

Onderwerp

bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen'

Voorstel

1. op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' ingediende zienswijzen te besluiten zoals aangegeven in het ontwerp-raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNrottum17-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) zoals bestaand ten tijde van de vaststelling en zoals kenbaar uit het electronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNrottum17-VG01.

Aanleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' aan. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische basis voor de herontwikkeling van het perceel Rottumerweg 17, bestaande uit het realiseren van een kleinschalig recreatieve voorziening. Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toestaat.

Overwegingen

Op 11 februari 2014 hebben wij ingestemd met de door een belangstellende koper gepresenteerde plannen voor het perceel Rottumerweg 17 en hebben wij besloten tot verkoop. De overeengekomen inrichting, inclusief de maximale oppervlaktematen, hoogtematen en afspraken over de verschillende functies (recreatie in combinatie met behoud groen en wonen) zijn juridisch geborgd in de akte van levering en bijbehorende bijlagen.

Het besluit tot verkoop en de voorgenomen herontwikkeling past grotendeels binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie 'De Heide', die in 2009 door de raad van de voormalige gemeente Heerenveen is vastgesteld. Vanwege het ontbreken van financiële middelen was het niet mogelijk deze visie te realiseren, maar de verkoop van de oude boerderij bood de mogelijkheid om ter plekke een herontwikkeling te initiëren die aansluit bij deze ontwikkelingsvisie. Vanuit de gemeenteraad was een klankbordgroep betrokken bij het proces van verkoop en herinvulling van het perceel. Deze heeft voorafgaand aan het collegebesluit van 11 februari 2014 positief gereageerd op de verkoop en op het stedenbouwkundig plan

Hoofdpijnen van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de herontwikkeling van het perceel. Deze herontwikkeling voorziet in de realisering van een plan dat door initiatiefnemer is aangeduid met 'Wetter en Wille'. Dit plan behelst het vestigen van een kleinschalige recreatieve voorziening, bestaande uit: logiesverstrekking (met fitness en wellness), detailhandel in streekproducten, horeca en de verhuur van boten en fietsen. Deze functie wordt gecombineerd met wonen door middel van een nieuw te bouwen bedrijfswoning. De oorspronkelijke boerderij blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid met een

ondergrondse ruimte voor fitness en wellness In de boerderij wordt met name de detailhandel en de logiesfunctie geconcentreerd. Aan de achterkant van het perceel wordt enige nieuwbouw gepleegd. Dit betreft de eerder al genoemde bedrijfswoning en een botenhuis. De regeling van het bestemmingsplan sluit aan bij de voorgenomen opzet.

procedure

In het kader van de vaststellingsprocedure hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 26 februari 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een digitale versie is beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 25 februari 2015. Hierover hebben wij u per brief van 25 februari 2015 geïnformeerd.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Voor een overzicht van deze zienswijzen, de inhoud daarvan alsmede de voorgestelde reactie daarop, wordt verwezen naar de separate "Reactienota ontwerp-bestemmingsplan Rottumerweg 17 Heerenveen".

Ambtshalve wijzigingen

Het is wenselijk gebleken om een kleine aanpassingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Wij stellen voor om de maat van 1 meter genoemd in artikel 5.2.5 te wijzigen in 1,25 meter en de aanduiding 'bedrijfswoning' aan de verbeelding toe te voegen. Dit laatste is een juridisch-technische correctie.

Grondexploitatie

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt bij ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang zoals onder meer de bouw van een nieuwe woning. Met dit exploitatieplan kunnen de gemeentelijke kosten worden verhaald. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien anderszins is voorzien in het verhaal van de plankosten. In dit geval is daar sprake van omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten is verzekerd door de opbrengst van de verkoop. Wij stellen uw raad daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Effecten

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Rottumerweg 17 mogelijk.

Beleid en regelgeving

Dit besluit is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

n.v.t.

Vervolgaanpak

Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het vastgestelde bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroepsrecht geldt voor belanghebbende die beroep willen indienen tegen de aanpassingen die bij vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan treedt in werking op dag na afloop van de

beroepstermijn, tenzij gedurende de beroepstermijn bij de Raad van State een verzoek tot schorsing van het vaststellingsbesluit is ingediend.

Communicatie

Personen en instanties die een zienswijzen hebben ingediend, worden persoonlijk van het besluit op de hoogte gesteld.

Relevante informatie

(Digitaal bijgevoegd/ter inzage aangeleverd)

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 'Rottumerweg 17 Heerenveen'

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 april 2015;

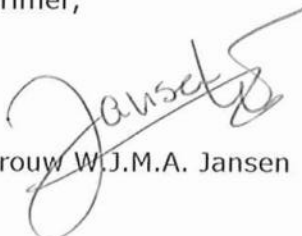
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. op de naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' ingediende zienswijzen als volgt te besluiten:
 - a. de zienswijze van de heer en mevrouw Weidgraaf voor kennisgeving aan te nemen;
 - b. de zienswijze van het Wetterskip Fryslân over te nemen met dien verstande dat in de toelichting een passage aan de aanwezigheid van een rioolpersleiding zal worden gewijzigd;
2. het bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' met planidentificatie NL.IMRO.0074.BPNrottum17-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan en met in acht name van de wijzigingen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als de 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.BPNrottum17-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2015.

de griffier,


mevrouw W.J.M.A. Jansen

de voorzitter,


de heer T.J. van der Zwan

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Rottumerweg 17 Heerenveen' heeft met ingang van 26 februari 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een digitale versie is daarvoor beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, terwijl een papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan gedurende dezelfde periode voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen op het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden te brengen. Een en ander is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt door middel een publicatie in de Heerenveense Courant en de Staatscourant op 25 februari 2015 alsmede op de website van de gemeente.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door de hieronder genoemde instantie en personen:

- Wetterskip Fryslân, Postbus 36, 8900 AA LEEUWARDEN, gedateerd en ontvangen op 10 maart 2015;
- De heer en mevrouw Theo en Bonny Weidgraaf, [REDACTED], gedateerd en ontvangen op 15 maart 2015;

Zienswijze Wetterskip Fryslân

Het wetterskip heeft in haar zienswijze aangegeven dat, ondanks de opname van de waterparagraaf, er geen wateradvies door het Wetterskip Fryslân is afgegeven voor dit plan. Uit de beoordeling van het plan komt naar voren dat er op dit perceel een rioolpersleiding aanwezig is. Het is daarom aan te bevelen de watertoets in een zo vroeg mogelijk stadium te doorlopen. Wanneer voor deze ontwikkelingen de digitale watertoets wordt doorlopen, komt de ligging van de rioolpersleidingen naar voren. Het Wetterskip verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen en bij de planontwikkeling rekening te houden met de aanwezigheid van de rioolpersleiding.

Het Wetterskip Fryslân heeft een beperkt recht van opstal ter plaatse van de rioolpersleidingen. Dit houdt o.a. in dat in een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. Er mogen o.a. geen vaste verharding en diep wortelende beplanting worden aangelegd boven de genoemde strook. Bebouwing is hier ook niet toegestaan.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van het Wetterskip wijzen wij er in de eerste plaats op dat wij het Wetterskip, voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1.1 in de gelegenheid hebben gesteld een overlegreactie kenbaar te maken op het bestemmingsplan. Het Wetterskip heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt en aangegeven dat het geen opmerkingen had over het bestemmingsplan.

De aanwezigheid van de rioolpersleiding is ons college en de initiatiefnemer van het plan bekend. Om het bestemmingsplan te kunnen verwezenlijken, zal de rioolpersleiding daarom, in overleg met het Wetterskip, verlegd moeten worden. Een en ander staat de vaststelling van het bestemmingsplan echter niet in de weg. In de toelichting zal een passage worden gewijd aan de aanwezigheid van rioolpersleiding.

Wij stellen voor deze zienswijze over te nemen met dien verstande dat in de toelichting een passage over de aanwezigheid van de rioolpersleiding zal worden opgenomen. Dit leidt niet tot een formele aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze van de heer en mevrouw Theo en Bonny Weidgraaf

De heer en mevrouw Weidgraaf hebben met betrekking tot dit bestemmingsplan aangegeven dat zij positief staan ten op zichte van de gewenste ontwikkelingen. Het is in dat deel van het "Heidegebied" op die plaats een mooie aanvulling inzake wonen en bedrijfsmatige activiteiten.

Reactie

Deze zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen.

aanpassing in de regels

artikel 5

- in artikel 5.2.5 sub a wordt 1 m gewijzigd in 1,25 m;
- in artikel 5.2.5 sub b wordt 'sub d' gewijzigd in sub a;

Aanpassing in de verbeelding

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) toegevoegd.

