

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Thorbeckestraat 3

Voorstel

1. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Heerenveen – Thorbeckestraat 3, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNTorbeckestr3HV-VG01, dat 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.
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. BPNTorbeckestr3HV -VG01.

Aanleiding

Bruzan Projecten heeft een schetsontwerp gemaakt voor appartementen op het perceel Thorbeckestraat 3 te Heerenveen. Deze ontwikkeling past niet in de geldende beheersverordening Heerenveen-Centrum (vastgesteld raad 21 maart 2016).

Het schetsontwerp gaat uit van de bouw van 28 appartementen in vier lagen. De bouwhoogte mag ten hoogste 13,00 m bedragen.

Overwegingen

De geldende beheersverordening legt de huidige, legale gebruikssituatie van het centrum vast. Het perceel Thorbeckestraat 3 is aangewezen voor Gemengd: dienstverlenende bedrijven en instellingen. Deze bestemming is toegespitst op de huidige kantoorfunctie van het perceel.

1. Beoordeling

Het perceel Thorbeckestraat 3 wordt nu gebruikt door zorgverlener De Friese Wouden. Doordat het bedrijf vertrekt, komt het perceel vrij voor een nieuwe invulling.

Het perceel leent zich voor de beoogde invulling met appartementen. Het ligt in een gebied met een gemengd karakter: kantoren, woningen en dienstverlenende bedrijven. Er komen reeds grotere bouweenheden voor, zoals het voormalige kantongerecht, de voormalige Thorbeckeschool (nu kantoor Accolade) en woonflats in drie lagen (Vlinderbuurt).

Het perceel valt binnen de begrenzing van de structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (raad 7 maart 2011). Hierin behoort het perceel tot het deelgebied Heideburen / Nieuwburen / Thorbeckestraat. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke structuur en de functies van dit gebied behouden blijven. Ten aanzien van de Thorbeckestraat wordt

gesteld dat de woonomgeving verandert in samenhang met de beoogde ontwikkelingen in de omgeving: Vlinderbuurt, Fokusproject en Noordplot Sportstad.

De ontwikkeling past verder binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2015-2020 (raad 18 april 2016). Het gaat om kleine, energiezuinige appartementen, met een lage huur, nabij het centrum. De huurprijs van het overgrote deel van de appartementen zal onder de sociale huurgrens liggen (deze is momenteel € 710,68). Er wordt gasloos gebouwd.

2. Inspraak / Participatie

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met omwonenden over de beoogde ontwikkeling. Daarna heeft de gemeente inspraak gegeven, ingevolge de inspraak- en participatieverordening. Naar aanleiding van het overleg en de inspraak zijn de plannen op onderdelen bijgesteld. De aanpassingen betreffen de vormgeving van het schetsontwerp en de situering van het appartementengebouw op het perceel. Een verslag van de inspraak is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Grondexploitatie

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 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.

Effecten

Het bestemmingsplan geeft een toetsingskader, waarbinnen het appartementengebouw kan worden gerealiseerd.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

-

Vervolgaanpak

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het project worden gerealiseerd.

Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op 16 mei 2018 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebled. Hierin werd aangekondigd dat het ontwerp zes weken ter inzage lag voor zienswijzen. Er kwamen geen zienswijzen binnen.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, de Staatscourant en het Gemeentebblad. Hierna bestaat, voor belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante informatie

Ontwerp-bestemmingsplan

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

de heer J. van Leeuwestijn

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Bestemmingsplan Heerenveen - Thorbeckestraat 3

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 juli 2018;

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

overwegende dat, het wenselijk is het perceel Thorbeckestraat 3 te Heerenveen te herinrichten met een woonappartementengebouw;

Besluit

1. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Heerenveen – Thorbeckestraat 3, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNThorbeckestr3HV-VG01, dat 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;
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_ NL.IMRO.0074. BPNThorbeckestr3HV - VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 september 2018 .

de griffier,



mevrouw M.A.J. Yska

de voorzitter,



de heer T.J. van der Zwan

