



Aan de gemeenteraad

Registratienummer: GF14.20030

Datum collegebesluit: 11 maart 2014
Agendapunt: 16

Portefeuillehouder:
De heer T.J. van der Zwan

Behandelend ambtenaar:
De heer G. Haanstra

Onderwerp:
Bestemmingsplan MFA Tjalleberd

Voorstel:

- Geen exploitatieplan vaststellen.
 - Bestemmingsplan vaststellen.
-

Overwegingen

1. Inleiding

De Werkgroep MFA Ængwirden heeft, in opdracht van de Stichting Samenwerking Bevordert Vooruitgang, plannen voorbereid voor een multifunctionele accommodatie (MFA) in Tjalleberd. De plannen zien tevens op afbraak van het huidige dorps huis By de Fjilden. In de plaats hiervan kunnen enkele woningen worden gebouwd.

Op 9 december 2013 stemde uw raad in met de (financiële) onderbouwing van de plannen.

Voor de gronden waarop de ontwikkelingen zijn geprojecteerd, geldt het bestemmingsplan Sportvelden-De Streek uit 1984. Dit is verouderd en niet toegesneden op de voorgenomen plannen.

Wij hebben daarom een nieuw ontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat als toetsingskader kan dienen voor de ontwikkelingen.

Wij hebben uw raad kennis gegeven van de ter inzage legging voor zienswijzen van het ontwerp-bestemmingsplan, bij brief van 18 december 2013, nummer 13.3007612.

In dit voorstel behandelen wij de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan en enkele met het bestemmingsplan samenhangende aspecten. Vervolgens stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen.

2. Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan regelt het sportcomplex, de MFA en enkele nieuwbouwmogelijkheden voor woningen aan de Aengwirdeweg.

De regeling van het sportcomplex legt de huidige inrichting van de sportvelden en de gebruiksmogelijkheden daarvan vast.

Voor de MFA worden de functie, de situering en de afmetingen vastgelegd. Overeenkomstig het dereguleringsbesluit van 11-6-12 krijgt de MFA een brede bestemming Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen kunnen meerdere maatschappelijke functies hun beslag krijgen, zoals sport en recreatie, educatie, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen.

Ter plaatse van het huidige -te slopen- dorps huis "By de Fjilden" zijn twee woningen geprojecteerd, die zich voegen in het lintpatroon langs de Aengwirderweg. De regels zien op laagbouw woonhuizen met kap.

Met de aanwonenden aan de Aengwirderweg is een discussie gevoerd over de ontwikkeling van de MFA c.a. in relatie tot de woonsituatie. Dit heeft geresulteerd in afspraken tussen de initiatiefnemers van de MFA en aanwonenden over de realisering van een wal en bebossing. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte.

Wij zijn erop geattendeerd op dat een luchtfoto uit 2009, in de toelichting op het bestemmingsplan, geen actueel beeld van de bestaande situatie anno 2014. Wij vervangen deze foto door een luchtfoto van recentere datum.

3. Wet geluidhinder

Omdat de twee geprojecteerde woningen gelegen zijn binnen de wettelijke geluidszone van de doorgaande Aengwirderweg, is conform de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek ingesteld. De berekeningen wijzen uit dat in het maatgevende jaar 2025 op vier rekenpunten aan de gevels van woningen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op deze punten zullen geluidsniveaus van 50 en 51 dB optreden.

Ons college heeft de mogelijkheid hogere waarden vast te stellen bij overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Daarbij moet wel worden gemotiveerd dat geen maatregelen aan de bron of in de overdracht mogelijk zijn, die de geluidbelasting aan de gevels kunnen verlagen.

Het toepassen van een dunne deklaag als stiller wegdektype is niet wenselijk, omdat op een kruising vanwege wringing een dergelijk type wegdek niet geschikt is. Ook afscherming door middel van een geluidsscherm is, gezien de ligging van de woningen en omliggende woningen, niet doelmatig en stedenbouwkundig en verkeerskundig niet wenselijk.

Indien de maximumsnelheid op de Aengwirderweg wordt verlaagd van 50 naar 30 km/uur, is de Wgh niet meer van toepassing. De Aengwirderweg is echter een doorgaande ontsluitingsweg. Gezien de functie van de weg is het niet gewenst de snelheid te verlagen. Daarenboven ondervinden de reeds aanwezige woningen langs de weg vergelijkbare geluidsniveaus als de twee geprojecteerde woningen.

Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn derhalve niet mogelijk, dan wel niet wenselijk. Wij hebben daarom, voor zover nodig, hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder toegestaan voor de woningen.

Bij de realisatie van de woningen moet worden aangetoond dat de binnenruimten kunnen voldoen aan een maximaal binnenniveau van 33 dB. Daarbij zal de gevel conform het Bouwbesluit een minimale karakteristieke geluidwering moeten bezitten. Er kunnen dan mogelijk geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn. De aanvrager van de omgevingsvergunning bouw zal door middel van akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels moeten aantonen dat aan de voorwaarden van het Bouwbesluit kan worden voldaan.

4. 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 a. van dit artikel bepaalt dat de grondexploitatie­regeling van toepassing is op de bouw van één of meer woningen.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke ontwikkelingen, 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 Stichting Samenwerking Bevordert Vooruitgang is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten, die mede uitvoering geeft aan de financiële onderbouwing die uw raad behandelde op 9 december 2013. Omdat de gemeente met deze overeenkomst (anterieure 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.

5. Afspraken tussen de stichting en de horeca en omwonenden

In de raadsvergadering van 9-12-13 heeft ons college toegezegd uw raad, bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan, te informeren over afspraken tussen (de werkgroep van) de stichting en omwonenden over inrichting en beheer van de (zicht)wal. Ook hebben wij gesteld dat concurrentie met de horeca niet de bedoeling is.

Wij hebben toegezegd dat een beschrijving wordt gemaakt van de uitgangspositie, welk document bij de bestemmingsplanprocedure ter kennis van de raad kan worden gesteld. Het overleg over de horeca moeten partijen zelf regelen.

Genoemde afspraken zijn inmiddels gemaakt en liggen voor uw raad ter inzage.

6. Inspraak en overleg

- Inspraak

Met de Werkgroep MFA Ængwirden is gewerkt aan het bouwplan en het omgevingsontwerp van de MFA. Hierbij zijn meerdere bijeenkomsten geweest met omwonenden en belanghebbenden. Deze hebben hun invloed doen gelden op de planontwikkeling. Het belangrijkste gevolg hiervan is de projectie van een aarden wal en beplanting tussen de MFA complex en percelen van aanwonenden.

De inspraakfase is afgerond met een informatiebijeenkomst in Tjalleberd, op 17 december 2013. Hierbij is een toelichting gegeven op het bestemmingsplan en de procedures. De architect van de MFA gaf een toelichting op het bouwplan van de MFA. Tevens is gewezen op de mogelijkheid zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

Overleg

Er is overleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd met de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân.

Van de zijde van de provincie is, bij email van 19-11-13, ambtelijk aangegeven dat geen aanleiding bestaat tot overleg ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, omdat bij het bestemmingsplan geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het Wetterskip Fryslân gaf, bij email van 27-11-13, te kennen akkoord te gaan met de aanleg en de inrichting van het plangebied. Wel wordt geattendeerd op een noodzakelijke vergunning in het kader van de Waterwet.

7. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan lag, met ingang van 16 januari 2014, gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn konden zienswijzen omtrent het bestemmingsplan worden ingediend bij uw raad. Er kwamen geen zienswijzen binnen.

8. Vaststelling

Wij stellen uw raad voor, gelezen het vorenstaande:

- geen grondexploitatieplan vast te stellen
- het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

-

Vervolgproces

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na inwerkingtreding vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor omgevingsvergunningen, gebiedsinrichting en feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken.

Millenniumparagraaf

Het MFA en de woningen worden ontwikkeld binnen de bestaande dorpsgrenzen. Dit betekent dat de ontwikkeling niet ten koste gaat van het open buitengebied. Dit past in de duurzaamheidsdoelstelling.

Ter inzage liggende stukken:

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Afspraken tussen Stichting SVB en aangrenzende bewoners inzake MFA Tjalleberd (februari 2014)
- Afspraken tussen Stichting SVB en horeca Tjalleberd en Luinjeberd

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

de burgemeester,



de heer F.H. Perdok



de heer T.J. van der Zwan



Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan MFA Tjalleberd
Registratienummer: GF14.20030

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 maart 2014;

overwegende dat;

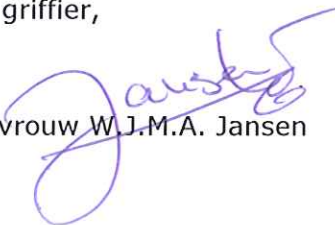
- het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 16 januari 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er geen zienswijzen zijn ontvangen.

BESLUIT:

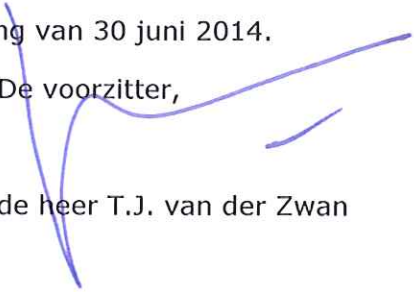
1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Multifunctionele Accommodatie Tjalleberd" met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNSportterreinTJ-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNSportterreinTJ-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2014.

De griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

De voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan