

## **Gemeente Heerenveen**

### **Projectbesluit ex art. 3.10 Wro**

#### **Dracht 140 Heerenveen**

##### **Verzoek**

De eigenaar van het pand Dracht 150 te Heerenveen heeft reeds eerder een verzoek gedaan om de bestemmingsplanmogelijkheden voor dit pand te verruimen. Bij brief van 26 juni 2009 is door het college uitgesproken dat in beginsel bereidheid bestaat mee te werken aan een functie-uitbreiding naar (dag)horeca, mits ter plekke ook een stedenbouwkundige verbetering wordt gerealiseerd. Meer concreet vinden wij op deze plaats een verbouwing (annex reductie) van de prominente uitbouw aan de voorzijde van het pand zeer wenselijk. De eigenaar heeft een plan voor zo'n verbouwing laten uitwerken, welk plan zowel door de sectie Stedenbouw als door de welstandscommissie positief is beoordeeld. De eigenaar heeft echter te kennen gegeven dat de investering in financiële zin niet terugverdiend kan worden met de nu gedachte horeca-invulling. Om deze reden heeft de eigenaar verzocht om de functionele mogelijkheden verder te vergroten, om de basis van de investering te verbreden. Concreet is daarbij het verzoek gedaan om detailhandel toe te staan.

##### **Planologische situatie en beleid.**

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Heerenveen-Centrum (vaststelling gemeenteraad op 25 juni 1990, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Friesland op 23 januari 1991) net buiten het kernwinkelgebied in één van de zgn. "overige centrumgebieden", met bestemming "Gemengde doeleinden I" (Dracht-Zuid). Binnen deze bestemming is detailhandel alleen toegestaan op gronden die hiervoor op de plankaart specifiek zijn aangeduid. Het betreffende perceel heeft deze aanduiding niet. Wel is voor het aanloopgebied Dracht-Zuid een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 11 WRO (oud) opgenomen, waarbij het college van B&W alsnog detailhandel kan toestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verzorgende functie van het centrum.

De reden om in beginsel geen detailhandel toe te staan in deze gebieden is gelegen in de hoofddoelstelling om de zgn. winkelacht te versterken. Van de wijzigingsbevoegdheid voor Dracht-Zuid is tot dusver dan ook niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Alleen in 2008 is, eveneens op basis van de Wijzigingsbevoegdheid, op één perceel dat tot dan toe als woonhuis in gebruik was en dat direct grensde aan het bestaande detailhandelsgebied een verzoek om uitbreiding van aan de achterzijde van dat pand reeds bestaande detailhandelsbestemming gehonoreerd.

##### **Beleid in voorbereiding.**

In september 2009 heeft het college het Voorlopig Ontwerp Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed gepresenteerd. Hierin is de ruimtelijke visie neergelegd over hoe het centrum van Heerenveen er in de toekomst uit zou moeten zijn. Na vaststelling door de gemeenteraad van de definitieve Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed kan deze als basis dienen voor de verdere uitwerking in (een) bestemmingsplan(en) en uitvoering in bouwprojecten. Voor wat betreft het detailhandelsbeleid is het Voorlopig Ontwerp gebaseerd op een drietal deelnotities van Broekhuis Rijs Advisering inzake het detailhandelsbeleid voor de dagelijkse, niet-dagelijkse en perifere detailhandel. Deze deelnotities, aangevuld met een notitie over detailhandel in de dorpen, worden uitgewerkt tot een integrale detailhandelsstructuurvisie. In deze notities, en in het Voorlopig Ontwerp Structuurvisie Centrum-Breed, is voor Heerenveen-Centrum opnieuw onderscheid gemaakt tussen kernwinkelgebied en aanloopgebieden. Aanbevolen wordt daarbij om gebruik te maken van de flexibelere mogelijkheden die de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening biedt om verschillende typen detailhandel ruimtelijk te sturen. Daarbij zullen altijd ruimtelijke afwegingscriteria bepalend moeten zijn. Eén van die ruimtelijke criteria zal zijn een maximum te stellen aan de hoeveelheid detailhandel in zo'n aanloopgebied, van bij voorbeeld 50% van de aanwezige gevellengte in het gebied. Daarnaast zijn aanvullende branchebepalingen mogelijk, maar de uitwerking daarvan vergt nadere studie.

