

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Datum collegebesluit

12 januari 2021

Opsteller

Gerrit Haanstra

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen, Kerkstraat - Nieuwstraat

Voorgesteld besluit

1. geen grondexploitatieplan vast te stellen.
2. de antwoordnota zienswijze vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Heerenveen, Kerkstraat - Nieuwstraat, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNKerkstrnwstr-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074. BPNKerkstrnwstr-VG01.

Inleiding

Mema Investment BV heeft plannen gemaakt voor de herontwikkeling van de hoek Nieuwstraat – Kerkstraat in Heerenveen (vml. locatie discotheek de Muis en omgeving). Het plan behelst de sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van 17 appartementen.

De plannen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan vernieuwing en versterking van het centrum door vrijgekomen horecaruimte te vervangen door woningen.

De plannen passen niet in de geldende beheerverordening Heerenveen Centrum (2017). Daarom hebben wij een nieuw bestemmingplan opgesteld (**bijlage 1**).

Het ontwerpbestemmingsplan kan tevens worden ingezien door het openen van onderstaande link.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0074.BPNKerkstrnwstr-OW01>.

Bij brief van 14 oktober 2020 (nummer 20.3003312) informeerden wij u over de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om, gedurende een termijn van zes weken, daaromtrent zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

U ontving één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is opgenomen in **bijlage 2**.

Dit raadsvoorstel betreft de afhandeling van de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan.



Impressie nieuwbouw vanaf de hoek Nieuwstraat - Kerkstraat

Motivering

Beoogd effect

Herontwikkeling en vernieuwing van het perceel Kerkstraat 44 en omgeving en toevoeging van (maximaal) 17 appartementen aan de woningvoorraad in het centrum van Heerenveen.

Argumenten

1. Kostenvergoeding is opgenomen in anterieure overeenkomst

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 kunnen worden verhaald door de vaststelling van een grondexploitatieplan, waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning, of door het sluiten van de zogenaamde anterieure overeenkomst.

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.

2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Uit de antwoordnota zienswijze (**bijlage 3**) blijkt dat de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan (verbeelding en regels) gewijzigd vast te stellen.

Wel passen wij de toelichting op het bestemmingsplan op één punt aan:

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een berekening opgenomen van de stikstofuitstoot van het project (aanleg en gebruik), die uitwijst geen strijdigheid bestaat met de Wet natuurbescherming.

Inmiddels is de rekentool die hiervoor is gebruikt aangepast (Aerius Calculator, versie 15 oktober 2020). Wij hebben een berekening laten maken met deze nieuwe versie.

Ook de nieuwe berekening laat zien dat geen strijdigheid bestaat met de Wet natuurbescherming. Dit wil zeggen dat de belasting van stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden, ten gevolge van het project, 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

Wij verwerken dit in de toelichting op het bestemmingsplan en vervangen de stikstofberekening (bijlagen 1 en 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan).

3. De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, ingevolge artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan geeft het juridische kader voor de volgende ontwikkelingen: Nieuwbouw van een appartementengebouw met ten hoogste 17 appartementen op de percelen Kerkstraat 44, Nieuwstraat 7 en het parkeerterreintje achter Kerkstraat 44, te Heerenveen.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een groot aantal onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd, zoals ecologie, archeologie, water, externe veiligheid en geluid. Hieruit vloeien geen belemmeringen voort voor het bestemmingsplan.

4. De ondergrond van het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld en gedateerd

Een bestemmingsplan is een digitaal product, dat bestaat uit bestanden die bestemmingen vastleggen. Om een bestemmingsplan te kunnen lezen, is dit voorzien van een ondergrond. Hieruit blijkt voor welke gronden de bestemmingen gelden. Voor de ondergrond wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT). De BGT is echter dynamisch. Er kunnen veranderingen in optreden door het bebouwen en het inrichten van gronden. Daarom wordt vastgelegd dat gebruik wordt gemaakt van de BGT ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Risico's of kanttekeningen

-

Communicatie en participatie

Op 14 november 2019 werd een informatiebijeenkomst belegd voor bewoners en bedrijven in de omgeving van het plangebied. Hier kon kennis worden genomen van de plannen en een reactie worden gegeven.

Op woensdag 10 juni 2020 werd het schetsontwerp van de nieuwbouw gepubliceerd in de Heerenveense Courant en op de gemeentelijke website. Het schetsontwerp lag hierna vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kwamen zes inspraakreacties binnen.

Wij stelden naar aanleiding van de inspraak een antwoordnota op. Deze zonden wij u toe op 14 oktober 2020.

De inspraak leidde niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel gaf de inspraak aanleiding vier parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Nieuwstraat aan te wijzen voor kort parkeren ten behoeve van de bezoekers/afhalers van de tegenoverliggende snackbar, omdat het huidige parkeerterreintje aan de Kerkstraat door de nieuwbouw vervalft.

Onderwerp

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021,

gelet op artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. geen grondexploitatieplan vast te stellen.
2. de antwoordnota zienswijze vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Heerenveen , Kerkstraat - Nieuwstraat, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNKerkstrnwstr-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen;
4. 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. BPNKerkstrnwstr-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan