

Toelichting

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

HOOFDSTUK 3 Beleid

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting het Molenplein en omgeving in Heerenveen. Het gebied is weergegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting.

LIGGING VAN HET
PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een toetsingskader voor de ontwikkeling van het Molenplein en omgeving in Heerenveen. De ontwikkeling behelst op hoofdlijnen de volgende ingrepen:

VOORGESCHIEDENIS
EN DOEL VAN HET
PLAN

- de herstructurering en uitbreiding van een bestaande supermarkt aan de Gedempte Molenwijk 24 tot een groter complex, dat meerdere detailhandelsvestigingen kan omvatten;
- de bouw van enkele woningen aan de Van Dekemalaan nabij de Fortuinpassage, dit betreft een gedeeltelijke vervanging van ter plekke recentelijk gesloopte woningen;
- de vergroting van de parkeercapaciteit van het Molenplein;
- de herinrichting van de openbare ruimte;
- de aanpassing van de verkeerscirculatie.

Grondslag voor de herontwikkeling is de Structuurvisie Centrum Breed, die de gemeenteraad vaststelde op 7 maart 2011. Aan de vaststelling van de structuurvisie ging een uitgebreide maatschappelijke discussie vooraf.

Het geldende bestemmingsplan is het plan Heerenveen – Molenplein, dat op 16 september 2013 is vastgesteld.

VIGERENDE
BESTEMMINGSPAN

Deze toelichting is vormgegeven als een “toelichting nieuwe stijl”. Dit houdt in ‘to the point’, kort en bondig en waarbij zo veel mogelijk wordt verwezen naar de bron. Via een link zijn de specialistische rapporten, zoals beleidsstukken en milieukundige verantwoordingen ontsloten.

TOELICHTING
NIEUWE STIJL

Na dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante beleid aangegeven met de verwijzingen naar de bronnen. In hoofdstuk 4 worden de diverse omgevingsaspecten opgesomd, met een koppeling naar de betreffende onderzoeksrapporten. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

Het Molenplein is één van de parkeerterreinen voor het winkelend publiek in het centrum van Heerenveen. De capaciteit bedraagt circa 160 parkeerplaatsen. Langs de noord- en oostzijde van het plein zijn winkels gevestigd. Via de Romkessteeg en de Zwartesteeg is er verbinding met, de zogenaamde winkelacht (Dracht, Sieversstraat en de verbindingen daartussen). Op het plein staan twee vaste kiosken en er is een bewaakte fietsenstalling aanwezig.

DE BESTAANDE
SITUATIE

Op basis van een eerder ontwerp is voor het plangebied het bestemmingsplan Heerenveen – Molenplein en omgeving opgesteld (vastgesteld door de raad op 16 september 2013). Dit ontwerp bleek echter niet uitvoerbaar, daarom is met betrokken partijen, binnen de gestelde beleidskaders een herontwikkeling van het Molenplein en omgeving voorbereid, die wel uitvoerbaar is. Het ontwerp is opgenomen in bijlage 1.

ONTWIKKELING
VAN DE LOCATIE

Voor het Molenplein is een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de bestaande supermarkt uitgebreid tot een grootschaliger bouwvolume, waarin commerciële functies en wonen een plek krijgen. Hierin kunnen maximaal 2 supermarkten worden gevestigd. De vijf woningen die nu reeds in het gebouw van de supermarkt zijn opgenomen, blijven bestaan. Het middendeel wordt gevormd door het parkeerterrein, waarvan de capaciteit wordt vergroot. Op de plek waar de Romkessteeg op het Molenplein uitkomt, is in het ontwerp voorgesteld om een verblijfsplek te realiseren. De bestaande gebouwen van fietsenstalling, vis- en frietkraam kunnen worden vervangen door nieuwe kiosken die samengebracht zijn in één cluster. Aan de zuidwestzijde kunnen maximaal 8 woningen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met een kap.

SAMENVATTING
PLAN

Dit bestemmingsplan maakt de hier voor beschreven ruimtelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk.

BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK 3 Beleid

Het plan voor herstructurering van het plangebied is getoetst aan een aantal beleidsstukken:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012 (Rijk)
- Streekplan Fryslân, 2007 (Provincie Fryslân)
- Provinciale Verordening Romte, 2014 (Provincie Fryslân)
- Detailhandelsvisie Heerenveen (2011)
- Actualisatie DPO niet-dagelijkse sector Heerenveen (2015)
- Parkeervisie (2007)
- Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed, (2011)

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid. De herstructurering van een gebied zoals het Molenplein in Heerenveen hoort niet bij de focus van het rijk.

CONCLUSIE
RIJKSBELEID

Die onderwerpen die de provincie "van provinciaal belang" acht, zijn opgenomen in het Streekplan, dat in de verordening Romte is vertaald naar regels. In de verordening worden "bestaand stedelijk gebied" en "landelijk gebied" onderscheiden. Op de kaarten 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied' zijn voor de Friese kernen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied aangegeven. Behalve de aangegeven gebieden worden tot bestaand stedelijk gebied ook gerekend de gebieden die daaraan grenzen en sinds 1 januari 2010 zijn opgenomen in een onherroepelijk ruimtelijk plan voor nieuwe stedelijke functies. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en komt daarmee overeen met het provinciale beleid.

CONCLUSIE
PROVINCIAAL
BELEID

In de detailhandelsvisie is aangegeven dat de herstructurering van het Molenplein een goede ontwikkeling betekent van een belangrijk bronpunt voor het centrum. Ook is aangegeven dat de verbetering van de uitstraling van de stegen tussen centrum en Molenplein zeer positief is voor een beter gebruik van deze looproutes. Verder is uitgangspunt dat supermarkten zijn gevestigd in het centrum of in wijkwinkelcentra. Het voorliggende bestemmingsplan maakt mogelijk dat de Aldi supermarkt, die met een voorlopige bestemming tijdelijk solitair is gevestigd aan de Abe Lenstraboulevard (dit is buiten het centrum en buiten de wijkwinkelcentra), wordt teruggeplaatst naar het centrum. In de actualisatie van het DPO is aangegeven dat de nadruk van het beleid op de versterking van de structuur ligt. Het plan Molenplein voorziet hierin. De actualisatie van het DPO behandelt ook de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de conclusie blijkt dat er zeker sprake is van een regionale behoefte. Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor aan de ladder kan worden voldaan.

CONCLUSIE
GEMEENTELIJK
BELEID

In de Parkeervisie is gekozen voor een scenario dat uit gaat van het faciliteren van het piekmoment (koopavond en zaterdag), voor de bewoners, zakelijke vergunninghouders en de bezoekers. De vraag van deze doelgroepen is 100 parkeerplaatsen voor bewoners, 100 parkeerplaatsen voor zakelijke vergunningen en 1900 parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale vraag is 2100 parkeerplaatsen. Rekening houdend met een maximale bezettingsgraad van 90% zou de capaciteit 2350 parkeerplaatsen moeten worden. Dit geeft een opgave van 850 parkeerplaatsen ten opzichte van het beschikbare aantal van 1500 parkeerplaatsen. er is besloten een ontwikkelingsstrategie te volgen waarbij het faciliteren van de vraag in het centrum voorop staat. Concreet betekent dit: inzoomen op de beschikbare locaties in het centrum en daar plannen voor ontwikkelen op het moment dat de toename van de vraag in zicht komt. De programmatische opgave voor het Molenpleinproject is het realiseren van 120

extra openbare parkeerplaatsen.

In de structuurvisie Centrum-Breed is het Molenplein aangegeven als locatie Centrum-West, waar in de huidige situatie de uitstraling afbreuk doet aan het centrum. Herstructurering en verbetering van de routing is belangrijk. Ten aanzien van het parkeren wordt geconstateerd dat de parkeervraag, ten opzichte van de uitgangspunten van de parkeervisie enigszins afneemt door:

- een verschuiving in/relatieve vervlakking van de piek (de pieken op donderdagavond en zaterdagmiddag zijn nu ongeveer gelijk);
- de veronderstelde autonome groei van 2% per jaar in parkeerbehoefte, die volgens de nieuwste (nationale) prognoses te hoog lijkt te zijn.

Om het centrum van Heerenveen een kwaliteitsimpuls te geven is voldoende parkeergelegenheid van groot belang. Daarom is gekozen voor uitbreiding van de parkeervoorzieningen op het Molenplein en in het gebied Vlinderbuurt-Zuid. Hieruit resulteert het volgende beeld:

Centrum Heerenveen	Ramingen 2015 (Parkeervisie)	Huidige functies (2010)	Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (incl. Molenplein en Burg. Kuperusplein + ontwikkelingen Vlinderbuurt - Zuid)
Parkeercapaciteit	1500	1395	1520
Parkeervraag	2350	1780	1950
Parkeeropgave	850	385	430

De parkeercapaciteit van het Molenplein wordt uitgebreid naar een capaciteit van circa 250 parkeerplaatsen.

Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

Om duidelijk te maken dat een plan uitvoerbaar is, moet volgens de wet een aantal onderzoeken worden uitgevoerd. Het plangebied vormt onderdeel van het centrum van Heerenveen, dat voor alle verkeerssoorten goed ontsloten is. Het rijschema personenvervoer laat zien dat het plangebied goed ontsloten is voor autoverkeer. De Van Dekemalaan en het Molenplein sluiten aan op de Koornbeursweg, die onderdeel uitmaakt van de centrumring. De centrumring verschaft autoverkeer toegang (tot de parkeervoorzieningen in) het centrum. De Koornbeursweg is via de Stadionweg aangesloten op het hoofdwegennet. Het rijschema vrachtverkeer toont de bevoorrading van de supermarkten en overige winkels. Het laden/lossenvan de supermarkt vindt aan de Gedempte Molenwijk plaats. Bij de detaillering van de inrichting openbare ruimte worden voorwaarden gecreëerd om de verkeersstromen voldoende gescheiden te houden. Het laden/lossenvan winkels langs de Fortuinpassage (oostzijde Molenplein) vindt plaats vanaf de Koornbeursweg. Een bredere toelichting op de verkeersafwikkeling en het parkeren is opgenomen in de bijlage 6c. De verkeerskundige keuzes die ten grondslag liggen aan het plan zijn opgenomen in bijlage 6d.

ONDERZOEKEN:
VERKEER,
PARKEREN EN
AKOESTIEK

DGMR heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd (maart 2015). Getoetst is aan het activiteitenbesluit, industrielawaai ruimtelijke ordening, wegverkeerslawaai, wegverkeerslawaai ruimtelijke ordening en cumulatie. In het kader van de Wet geluidhinder zijn hogere waarden nodig voor de nieuwbouwwoningen aan de Van Dekemalaan. De andere onderzochte aspecten leveren geen beperkingen op voor de uitvoering van het plan. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zullen hogere waarden worden vastgesteld.

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid.

LUCHTKWALITEIT

Alle hemelwater en afvalwater vanaf daken en terreinen wordt afgevoerd op het bestaande aanwezige gemengde rioolsysteem. Afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater is niet of slecht mogelijk, vanwege de hoogteligging van het plangebied ten opzichte van de boezem (afvoer op polderwater is niet mogelijk). Gezien de centrumfunctie is er een grotere kans op vervuiling, waardoor het gemengd afvoeren ten opzichte van gescheiden een verantwoorde keuze is. Er is geen sprake van extra belasting van de systemen omdat er geen extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

WATERTOETS

Het Wetterskip heeft op 26 maart 2015 per email op het plan gereageerd en geeft aan dat zij, gelet op de gelijkblijvende oppervlakteverharding, niet om aanvullende maatregelen zal vragen. Het Wetterskip acht het gemengde stelsel een robuuste wijze van afvoer.

Uit het ecologisch onderzoek, dat werd uitgevoerd door Altenburg&Wymenga in 2006, blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen. Ook werd aangegeven dat buiten het broedseizoen moet worden gewerkt.

UITKOMST
ECOLOGISCH
ONDERZOEK

Er is een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd, waarbij

verblijfplaatsen van vleermuizen werden aangetroffen. Daarom is bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een ontheffingsaanvraag ingediend. De ontheffing voor vleermuizen is op 3 oktober 2014 verleend. Deze ontheffing is betrokken bij de sloop van de woningen aan de oostzijde van de Van Dekemalaan, die eind 2014 plaatsvond.

In november 2014 heeft een actualisatie plaatsgevonden van het ecologisch onderzoek, uitgaande van de herstructurering die thans aan de orde is. Uit de actualisatie blijkt dat de conclusie van het oorspronkelijk rapport kan worden gehandhaafd. De beoogde herinrichting van het Molenplein stuit niet op bezwaren vanuit de ecologische wet- en regelgeving.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken en beoordelingen uitgevoerd. Deze kunnen worden overgenomen. Het betreft de bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodemonderzoek, en archeologisch onderzoek.

De VNG heeft de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) uitgegeven. Deze brochure vormt een handreiking voor het betrekken van milieu-aspecten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij worden functies die overlast kunnen geven getoetst op hun gevolgen voor gevoelige functies, zoals wonen. Voor gebieden met functiemenging, zoals stadscentra en winkelcentra, is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten in de brochure opgenomen. In dergelijke gebieden is over het algemeen bewust gekozen voor menging van functies, omdat dit het gebied een eigen aantrekkelijkheid en levendigheid geeft.

Het beoogde winkelcomplex valt in categorie B. Hierbij geldt als voorwaarde dat de functie bouwkundig afgescheiden dient te zijn van nieuwe woningen. Voor parkeerterreinen (categorie C) geldt als voorwaarde dat deze een directe aansluiting op de hoofdontsluiting dienen te hebben. In voorliggende situatie is de ontsluitende weg (Van Dekemalaan) direct verbonden met de centrumring (Koorbeursweg). De brochure legt daarom geen beperkingen op voor de nieuw te bouwen woningen aan de Van Dekemalaan.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, omdat in de nabijheid van het plangebied geen gevaarstellende inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan voor het Molenplein is onderzoek ingesteld naar de bodemsituatie in het gebied Centrum West (Onderzoek bodemaspecten Centrum West Heerenveen, Royal Haskoning, 14-1-2008). In dit plan is hier over het volgende opgenomen: Het onderzoek wijst uit dat in de Gedempte Molenwijk en het verlengde daarvan sprake is van verontreiniging. Dit betreft metalen en minerale oliën. Deze verontreiniging is het gevolg van de demping van de Molenwijk. Voor zover nodig, wordt uitgegaan wordt van een functiegerichte sanering, waarbij het saneringsresultaat wordt bepaald door de toekomstige functie van de te saneren gronden. De verontreinigde gronden krijgen geen nieuwe functie. De huidige verkeers- en verblijfsfunctie wordt gehandhaafd. Wel wordt de openbare ruimte ter plekke heringericht. Dit betreft tamelijk oppervlakkige werkzaamheden. Het onderzoek wijst uit, dat als de werkzaamheden niet dieper gaan dan 1,00 m minus maaiveld, de kans klein is dat sanering noodzakelijk is. Bij het eventueel verleggen van nutsleidingen, kan sanering bij de waterleiding wel een rol spelen. Waterleidingen moeten 1,00 meter dekking hebben, deze ligt dus net op grens. Voor het verleggen van de overige nutsleidingen en kabels worden geen problemen verwacht, omdat deze hoger liggen. Bij het eventueel

ONDERZOEKEN
UITGEVOERD IN
HET KADER VAN
HET VIGEREND
PLAN: BEDRIJVEN
EN
MILIEUZONERING,
EXTRENE
VEILIGHEID,
BODEM EN
ARCHEOLOGIE

herstellen van oude rioolaansluitingen of het maken van een nieuwe aansluiting, vanaf de Fortuinpassage richting het verlengde van de Gedempte Molenwijk, worden werkzaamheden uitgevoerd op grotere diepte dan 1,00 m, is een redelijke kans dat sanering noodzakelijk is. De bodemsituatie werpt geen onoverkomelijke belemmeringen op voor de realisering van de plannen.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan voor het Molenplein is archeologisch onderzoek ingesteld naar het gebied Heerenveen Centrum West. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van onverstoorde archeologische grondsporen klein is. Beschermende en/of beperkende maatregelen zijn niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mochten bij het uitvoeren van werkzaamheden archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dan moeten deze op grond van artikel 46 van de Monumentenwet 1988, worden gemeld bij de gemeente Heerenveen. De uitkomst van het archeologische onderzoek werpt geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor aangegeven milieuonderzoeken. De herstructurering overschrijdt geen drempelwaarde uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Op basis van de resultaten van de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken worden (mogelijk na het uitvoeren van maatregelen) onaanvaardbare milieueffecten niet verwacht.

VORMVRIJE
M.E.R.-
BEOORDELING

Om de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen, zijn de volgende maatregelen nodig:
Vaststellen hogere waarden voor woningen.

UITVOERBAARHEID

HOOFDSTUK 5 Juridische toelichting

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Gemengd

De bestemming Gemengd geeft een regeling voor de ontwikkeling van het winkelcomplex aan het Molenplein. De bestemming laat detailhandel in dagelijkse goederen toe (met een maximale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van 1000 m²). Ook laat de bestemming maximaal twee supermarkten toe tot een oppervlak van 2700 m². Detailhandel in niet-dagelijkse goederen is toegelaten, met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 300 m² per vestiging. Deze ondergrens maakt detailhandelsbedrijven mogelijk van een grotere omvang, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1000 m². Tevens bevat de bestemming een regeling voor de in het gebouw opgenomen woningen (maximaal 5). Als aanvulling op de detailhandelsfunctie is daghoreca toegestaan.

Verkeer

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de Van Dekemalaan. Deze laan maakt onderdeel van het verkeer- en vervoerssysteem van Heerenveen. De Van Dekemalaan sluit aan op de Koornbeursweg, die onderdeel vormt van de centrumring en aansluiting geeft op het hoofdwegennet.

Verkeer-Parkeren

De bestemming Verkeer-Parkeren betreft het parkeerterrein. Hier is geregeld dat er tenminste 250 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. In de bestemming is een groenstrook aangeduid langs de Van Dekemalaan.

Verkeer-Verblijf

De bestemming Verkeer-Verblijf regelt het deel van de openbare ruimte waar het accent ligt op de combinatie van verkeer en de verblijfsfunctie. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor het gebied, waar de kiosken en eventueel een fietsenstalling kunnen worden gerealiseerd.

Wonen

De bestemming Wonen regelt de geplande woningbouw langs de Van Dekemalaan. De regels laten maximaal 8 woningen toe die qua maatvoering en situering aansluiten bij de kenmerken van de woningen in de nabije omgeving (gothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 11 meter). De gevel moet in de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd. Verdere sturing van de vormgeving van de woningen vindt plaats op basis van de Welstandsnota. Naast het wonen zijn in een woning een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Deze functie is in de woning en/of de bijgebouwen toegestaan. De oppervlakte van de functie is afgebakend op maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m².

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door de gemeente Heerenveen en een projectontwikkelaar. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is € 1,4 miljoen provinciale subsidie en € 100.000 eigen middelen beschikbaar voor dekking van de gemeentelijke kosten. De kosten betreffen voornamelijk de herinrichting van de openbare ruimte.

ECONOMISCHE
UITVOERBAARHEID

Het project Molenplein en omgeving is met belangstellenden besproken tijdens twee informatiebijeenkomsten op 7 oktober 2014 en op 22 april 2015. Daarnaast hebben meerdere bijeenkomsten en overleggen over de plannen plaatsgevonden met direct omwonenden en belanghebbenden.

MAATSCHAPPELIJKE
UITVOERBAARHEID