



Aan de gemeenteraad

Registratienummer:	GF11.20013	Datum:	1 februari 2011
		Agendapunt:	7
Portefeuillehouder:	Behandelend ambtenaar:		
de heer S. Siebenga	Gerrit Haanstra		

Onderwerp:
Bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen

Voorstel:

- Geen exploitatieplan vaststellen
 - Zienswijzen ontvankelijk verklaren
 - Zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op reclames betrekken bij de behandeling van het beeldkwaliteitsplan
 - Zienswijzen voor het overige ongegrond verklaren
 - Bestemmingsplan vaststellen
-

Overwegingen

1. Inleiding

Op 1 maart 2010 stelde uw raad de Wijkvisie Heerenveen Midden vast. Daarin wordt ondermeer een aanzet gegeven voor de herontwikkeling van de voormalige SBO school (SBO: Scholengemeenschap voor Beroepsvoorbereidend Onderwijs), Burgemeester Falkenaweg 54 te Heerenveen, en de ontwikkeling van het daar achter gelegen gebied Falkena Binnen. Vervolgens is gescheiden verder gewerkt aan beide projecten. Dit voorstel heeft betrekking op de voormalige SBO school.

De voormalige SBO school staat leeg sinds 2009. Het gebouw is gebouwd in 1908, als technische school. Het oorspronkelijke gebouw, en de uitbreiding daarvan in de 50-er jaren, vertegenwoordigen, volgens de Nota Cultuurhistorisch Erfgoed (gemeenteraad 4-10-2010), een bijzondere waarde, door het bouwvolume en het architectonisch ontwerp. De belangrijkste voorwaarde om een dergelijk waardevol gebouw voor de toekomst te behouden, is het vinden van nieuwe bestendige gebruiksfuncties.

In juli 2010 is het voormalige SBO gebouw overgedragen aan de heer Jonker van Clafis Engineering. De heer Jonker is voornemens het gebouw in te richten als kantoor, waarin hij in ieder geval zijn eigen bedrijf onderbrengt, als restaurant en als woongebouw (appartementen). Het achterste deel van de SBO school, dit betreft het deel dat in de 80-er/90-er jaren is gebouwd, wordt gesloopt. De daardoor vrijkomende gronden worden deels betrokken bij de ontwikkeling van Falkena Binnen. Het resterende deel vormt bijbehorend terrein bij de opnieuw in te vullen SBO locatie.

Omdat de herinvulling van het voormalige schoolgebouw niet (geheel) past in het

geldende bestemmingsplan Heerenveen Midden, hebben wij een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat is afgestemd op de beoogde functieverandering van het gebouw.

Tevens hebben wij een beeldkwaliteitsplan opgesteld en dat is gericht op het behoud van de karakteristieke waarde van de oudste gedeelten van het voormalige SBO gebouw. Hierover leggen wij u een separaat voorstel voor.

2. Samenvatting bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat uit van een gemengd gebruik van de voormalige school, bestaande uit woningen, kantoren, een restaurant en sociaal-medische en culturele doeleinden.

Wonen

Het aantal woningen (appartementen) mag ten hoogste vijf bedragen.

Kantoren

Kantoren mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 2.500 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Deze maat stemt overeen met het provinciale kantorenbeleid.

Restaurant

Het bestemmingsplan laat een kleinschalig restaurant toe van 300 m2 bvo. Het daadwerkelijke restaurantgedeelte beslaat ongeveer de helft van deze oppervlakte.

Sociaal-medische doeleinden

Het pand leent zich door zijn ligging en karakter goed voor sociaal-medische doeleinden, als de praktijk van een huisarts, een psychiater of een tandarts. Het geldende bestemmingsplan laat deze functies ook reeds toe.

Sociaal-culturele doeleinden

De ruimtes in het gebouw zijn goed bruikbaar als atelier of studio voor sociaal-culturele doeleinden. Het geldende bestemmingsplan laat deze functies ook reeds toe.

Ontsluiting/parkeren

De Burgemeester Falkenaweg behoort tot de hoofdontsluitingsstructuur van Heerenveen. De weg vormt een van de ontsluitingswegen van het zuidelijk deel van het centrum van Heerenveen. Daarnaast is het de centrale ontsluitingsweg voor de wijk Heerenveen Midden. Het onderhavige perceel is, door de ligging aan de Burgemeester Falkenaweg, uitstekend ontsloten naar het centrum van Heerenveen en naar het hoofdwegennet. Het perceel heeft voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren voor de in het gebouw opgenomen functies. De berekende minimale parkeercapaciteit bedraagt 33 parkeerplaatsen.

3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden om kosten te verhalen op particuliere ontwikkelaars. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Artikel 6.2.1 Bro geeft gelimiteerd aan in welke gevallen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Lid e. van dit artikel bepaald dat de grondexploitatieregeling van toepassing is voor de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening,

kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt. Dit laatste is hier het geval.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke verbouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de koper van het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 is een koopovereenkomst gesloten. Omdat de gemeente met deze overeenkomst opbrengsten heeft, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, behoeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

4. Wet geluidhinder

De voormalige school ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Burgemeester Falkenaweg, op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij enerzijds van is uitgegaan dat op alle verdiepingen appartementen kunnen worden gerealiseerd en anderzijds dat alle verdiepingen kunnen worden gebruikt als kantoor.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, hebben wij voor de appartementen een hogere waarde vastgesteld. Dit betekent dat de betreffende gevels een hogere geluidsbelasting vanwege het wegverkeer mogen hebben. Daarbij moet wel worden aangetoond dat het binnenniveau in de appartementen voldoet aan de een maximale waarde van 33 dB. Dit wordt bereikt door de betreffende gevels uit te voeren met een isolatiewaarde die het vereiste binnenniveau garandeert. De beoordeling hiervan vindt plaats bij de toetsing van de bouwaanvraag.

