisatie nog nader vertragen;
2. in lijn met uw recente besluit is de bewandelbaarheid van de passage komen te vervallen. Dit wijkt af van hetgeen eerder ter inzage heeft gelegen. Dit kan mogelijk tot een beroep leiden. De verwachting is echter dat dit niet tot reacties/ bezwaar leidt. Het vervallen van de passage kan rekenen op maatschappelijk draagvlak. Ook heeft de recente communicatie naar buiten toe, over het vervallen de passage, niet tot reacties geleid. Eerder zijn er vooral maatschappelijke zorgen geuit over de passage.

Communicatie

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming door uw raad. Voor belanghebbenden staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Van de besluitvorming en de start van de beroepsprocedure zal op reguliere wijze worden kennis gegeven.

Het voorstel is afgestemd met de afdeling communicatie.

Financiën

De raad heeft op 19 december 2022 én 25 april 2024 de middelen en dekking vrijgemaakt voor realisatie van de planvorming. De planvorming is daarmee uitvoerbaar.

Afstemming met andere afdelingen

Afstemming met Griffie

Het voorstel is aangemeld bij de Griffie voor behandeling in de raadsvergadering van oktober 2024.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel;
2. Nota van zienswijzen;
3. Bestemmingsplan Heerenveen - Centrum - Oost, fase 3;
4. Beeldkwaliteitsplan Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein & Nieuwbouw Hoek Sieversstraat.