

Portefeuillehouder

Siebenga

Datum collegebesluit

8 december 2015

Opsteller

Gerrit Haanstra

Registratie

GF15.20106

Agendapunt

9

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden

Voorstel

1. Geen grondexploitatieplan vaststellen
2. Bestemmingsplan vaststellen

Aanleiding

Op 1 maart 2010 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan Heerenveen Midden vast. Dit legt de grondslag voor de herstructurering en opwaardering van de wijk Heerenveen Midden. De herstructurering wordt gefaseerd uitgevoerd.

Op 29 juni 2015 stelde u het stedenbouwkundig plan vast voor de herstructurering van het deel "Kop van Midden". Dit stedenbouwkundig plan hebben wij vertaald in het bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden, dat wij u hierbij ter vaststelling voorleggen.

Overwegingen

-Stedenbouwkundig plan "Kop van Midden"

Het stedenbouwkundig plan "Kop van Midden" gaat uit van sloop en herbouw van bezit van woningcorporatie Accolade, aan de Sieger van der Laanstraat en de Kempenaerssingel. Verder wordt uitgegaan van hergebruik van de voormalige loods van gemeentewerken, achter de "Broedstoof".

De woningen worden hoofdzakelijk teruggebouwd overeenkomstig het bestaande patroon. Een uitzondering vormt een aantal woningen aan de Kempenaerssingel. Deze woningen worden teruggedooid, waardoor een groen hofje ontstaat, vergelijkbaar met de inrichting van de Westindische buurt en de Taconishof.

-Ontwerp-bestemmingsplan

Voor de "Kop van Midden" geldt nu nog het bestemmingsplan Heerenveen Midden uit 1990. De herstructurering past niet in dit bestemmingsplan. Wij hebben daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden geeft de juridische kaders voor de ontwikkeling van het gebied "Kop van Midden", overeenkomstig het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Voor de voormalige gemeenteloods is een regeling opgenomen, die lichte bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toelaat, die inpasbaar zijn binnen een woonomgeving.

-Geluid

Het plangebied ligt deels in de geluidszones van de Koornbeursweg en de Halbe Binnertsweg, waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Tevens ligt op 135 meter vanaf het plangebied de spoorlijn Zwolle - Leeuwarden. Deze spoorweg heeft een zone van 300 meter. Dit betekent dat onderzoek moest worden gedaan op grond van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van verkeer op de Koornbeursweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op drie punten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 51 dB. Omdat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet doelmatig en effectief zijn, staan wij hogere waarden toe voor de betreffende percelen. Wat betreft railverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden.

-Ecologie

Uit onderzoek blijkt dat in de te slopen woningen aan de Sieger van der Laanstraat verblijfplaatsen van de gewone en ruige dwergvleermuis voorkomen. Daarvoor is door Accolade een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Deze ontheffing is verleend, waarmee de sloop van de woningen uitgevoerd kan worden. Ten aanzien van mogelijke gierzwaluwen en huismussen wordt de zorgplicht nageleefd. Dit houdt in dat werkzaamheden zo worden uitgevoerd of zodanige maatregelen worden getroffen dat deze soorten geen negatieve gevolgen ondervinden.

Aan de Kempenaerssingel is, blijkens onderzoek, sprake van vleermuizen en mussen. Voor de vleermuizen wordt door Accolade een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor de mussen wordt de zorgplicht nageleefd.

-Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijpmaken en kosten voor de ruimtelijke ordeningsprocedure. De gronden zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente en gedeeltelijk van Accolade. Met Accolade zijn privaatrechtelijke afspraken (anterieure overeenkomst) gemaakt over de kostenverdeling.

De kosten met betrekking tot de loods achter de Broedstoof worden gedekt door de verkoop van de loods.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld.

-Zienswijzen

Het ontwerp- Heerenveen - Kop van Midden is bekend gemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid bestond zienswijzen in te brengen bij uw raad. Wij hebben uw raad hierover geïnformeerd bij brief van 4 oktober 2015, nummer 15.3006127.

Uw raad ontving geen zienswijzen.

Effecten

Bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan veranderen de bestemmingen van de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De nieuwe bestemmingsregeling dient als toetsingkader voor omgevingsvergunningen bouw en feitelijke inrichting van het gebied, waardoor een herstructurering mogelijk wordt, als beoogd door uw raad, in het stedenbouwkundig plan "Kop van Midden".

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 en artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Bij de behandeling van de bestuursrapportage 2014 heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 190.000,- voor de herstructurering van Heerenveen Midden. Dit krediet wordt gedekt door de opbrengst van de verkoop van de loods van gemeentewerken en een bijdrage van Accolade van € 20.000,-.

Vervolg aanpak

Het vervolg bestaat uit realisering van de herstructurering.

Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan "Kop van Midden", dat de gemeenteraad vaststelde op 29 juni 2015.

Voorafgaand aan de vaststelling van het stedenbouwkundig plan werden openbare informatiebijeenkomsten gehouden op 19 juni 2014 en 19 februari 2015. Het ontwerp-stedenbouwkundig plan werd gepubliceerd op 18-2-15. Daarna lag het plan 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

De indieners van zienswijzen werden gehoord door de raadscommissie ROM in de vergadering van 18 juni 2015. De ingebrachte zienswijzen werden bij de vaststelling (29 juni 2015) behandeld door de gemeenteraad. De uitkomsten van deze behandeling (reactienota zienswijzen) werden de indieners schriftelijk bekend gemaakt, bij brief van 2 juli 2015.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 7 oktober 2015 bekend gemaakt in de Staatscourant en de Heerenveense Courant, waarna voor iedereen gedurende 6 weken gelegenheid bestond zienswijzen omtrent het ontwerp-plan in te dienen bij uw raad.

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, staat voor belanghebbenden een beroepsmogelijkheid open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante informatie

- ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden
- stedenbouwkundig plan vast voor de herstructurering van het deel "Kop van Midden"

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris

de heer F.H. Perdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 december 2015;

gelet op, de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat, het bestemmingplan Heerenveen - Kop van Midden, uitvoering geeft aan het stedenbouwkundig plan Heerenveen Midden (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2010) en het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering van de Kop van Midden (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2015);

Besluit

1. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Heerenveen - Kop van Midden, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNKopvanMiddenHV-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 overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074.BPNKopvanMiddenHV-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 februari 2016 .

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