5. Inspraak en overleg

Inspraak

Er is 6 weken gelegenheid gegeven om in te spreken op het bestemmingsplan. Op 3-11-10 werd een inspraakbijeenkomst gehouden over de plannen in De Kempnaer. Van de bijeenkomst werd verslag opgemaakt. Daarnaast werden 3 schriftelijke of email-inspraakreacties ingediend.

De inspraak leidde niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De antwoordnota inspraak is als bijlage bij de toelichting opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan en is tevens separaat bij de stukken ter inzage gelegd.

Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan het Wetterskip Fryslân. Het wetterskip heeft bij brief van 18-10-10 meegedeeld zich te kunnen vinden in de uitgangspunten zoals weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

6. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan lag, met ingang van 10 december 2010, gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen omtrent het bestemmingsplan worden ingediend bij uw raad.

Er kwam 3 zienswijzen binnen. De indieners¹ zijn woonachtig tegenover het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Wij geven u dit laatste mee voor een goed begrip van de argumentatie van indieners.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden. Zienswijze 2 is gericht aan onze college en heeft als onderwerp Falkena Binnen. Uit de inhoud blijkt echter dat de zienswijze betrekking heeft op het ontwerp-bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen. Dit is door indiener 2 per email bevestigd. Wij hebben de zienswijze van indiener 2 in het kader van de doorzendplicht doorgezonden naar uw raad.

Wij stellen uw raad voor de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Inhoud zienswijzen

In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

Indiener 1

Indiener is voorstander van de instandhouding van het voormalige schoolgebouw, maar heeft wel bezwaren tegen de gebruiksverandering die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

- De bezwaren richten zich tegen de komst van een restaurant, het herstellen van de hoofdingang aan de voorzijde van het pand, het aanbrenge van 5 appartementen in de hoogste bouwlaag, en het creëren van de twee uitritten voor autoverkeer, aan weerszijden van het gebouw.
- Het vestigen van een restaurant in een straat waar uitsluitend sprake is van kleinschalige winkelveorzieningen en enkele kleinschalige kantoren komt geheel niet overeen met de huidige gebruiksstructuur.
- Het is onduidelijk wat de functie zal worden van de ruimte op de eerste verdieping. Deze onduidelijkheid is reden om bezwaar te maken tegen gebruik als woonruimte, uitbreiding van het restaurant, hotel of doeleinden, waarbij bewoners of gebruikers 's avonds en in de weekenden gebruik maken van deze ruimte. Volgens het ontwerp-bestemmingsplan mag het restaurant 300 m2 maximaal omvatten, in de huidige plannen wordt daarvan de helft (150 m2) benut. Uitbreiding door betrekken van de verdieping is daardoor niet ondenkbaar.
- De VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt gebruikt als hulpmiddel bij de onderbouwing van de besluitvorming. Burgemeester en wethouders concluderen dat volgens de geobjectiveerde normen uit deze brochure het restaurant inpasbaar is. B&w toetsen de bestemmingswijziging echter uitsluitend aan kengetallen en algemene regelgeving. Daarbij wordt volledig voorbij gegaan aan de feitelijke situatie betreffende de positionering van de woning van indiener, en de gevolgen welke een bestemmingswijziging in de praktijk met zich mee zal brengen.
- B&w bevestigen/erkennen dat de heersende verkeersintensiteit op de Burgemeester Falkenaweg lager ligt in de avonduren, omdat het accent op de dagperiode ligt. Een groot bezwaar is de overlast welke indiener zal hebben van autolichten welke door haar woonkamer zullen schijnen, wanneer voertuigen de uitritten aan weerszijden van het voormalige schoolgebouw verlaten. Zij woont precies tussen de twee uitritten in, waardoor zij van beide uitritten hinder zal ondervinden. Deze hinder van lichtschijnsel wordt nu al ervaren, wanneer er zakelijke bezoekers of werknemers het terrein 's avonds verlaten. Van dergelijke hinder was geen sprake toen het gebouw als schoolgebouw fungeerde, waardoor er hooguit 2x per jaar een open avond werd georganiseerd, en verder 's avonds niemand per auto de oprit verliet.
- Door de beoogde bestemmingswijziging zal de directe woonomgeving van indiener veranderen in een situatie welke het volledig tegenovergestelde is van de huidige,

¹ Op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens is het niet toegestaan persoonlijke gegevens van natuurlijke personen op te nemen in digitaal bekend te maken stukken. De persoonlijke gegevens van de indieners van de zienswijzen zijn daarom geanonimiseerd. De ingediende zienswijzen liggen ter inzage bij de stukken.

namelijk altijd drukte en overlast, juist tijdens de avonduren, in de weekenden, tijdens feestdagen, etc. Haar woongenot wordt hierdoor ernstig aangetast. De doelstelling dat het restaurant in hogere segment zal zitten, is niet reguleerbaar in het bestemmingsplan. Wanneer er geen geschikte partij gevonden wordt ter exploitatie van een dergelijk restaurant, zal ook een 'regulier' restaurant mogelijk zijn.

- Bij de komst van een restaurant gericht op het hogere segment wordt uitgegaan van ca. 60 gasten. Uitgaande van 2 personen per auto, zal dit een verkeersbeweging met zich mee brengen van 30 aankomende en 30 vertrekkende gasten. B&w noemt dit in de antwoordnota een geringe toevoeging. In de praktijk is dit een toename van 300% in relatie tot de huidige / oorspronkelijke situatie. In de oorspronkelijke situatie heerste in de avonduren, in de weekenden, tijdens feestdagen en schoolvakanties altijd volledige rust. De situatie verandert totaal met de komst van een restaurant.
- Wanneer op termijn de plannen worden bijgesteld en een 'regulier' restaurant gevestigd wordt, zal het aantal verkeersbewegingen vele malen groter worden dan de door de Gemeente Heerenveen ingeschatte 30 komende en vertrekkende voertuigen. De negatieve gevolgen hiervan in de zin van geluidsoverlast en derving van privacy door inkijk, zullen dan vele malen groter zijn.
- Ongeacht het type restaurant zal een aantal gasten ook per taxi worden gebracht en/of gehaald. De taxi's zullen bij het aan- en afrijden uiteraard ook even dienen te wachten op de passagiers, en zoals te doen gebruikelijk, hierbij de motor enige tijd stationair laten draaien. Uiteraard brengt dit geluidsoverlast met zich mee.
- Het herstellen van de hoofdingang aan de voorzijde van het gebouw zal dergelijke geluidsoverlast zelfs aanzienlijk doen verergeren.
- De stelling dat de Burgemeester Falkenaweg aan weerszijden door parallelwegen wordt begeleid, zal de feitelijke situatie alleen maar verergeren! Door de klinkerbestrating is er juist sprake van een aanzienlijk hogere geluidsoverlast bij gebruik door autoverkeer.
- Het restaurant aan de voorzijde van het pand, recht tegenover de woning van indiener doet afbreuk aan de woonsituatie en omgeving. Het feit dat de woning van indiener en het pand Burg Falkenaweg 54 worden gescheiden door tussenliggende trottoirs, parallelwegen, een parkeerzone en een rijbaan doet hier geheel niet ter zake. Het peil van haar woning ligt op aanzienlijk hoger niveau dan het wegdek, de parallelwegen, de parkeerzone en de trottoirs, waardoor de aanwezigheid hiervan op geen enkele wijze een barrière vormt of de inkijk beperkt. De tussenliggende groenstrook is van zeer beperkte aard, waarbij slechts sprake is van minimale en zeer lage begroeiing tussen de hoofdrijbaan en de parallelweg aan de kant van Burg. Falkenaweg 54. Eveneens is deze zgn. groenzone geen barrière om privacy en inkijk te waarborgen. De boombeplanting betreft bomen, welke op ruime afstand van elkaar geplant zijn. De bladeren bieden geen enkele bescherming tegen inkijk rechtstreeks in haar woonkamer. In de herfst / wintermaanden zijn de bomen zonder blad, waardoor ook geen sprake is van een barrière om inkijk in de slaapkamer / badkamer te voorkomen. Bovendien wordt inkijk en daardoor derving van privacy verergerd, door het massale karakter van het gebouw. Het is een pand met aanzienlijk meer volume dan de omringende woonhuizen, wat vanzelfsprekend meer draagvlak biedt voor inkijk door gebruikers / bewoners van de begane grond en de eerste en tweede verdieping. In de antwoordnota inspraak is aangegeven dat door toepassing van raambekleding hinderlijke inkijk kan worden voorkomen. Van de burger mag niet worden verwacht dat hij de inrichting van zijn woning afstemt op de wijziging van bestemming van belendende gebouwen.
- Het bestemmingsplan bepaalt niet dat een terras bij het restaurant omgeven wordt door een scherm. Dit is een keuze van de exploitant. In de praktijk zal geen enkele restaurant-exploitant een scherm om zijn terras willen plaatsen. Juist middels een terras wil een exploitant de gasten een mooi uitzicht kunnen bieden, gepositioneerd op een goede zonnestand. Bovendien wil een exploitant graag tonen aan voorbijgangers dat zijn terras druk wordt bezocht, en gezelligheid uitstraalt. Het is algemeen bekend dat een dergelijke uitstraling de beste manier is om gasten te trekken, en positieve reclame met zich mee brengt. Het wegstoppen van je gasten

achter een scherm is dan ook niet aan de orde. Een terras zal logischerwijs worden gebruikt in perioden met mooi weer, vaak windstil voorjaars- en zomerweer. Het geluid draagt juist bij dergelijke weersomstandigheden extra ver, en weerklinkt sterk tussen de bebouwing aan de Burg. Falkenaweg. Er zal dan sprake zijn van een grote mate van geluidsoverlast, door bezoekers, muziek, rokers laat op de avond, of bezoekers van bruiloften en partijen.

Indiener geeft ten slotte het volgende opsomming van haar bezwaren:

1. Grote derving van privacy en woongenot door de komst van een restaurant op de begane grond, aan de straatzijde van het gebouw. De restaurantgasten zullen rechtstreekse inkijk hebben in de woonkamer waardoor haar privacy ernstig wordt aangetast.
2. Verkeersoverlast, geluidsoverlast, derving van woongenot, en mogelijk parkeeroverlast door aan- en afrijdende taxi's / bezoekers, dichtslaande autodeuren, stationair draaiende auto's, luidruchtige bezoekers laat op de avond etc., etc. Door een bestemmingswijziging zal haar huidige woonsituatie veranderen in compleet het tegenovergestelde. Namelijk van een altijd geheel rustige woonomgeving in de avonduren, weekenden en tijdens feestdagen, naar een situatie waarbij juist in de avonduren, weekenden en tijdens feestdagen altijd drukte en geluid aanwezig zal zijn.
3. Derving van privacy, woongenot en het hebben van geluidsoverlast wordt versterkt door het herstellen van de oude hoofdingang van het gebouw (recht tegenover mijn woning), ten behoeve van de restaurantbezoekers. Arriverende en vertrekkende gasten zullen elkaar op straat begroeten, op elkaar of op een taxi wachten. En elkaar bij het vertrek gedag zeggen, wat met name 's avonds duidelijk hoorbaar zal zijn in de ouderslaapkamer.
4. Geluidsoverlast, derving van privacy en verstoring van woongenot door de komst van een terras aan de zijkant van het gebouw.
5. Verkeersoverlast door vrachtverkeer / zwaarder verkeer i.v.m. aan- en afvoer van afval en bevoorrading restaurant.
6. Derving van privacy en woongenot door de komst van appartementen op de hoogste bouwlaag. De toekomstige bewoners zullen rechtstreeks inkijk hebben in de slaapkamer van indiener en badkamer op de verdieping van de woning.
7. Derving van privacy en woongenot wanneer de eerste verdieping in gebruik zal worden genomen ten behoeve van bewoning, of gebruik waarbij ook in de avonduren en weekenden mensen aanwezig zullen zijn. Ook hier geldt dat de aanwezigen op de eerste verdieping rechtstreeks inkijk zullen hebben in de woonkamer, slaapkamer en badkamer.
8. Overlast van de zuidelijke uitrit t.b.v. het woonplan (naast Nieuw Friesburg) wegens lichtschijnsel in de woonkamer van de auto's welke de Burgemeester Falkenaweg weg oprijden.
9. Overlast van de noordelijke uitrit t.b.v. het schoolgebouw zelf (aan de kant van het centrum) wegens lichtschijnsel in de woonkamer van de auto's welke de Burgemeester Falkenaweg weg oprijden.
10. Mogelijk tevens overlast door lichtreclame aan de voorzijde van het pand. Indien er geen lichtreclame zal worden toegepast, zal indienster hier geen moeite mee hebben.

Indiener 2

Indiener staat in principe niet negatief tegenover de plannen van dhr. Jonker. De gemeente heeft echter verzuimd een planschadeovereenkomst te sluiten met de nieuwe eigenaar, waardoor de gemeente toegeeft niet om de omwonenden te geven.

Het advies van Broekhuis Rijs Advisering getuigt van een zeer beperkte blik waar het gaat om de context waarin het restaurant gesitueerd wordt. Het wordt toegeschreven naar degene (lees: de gemeente) die deze man/vrouw betaalt. Er wordt niet één tegenargument gegeven. Bij een dergelijk onderzoek moet naar de gehele context

gekeken. Dit wordt afgewimpeld doordat de adviseur dit alleen dient te beschrijven tegen de achtergrond van het geldende horecabeleid. Dit soort zaken geeft indiener het gevoel dat het eigenlijk reeds besloten is en wat er tegen wordt ingebracht, er niet meer toe doet.

Indiener verzoekt de gemeente in overleg te gaan met de omwonenden en de nieuwe eigenaar om te komen tot afspraken over de planschades, verlichting van het pand, overlast door bezoekers, parkeerproblemen, etc. Dit kan leiden tot een situatie waarmee iedereen kan instemmen.

Indiener 3

Indiener 3 is tegen de vestiging van een restaurant in het pand Burgemeester Falkenaweg 54, omdat:

- Dit niet past in een keurige woonwijk
- Het restaurant aan de voorkant van het perceel wordt geplaatst, waardoor tot in de nachtelijke uren overlast wordt ondervonden van vertrekkende gasten: gepraat, gelach, geroep, draaiende motoren en claxons.
- Er wordt geen garantie gegeven dat een toprestaurant wordt gerealiseerd. Het kan worden omgezet naar een afhaalrestaurant of een eetcafé.
- De inrij vanuit de school in de tegenoverliggende woningen zal worden ervaren als een belemmering van de persoonlijke vrijheid.
- De wijziging van het bestemmingsplan zal leiden tot een waardevermindering van het pand van de indiener met ca. 15%.

Voorgestelde reactie op de zienswijzen

• Algemeen

De voormalige SBO school vertegenwoordigt een cultuurhistorische en architectonische waarde. Dit is de reden dat bij de planvorming voor Falkena Binnen is gekozen voor een aanpak gericht op behoud van de gebouwen van de school. Dit was geen eenvoudige opgave. De gebouwen kunnen alleen worden behouden als ze een nieuwe gebruiker krijgen. De gebouwen zijn verouderd, hebben een groot volume en zijn beperkt qua gebruiksmogelijkheden. Gebruiksveranderingen zijn slechts mogelijk na aanmerkelijke bouwkundige ingrepen. Toch is belangstellende gevonden om het complex te exploiteren.

Bij de toelating van nieuwe functies in het complex is als uitgangspunt genomen dat deze functies inpasbaar zijn in de gemengde stedelijke omgeving, waarvan het complex deel uitmaakt.

• Bestemmingsplan Heerenveen Midden

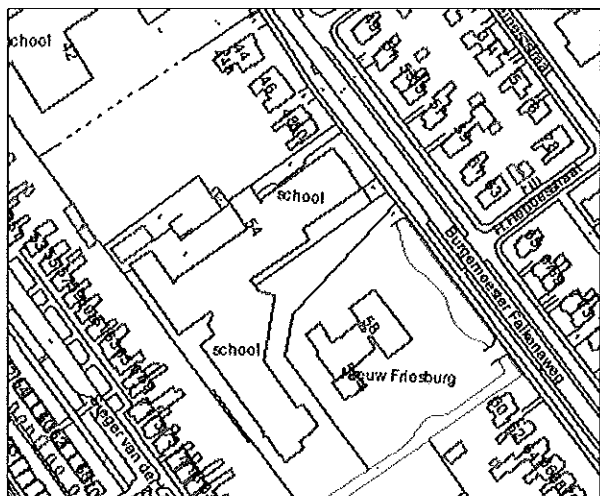
Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan Heerenveen Midden, dat uw raad vaststelde op 27-8-1990, is de SBO school bestemd voor Bijzondere doeleinden. Deze bestemming laat de volgende functies toe:

- onderwijsdoeleinden
- doeleinden van sport en recreatie
- religieuze doeleinden
- sociaal-medische doeleinden
- sociaal-culturele doeleinden
- dienstwoningen.

Het bestemmingsplan bevat verder de bevoegdheid voor ons college om de bestemming Bijzondere doeleinden te wijzigen in Bedrijfsdoeleinden.

In het bestemmingsplan worden geen beperkingen gesteld aan de omvang van de toegelaten doeleinden, de situering van doeleinden binnen het bestemmingsvlak, of combinaties van doeleinden. Evenmin worden beperkingen opgelegd aan het aantal te realiseren dienstwoningen.

De bestemming Bijzondere doeleinden heeft betrekking op het gehele gebouwencomplex van de SBO school, inclusief het bouwdeel uit 1990, dat op grond van de huidige plannen wordt gesloopt.



Weergave gebouwencomplex school

Het gebouwencomplex is tot en met 2009 als school in gebruik geweest. Sinds 1990 kunnen echter alle bovengenoemde functies, of combinaties daarvan in de gebouwen worden gevestigd. Dit blijft mogelijk totdat het nu voorliggende bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54 in werking treedt.

- Bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54

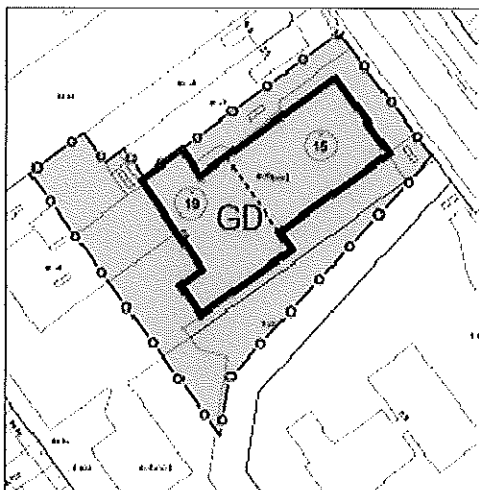
Het bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54 regelt de nieuwe gebruiksmogelijkheden voor het voormalige SBO gebouw. Dit betreft:

- woningen
- kantoren
- een restaurant
- sociaal-medische doeleinden
- sociaal-culturele doeleinden

Hieraan zijn de volgende beperkingen gegeven:

De bruto vloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van kantoren mag niet meer zijn dan 2.500 m². De bvo ten behoeve van een restaurant mag niet meer zijn dan 300 m². Er mogen niet meer dan 5 woningen (appartementen) worden gebouwd. Bij het gebouw mag een bijgebouw of overkapping worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 30 m².

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het karakteristieke deel van de voormalige school dat behouden blijft. Voor de bouwdelen uit 1990, die worden gesloopt, vervalt de bouwtitel. Het nieuwe bestemmingsplan laat dus een veel kleiner bouwvolume toe dan het bestemmingsplan uit 1990. Een deel van de door de sloop vrijkomende gronden gaat dienen als bijbehorend terrein bij het pand Burgemeester Falkenaweg 54. De resterende gronden worden betrokken bij de ontwikkeling van Falkena Binnen, waarover uw raad nog moet besluiten. Hieronder is de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen, weergegeven. Het gebied met de dikke zwarte omlijning is het gebied waar het (bestaande) hoofdgebouw mag zijn gesitueerd. De aangegeven maatvoering is afgestemd op het aanwezige gebouw.



Fragment plankaart bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen

- Vergelijking bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan uit 1990 kent een ruime verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden. Het pand is altijd in gebruik geweest als school. Dit gebruik kon echter zonder nadere procedure worden omgezet naar bijvoorbeeld een kerk met verenigingsgebouwen, een sporthal of een buurtcentrum. Een dergelijk gebruik kon betrekking hebben op het gehele gebouwencomplex, dus inclusief de delen van het gebouw die zijn aangewezen voor sloop. Dit betekent dat ook het geldende bestemmingsplan reeds ruime mogelijkheden geeft voor gebruik van het pand op avonden en in weekenden, terwijl dit gebruik betrekking kan hebben op een veel groter gebouwencomplex, dan de bebouwing waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft.

- Restaurant

Het geplande restaurant heeft een bvo van 300 m². Dit betekent dat alle ruimtes ten dienste van het restaurant binnen deze oppervlakte moeten worden gerealiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan de keuken, voorraadruimtes, kleed- en wasgelegenheden en dergelijke. De geschatte oppervlakte van het daadwerkelijk als restaurant te exploiteren gedeelte bedraagt de helft van het bvo.

Het bestemmingsplan legt uitdrukkelijk vast dat ter plekke een restaurant mag worden gevestigd. Andere vormen van horeca, zoals een café of hotel, zijn niet toegestaan.

De initiatiefnemer streeft een restaurant na in het hogere segment. Dit kan niet planologisch worden geregeld. De toegestane oppervlakte bakent wel af dat het restaurant niet grootschalig wordt.

- Terras

Het bestemmingsplan stelt geen regels ten aanzien van een terras. De gronden bij het gebouw mogen worden gebruikt ten behoeve van de daarin gevestigde functies. Hiertoe kan een terras behoren. Een terras aan de wegzijde is alleen mogelijk aan de zuidzijde, omdat aan de noordzijde de toegang tot het perceel is gesitueerd. Het is gebruikelijk dat terrassen wind- en geluidsluw worden gemaakt door schermen. Een scherm kan worden uitgevoerd in glas, zodat aanwezigen zich niet opgesloten voelen. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat een scherm wordt gerealiseerd, maar schrijft dit niet voor.

- Hoofdingang

Het bestemmingsplan stelt geen regels met betrekking tot de toegang van het gebouw. Oorspronkelijk zat de hoofdingang van het gebouw aan de voorkant. Later is deze verplaatst naar de zijkant. Ook onder de werking van het huidige bestemmingsplan had de hoofdingang aan de voorkant kunnen worden hersteld.

- Appartementen

In het gebouw kunnen 5 appartementen worden gerealiseerd. Het geldende plan laat ook woningen toe in de vorm van dienstwoningen. Het aantal te realiseren functies en de situering daarvan in het pand is in het geldende bestemmingsplan niet afgebakend. Daarmee is ook het toegelaten aantal dienstwoningen en de situering daarvan niet afgebakend.

- In- en uitrit

Het pand Burgemeester Falkenaweg 54 heeft 1 in- en uitrit, aan de noordzijde, langs het perceel Burgemeester Falkenaweg 50. Mocht een uitrit aan de zuidkant van het gebouw aan de orde komen, dan zal de aanvaardbaarheid hiervan beoordeeld moeten aan de hand van een verzoek om een uitritvergunning.

In het kader van de voorbereiding van het plan Falkena Binnen wordt wel uitgegaan van een ontsluiting van dit woongebied langs de zuidzijde, tussen de het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 en Nieuw Friesburg. Deze uitrit vormt geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. De besluitvorming hierover moet nog aan uw raad worden voorgelegd.

- Beoordeling restaurant op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering

Bij de beoordeling van nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering gebruikt als hulpmiddel. Ook in juridische procedures over ruimtelijke ordeningsbesluiten wordt aan deze brochure gewicht toegekend.

De brochure bevat een indeling van bedrijfstypen in milieucategorieën. Naar mate een bedrijfstype in een hogere milieucategorie is ingedeeld, moet een grotere afstand worden aangehouden ten opzichte van woningen.

Bij de toepassing van de brochure wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen: Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied.

Het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) dan wonen voor. Er is weinig verstoring door verkeer.

Het omgevingstype gemengd gebied kent een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca, winkels en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Restaurants (SBI code 561) vallen in milieucategorie 1. Dit bedrijfstype heeft een richtafstand van 10 m tot woningen in een rustige woonwijk/rustig buitengebied en een richtafstand van 0 m tot woningen in een gemengd gebied.

