



## Aan de gemeenteraad

---

**Registratienummer: GF13.20038**

**Datum collegebesluit: 23 juli 2013**  
**Agendapunt: 11**

**Portefeuillehouder:**  
**De heer S. Siebenga**

**Behandelend ambtenaar:**  
**De heer G. Haanstra**

---

**Onderwerp:**

Bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving

---

**Voorstel:**

- Geen grondexploitatieplan vaststellen.
- Bestemmingsplan vaststellen.

---

**Overwegingen**

**1. Inleiding**

Op 7-3-11 stelde uw raad de structuurvisie Heerenveen Centrum Breed vast. Deze structuurvisie geeft richting aan de ontwikkeling van het centrum van Heerenveen en het overgangsgebied naar Sportstad Heerenveen.

Voor het Molenplein en omgeving wordt in de structuurvisie Heerenveen Centrum Breed uitgegaan van een herontwikkeling, die is gericht op verruiming van de detailhandels- en parkeerfunctie. De motivering hiervan wordt mede ontleend aan de Integrale Detailhandelsvisie (raad 7-3-11) en de Parkeervisie (raad 13-12-07).

Het geldende bestemmingsplan Heerenveen Centrum biedt niet het passende planologisch-juridische kader voor de herontwikkeling van het Molenplein en omgeving. Wij hebben daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het Molenplein en omgeving, dat kan dienen als toetsingskader voor de beoogde ontwikkelingen.

Wij hebben uw raad bij brief van 2-4-13, nummer 13.3002350, geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving.

In dit voorstel gaan wij in op de inhoud en de procedure van het bestemmingsplan, resulterend in het voorstel het bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving vast te stellen.

**2. Inhoud bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving is gericht op verruiming van het aantal m<sup>2</sup> supermarktoppervlak en uitbreiding van de parkeer capaciteit. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de functie van de Molenplein omgeving, als bronpunt

voor het kernwinkelgebied, wordt versterkt.

Het bestemmingsplan geeft een regeling voor bebouwing van het Molenplein met een complex, bestaande uit 2 supermarkten en andere vormen van dagelijkse detailhandel (voedings- en genotsartikelen en dagelijkse benodigdheden) op de begane grond, en 2 lagen parkeren daarboven.

Uitgangspunt is dat de huidige Jumbo, die is gevestigd aan de noordzijde van het Molenplein, wordt verplaatst naar de nieuwe locatie op het Molenplein. Daarnaast wordt ook de Aldi, die tijdelijk is gevestigd aan de Abe Lenstraboulevard, verplaatst naar het Molenplein.

De bestemming van de bestaande Jumbo supermarkt wordt aangepast, in die zin dat daarin niet-dagelijkse detailhandel wordt toegestaan met een minimale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> per vestiging. Met deze ondergrens wordt voorkomen dat verhuisbewegingen ontstaan van kleinere winkels uit het kernwinkelgebied naar de omgeving Molenplein.

In het bestemmingsplan worden de bestaande appartementen in het gebouw van de huidige Jumbo supermarkt geregeld.

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe verbinding (woonstraat) mogelijk tussen het appartementencomplex De Fortuin en het nieuwe complex op het Molenplein. In de zuidrand van het Molenpleincomplex mogen woningen worden gebouwd, zodat een straatje ontstaat, waarin aan beide zijden sprake is van bewoning.

Het bestemmingsplan ziet op de sloop en nieuwbouw van een rij woningen aan de Van Dekemalaan/Fortuinpassage, die grenst aan het Molenplein. Dit zijn huurwoningen. De sloop van deze woningen vindt tijdig plaats, zodat tijdens de bouw van het complex op het Molenplein de hierdoor beschikbare ruimte kan worden betrokken bij de bouwplaatsinrichting en de toegang tot de bouwplaats. Na afronding van het Molenpleinproject worden aan de Van Dekemalaan nieuwe woningen gebouwd.

Het bestemmingsplan biedt, tenslotte, het kader voor de aanpassing van de verkeerssituatie en een herinrichting van de openbare ruimte, rondom het Molenplein.

### **3. Uitvoerbaarheid**

Dit voorstel is gebaseerd op het in de raadsvergadering van 4 juli j.l. aangenomen amendement, waarbij u hebt besloten om wel in te stemmen met het plan voor herontwikkeling van het Molenplein en dekkingsmiddelen hebt aangewezen voor het wegvallen van de structurele parkeergelden van € 220.000,-. Zoals bekend, is de uitvoering van dit besluit onderhevig aan preventief toezicht van de provincie en zullen Gedeputeerde Staten daar pas begin 2014 een besluit over nemen op basis van de uitkomst van de begroting 2014 en, specifiek, de ontwikkeling van onze reservepositie. In deze paragraaf gaan we er vanuit, dat het raadsbesluit uiteindelijk kan worden uitgevoerd en Gedeputeerde Staten bereid zijn om de toegezegde provinciale subsidie voor de herinrichting van de openbare ruimte beschikbaar te houden voor dit project.

De globale investeringsomvang in het plangebied bedraagt € 23 miljoen. Daarvan komt circa € 21 miljoen voor de rekening van particuliere beleggers in de parkeergarage/supermarkten c.a. en de woningbouwcorporatie Accolade (vervangende nieuwbouw woningen).

Het bouwrijpmaken van het Molenplein en de herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de opbrengst van de verkoop van de gronden waarop de parkeergarages/supermarkten c.a. zijn geprojecteerd (opbrengst circa € 1 miljoen). Daarnaast ontvangt de gemeente in A7

verband circa € 1 miljoen voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

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. Hierbij valt te denken aan de kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken en de kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturings­mogelijkheden, doordat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen worden gesteld.

Artikel 6.2.1. Bro geeft gelimiteerd aan in welke gevallen de grondexploitatie­regeling van toepassing is. Lid b. van dit artikel bepaalt dat de grondexploitatie­regeling van toepassing is, indien een bestemmingsplan betrekking heeft op:

“de bouw van een of meer woningen”; of  
“de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen”.

Dit betekent dat de grondexploitatie­regeling voor het bestemmingsplan Molenpein en omgeving van toepassing is.

De Wro schrijft voor dat voor bouwplannen als hiervoor beschreven, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van genoemde kosten “anderszins verzekerd” is, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In voorliggende situatie verkoopt de gemeente de gronden waarop het complex op het Molenplein wordt gebouwd. Hier heeft de gemeente opbrengsten die worden ingezet voor de betaling van gemeentelijke kosten.

De bestaande supermarkt en appartementen betreffen een situatie waar geen sprake is van toegenomen bouw­mogelijkheden.

De plannen voor de Van Dekemalaan betreffen vervangende woningbouw. Met woningbouwcorporatie Accolade is een overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage van Accolade aan de gemeentelijke kosten is geregeld.

Hiermee is aangetoond dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Uw raad behoeft derhalve geen grondexploitatieplan vast te stellen.

#### **4. Participatie**

Tijdens de voorbereiding van de Structuurvisie Centrum Breed, waarop het bestemmingsplan Molenplein en omgeving is gebaseerd, is een uitgebreide maatschappelijke discussie gevoerd over de toekomst van het centrum en de daarmee samenhangende ontwikkelprojecten.

Van 20 t/m 27 september 2011 werd de Week van het Centrum gehouden. Deze week stond in het teken van projecten die voortvloeien uit de Structuurvisie Centrum Breed.

Op 27-9-2011 werd een inloopbijeenkomst gehouden in het gemeentehuis. Tijdens deze bijeenkomst werden de plannen voor de Gedempte Molenwijk en het Molenplein en omgeving toegelicht. Tijdens de bijeenkomsten konden reacties worden gegeven op de gepresenteerde projecten.

Op 29-9-11 werd in de Heerenveense Courant kennis gegeven van de mogelijkheid om tot 11-11-11 schriftelijk in te spreken. De plannen konden gedurende deze termijn worden ingezien in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website.

Op basis van de uitkomsten van de inspraak stelden wij een antwoordnota op, die is betrokken bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan. Alle betrokkenen bij de inspraak kregen de antwoordnota toegezonden. Wij verzonden de antwoordnota tevens naar uw raad, bij brief van 8-3-13, nummer 13.3001923.

Het ontwerp-bestemmingsplan werd op 10-4-13 gepubliceerd in de Staatscourant en de Heerenveense Courant, waarna het 6 weken ter inzage lag. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingebracht bij uw raad.

## **5. Zienswijzen**

Er werden geen zienswijzen ingebracht bij uw raad.

## **6. Vaststelling**

Wij stellen uw raad voor, gelezen het vorenstaande, het bestemmingsplan Heerenveen – Molenplein en omgeving vast te stellen.

## **Kanttekeningen**

-

## **Vervolgproces**

Het bestemmingsplan vormt het toetsingkader voor bouwen en gebruik binnen het plangebied.

## **Millenniumparagraaf**

De ontwikkeling van het Molenplein vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, en gaat daardoor niet ten koste van groene ruimte. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling, onderdeel ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

---

## **Ter inzage liggende stukken:**

Ontwerp-bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving

---

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

de heer F.H. Perdok

de burgemeester,

de heer T.J. van der Zwan



## Gemeenteraad

---

**Onderwerp: Bestemmingsplan Heerenveen - Molenplein en omgeving**  
**Registratienummer: GF13.20038**

---

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 juli 2013;

**BESLUIT:**

1. geen grondexploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Heerenveen – Molenplein en omgeving;
2. het bestemmingsplan Heerenveen – Molenplein en omgeving vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNmolenplein-OW02, met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 september 2013.

De griffier,

  
mevrouw W.J.M.A. Jansen

De voorzitter,

  
de heer T.J. van der Zwan