Verder kent de brochure een Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging. Hierin vallen restaurants onder categorie A. Dit zijn activiteiten die zo weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

De Burgemeester Falkenaweg met de bebouwing ter weerszijden daarvan, kan worden aangemerkt als een gemengd gebied in de zin van de brochure Bedrijven en milieuzonering. Het gebied kent een afwisseling van woningen met een veelheid aan andere functies: zakelijke dienstverlening (makelaar, projectontwikkelaar, notaris

financieel advies), detailhandel (parket, cadeau-artikelen, witgoed, bloemen, kopiëren) persoonlijke dienstverlening (kapsalon, fitnesscenter), kantoren, school voor middelbaar onderwijs, kinderopvang en een kerk met verenigingsgebouwen. De Burgemeester Falkenaweg behoort verder tot de hoofdontsluitingsstructuur van Heerenveen. De weg sluit aan op het centrumgebied, ontsluit de wijk Heerenveen Midden en geeft, via tussenschakels (Oranje Nassaulaan en Atalantastraat/Stadionweg), verbinding met het hoofdwegennet. De 24-uursverkeersintensiteit van de Burgemeester Falkenaweg bedraagt circa 8000 motorvoertuigen. De toegestane snelheid is 50 km/uur.

Dit betekent dat op grond van de brochure geen afstand wordt voorgeschreven tussen het restaurant en woningen. De dichtstbijzijnde woning is het pand Burgemeester Falkenaweg 50. De afstand deze woning bedraagt ca. 9,50 m. De afstand ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Burgemeester Falkenaweg, waaronder die van de indiener bedraagt ca. 37 m.

Wij concluderen dat het restaurant op basis van de geobjectiverde normen uit de brochure Bedrijven en milieuzonering inpasbaar is in de omgeving.

- Reclame

Het bestemmingsplan stelt geen regels voor reclame. In het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen, dat tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage lag, worden welstandscriteria gegeven voor reclames. Wij stellen u voor de zienswijzen voor zover deze gericht op reclames, te betrekken bij de behandeling van het beeldkwaliteitsplan.

- Verkeer en parkeren

De Burgemeester Falkenaweg is, als onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Heerenveen, voldoende uitgerust om het verkeersaanbod dat samenhangt met de gebruiksveranderingen aan te kunnen. De benodigde parkeercapaciteit voor het complex (minimaal 33 parkeerplaatsen) is berekend op basis van normen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek). De ruimte die beschikbaar is op het achterterrein van het complex is ruim voldoende voor de realisering van dit aantal parkeerplaatsen.

Het restaurant heeft een geringe omvang. De met het restaurant gepaard gaande verkeersbewegingen overdag (gasten en bevoorrading) zal niet sterk worden ervaren tegen de achtergrond van de heersende verkeersintensiteit op de Burgemeester Falkenaweg.

De verkeersbewegingen samenhangend met de voorheen gevestigde onderwijsinstelling zijn vervallen. In de avond ligt de intensiteit op de Burgemeester Falkenaweg lager, omdat het accent van de verkeersdruk op de dagperiode ligt. De kenmerken van het restaurant: kleinschalig, buiten het uitgaanscentrum, beoogde positionering in het hogere segment, brengen met zich mee dat uitgegaan kan worden van één couvert, per tafel, per avond. Uitgaande van maximaal 60 bezoekers in de avond, die allen per auto komen, zal het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van 2 personen per auto, 60 zijn (30 aankomend + 30 vertrekkend). Dit is, gezien het type weg, de heersende verkeersintensiteiten en het gemengde karakter van de omgeving, een geringe toevoeging. Hierbij moet worden aangetekend dat de verwerking van het verkeersaanbod beheersbaar is. De Burgemeester Falkenaweg wordt ter hoogte van het perceel nummer 54 ter weerszijden begeleid door parallelwegen, waardoor een adequate opvang en verwerking van het verkeer mogelijk is.

- Woon- en leefklimaat

De woningen van inwoners zijn gelegen tegenover het pand Burgemeester Falkenaweg 54, op een afstand van ca. 37 m. De inrichting van het tussenliggende profiel bestaat uit 4 rijbanen (de Burgemeester Falkenaweg en 2 parallelwegen), met ter weerszijden van

de hoofdrijbaan boombeplanting en aan de oostzijde van de hoofdrijbaan langspaarkeervakken.

De gebruiksmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan voorstaat, zijn niet ongebruikelijk en onredelijk in een gemengde stedelijke omgeving. Het gebruik van (de verdiepingen van) het gebouw voor bewoning is evenmin ongebruikelijk en onredelijk in een stedelijke setting.

De gemengde stedelijke omgeving en de relatief hoge etmaalintensiteit van het verkeer op de Burgemeester Falkenaweg vormen de achtergrond waartegen de beoogde gebruiksveranderingen worden beoordeeld. De toevoeging van activiteiten en verkeersbewegingen voortvloeiende uit het voorgenomen gebruik van het pand achten wij aanvaardbaar.

In een stedelijk gebied mag verwacht worden dat gebruiksvormen worden toegestaan die passen de omvang en het type gebouw waarop deze betrekking hebben.

De gebruiksveranderingen kunnen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van indiener (verkeersbewegingen, inkijk, verkeersgeluid, stemgeluid aankomende en vertrekkende bezoekers, lichtschijnsel en dergelijke), maar wij zijn van oordeel dat dit, gezien:

- de kenmerken van het beoogde gebruik van het pand Burgemeester Falkenaweg 54
- de verkleining van de oppervlakte van het gebouw
- de afbakening van de functies
- de afstand tussen het pand en de woningen van indianers
- de gemengde stedelijke omgeving waarin deze gebruiksveranderingen plaatsvinden
- de functie van de Burgemeester Falkenaweg, de etmaalverkeersintensiteit en de inrichting van het wegprofiel
- de gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingplan reeds biedt,

niet van zodanig gewicht is, dat om die reden de gebruiksverandering geen doorgang zou kunnen vinden.

Planschade

De regeling van tegemoetkoming in schade is geregeld in artikel 6.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De essentie van de planschaderegeling is dat schades die door verandering van het bestemmingsplan ontstaan en die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de vergoeding behoren te blijven, worden vergoed door ons college, voor zover de tegemoetkoming niet anders is verzekerd.

Planschade heeft betrekking op inkomensderving of de vermindering van de waarde van onroerende zaken. De schade wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van het oude met het nieuwe bestemmingsplan.

De toekenning van planschade staat los van de vraag of de gemeente met een derde een planschade-overeenkomst heeft gesloten. Is van dit laatste sprake dan is dit een zaak tussen de gemeente en de betreffende derde. In voorliggende situatie is geen planschade-overeenkomst gesloten, omdat de gemeente de verkoper is van het pand waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, en daarmee inkomsten heeft verworven waarmee kosten samenhangend met de functiewijziging kunnen worden betaald.

Verzoeken om planschade worden om advies voorgelegd aan een onafhankelijke externe adviseur. De bepaling van schade wordt gestuurd door wettelijke regels en jurisprudentie.

Gezien de discussie die over planschade is gevoerd tijdens de inspraakfase, hebben wij

een planschadeanalyse laten opstellen. De uitkomst van deze analyse is dat geen toekenning van planschadevergoedingen wordt verwacht.

Advies Broekhuis Rijs Advisering

Wij hebben ten behoeve een goede ruimtelijke onderbouwing Broekhuis Rijs Advisering verzocht advies uit te brengen over de vestigingsmogelijkheden van het beoogde restaurant op het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 te Heerenveen, tegen de achtergrond van het geldende horecabeleid. Het advies ligt bij de stukken ter inzage.

Het advies beperkt zich tot de vraagstelling van ons college en is positief ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van het restaurant. Een ruimere onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de functieveranderingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Voor het restaurant is daarbij vooral van belang:

- de afbakening van de functie tot enkel een restaurant;
- de relatief geringe omvang van het restaurant;
- de situering in een gemengd stedelijk gebied;
- de afstand tot de tegenoverliggende woningen en breedte en inrichting van het wegprofiel;
- de toetsing van de restaurantfunctie op deze plek, op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Overleg

Er is altijd ruimte voor overleg tussen partijen. Uw raad legt met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader vast. Er is een klankbordgroep van omwonenden ingesteld die overleg voert met de gemeente over de plannen voor het perceel Burgemeester Falkenaweg 54 en het plangebied Falkena Binnen. Hierin kunnen desgewenst onderwerpen aan de orde worden gesteld. Daarnaast kan een overleg worden gearrangeerd tussen de omwonenden, de exploitant van Burgemeester Falkenaweg 54 en de gemeente. De wijkmanager neemt hiertoe het initiatief.

Conclusie ten aanzien van de zienswijzen

Gelezen het hiervoor gestelde, zijn wij van oordeel dat de gebruiksveranderingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijzen. Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op reclames, verwijzen wij naar het raadsvoorstel betreffende het beeldkwaliteitsplan voor het perceel Burgemeester Falkenaweg 54.

Wij stellen uw raad voor de zienswijzen, voor zover deze betrekking hebben op het bestemmingsplan, ongegrond te verklaren. Wij hebben het vorenstaande verwerkt in brieven aan indieners. Deze brieven zijn bij de stukken ter inzage gelegd.

7. Vaststelling bestemmingsplan

Wij stellen uw raad, gelezen het vorenstaande, voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

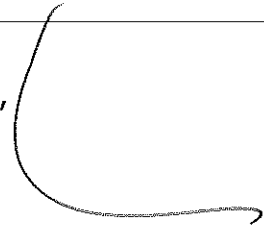
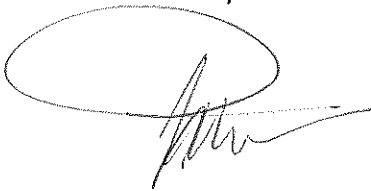
Millenniumparagraaf

Het bestemmingsplan draagt bij aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Dit kan worden gerekend tot de duurzaamheidsdoelstelling.

Ter inzage liggende stukken:

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Brieven aan indieners zienswijzen
- Antwoordnota inspraak
- Risico-analyse planschade met betrekking tot Burg. Falkenaweg 54 te Heerenveen, SAOZ, Adviseur in onroerende zaken, januari 2011
- Broekhuis Rijs Advisering Heerenveen (Top)restaurants, Rapportage oktober 2010
- B&w besluit d.d. 1-2-2011

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,





Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Burg. Falkenaweg 54, Heerenveen
Registratienummer: GF11.20013

De raad der gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 februari 2011;

gelet op artikel 3.8 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen;
- de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- de zienswijzen voor zover deze betrekking hebben op reclames te betrekken bij de behandeling van het beeldkwaliteitsplan
- de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan Burgemeester Falkenaweg 54, Heerenveen vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNBFWEG54HV-OW01, met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN 2008.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2011.

De griffier,

De voorzitter,