Rondom de vaststelling van het Definitief Ontwerp van de Structuurvisie volgen meer uitgewerkte voorstellen voor het planologisch regelen van deze flexibelere bestemmingsmogelijkheden in een daarna op te stellen bestemmingsplan.

Op dit moment is het niet wenselijk vooruit te lopen op planologisch beleid, dat na vaststelling van het Definitief Ontwerp Heerenveen-Centrum-Breed moet worden geformuleerd. Thans wordt alleen het vigerende bestemmingsplan als toetsingskader gebruikt.

Op grond van het voorgaande is geconcludeerd, dat het vestigen van detailhandel in het pand Dracht 150 beleidsmatig gezien aanvaardbaar is en dat aan het verzoek medewerking kan worden verleend. Er wordt voldaan aan het in het bestemmingsplan gestelde criterium. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verzorgende functie van het centrum.

### **Bouwplan**

Het ontwikkelde bouwplan, waarvoor op 10 december 2009 een bouwaanvraag is ingediend, voorziet in het vestigen van detailhandel in de eerste bouwlaag. Belangrijk onderdeel in het bouwplan is de verwijdering van de uitbouw aan de voorzijde van het pand. Aan de zijde van de Dracht en de Van Riessenstraat zullen de gevels naar buiten worden geplaatst. Op deze wijze wordt de gebruiksoppervlakte, die verloren gaat door het verwijderen van de uitbouw, gecompenseerd. Omdat de geplande uitbreiding buiten het op de plankkaart aangegeven bouwvlak is gesitueerd, kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het bouwplan kan alleen worden gerealiseerd indien een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt vastgesteld.

### **Overwegingen**

#### *Stedenbouw en Welstand*

Stedenbouwkundig gezien wordt met het bouwplan tegemoet gekomen aan een al langer bestaande wens om de historische zichtlijn langs deze oorspronkelijke uitvalsweg van Heerenveen weer in ere te herstellen (o.a. Wensbeeld Heerenveen-Centrum uit 1998, en V.O. Structuurvisie Centrum-Breed van dit jaar). De prominente uitbouw, die dit pand in de jaren-70 heeft gekregen, wordt verwijderd en vervangen door een meer transparante constructie die dicht op het hoofdgebouw staat.

Het bouwplan voldoet volgens het welstandsadvies d.d. 1 februari 2010 aan de redelijke eisen van welstand.

#### *Flora en fauna*

Er is sprake van een bebouwd en/of verhard perceel in stedelijk gebied. Het is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Van natuurlijke waarden is geen sprake. Het project heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna van Heerenveen. Er is geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet nodig.

#### *Archeologie*

Op basis van de archeologische basiskaarten (kaarten provincie Fryslân; Famke advieskaart steentijd/bronstijd en advieskaart ijzertijd/middeleeuwen) is respectievelijk “karterend onderzoek 2 bij ingrepen groter dan 2.500m<sup>2</sup>” en “geen onderzoek noodzakelijk” geadviseerd. Gezien de beperkte omvang van het project, is het niet noodzakelijk geacht nader onderzoek uit te voeren.

#### *Verkeer*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan, zijn ter plaatse diverse functies toegestaan. De uitbreiding naar detailhandel zal, gezien de relatief beperkte gebruiksoppervlakte, niet leiden tot een wezenlijke toename van verkeer.

#### *Water*

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van Heerenveen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Er is reeds sprake van verhard oppervlak. Hierin vindt feitelijk geen wijziging plaats.

#### *Externe veiligheid*

In de nabijheid van het pand is geen voor transport van gevaarlijke stoffen aangewezen infrastructuur of buisleiding gelegen. In de nabijheid is geen risicobron die een (negatieve) invloed heeft op de externe veiligheidssituatie van het bouwplan.

#### *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten voor realisatie van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. Het projectbesluit betekent nauwelijks een nadelige verruiming van het planologisch regime. De kans op planschade is daardoor nihil. Nader onderzoek naar het risico op planschade is niet noodzakelijk geacht.

### *Maatschappelijke haalbaarheid*

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. In deze fase kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

### **Procedure**

#### *Projectbesluit*

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

#### *Delegatie*

Op 1 februari 2010 besloot de gemeenteraad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen voor het gebied waarop het plan is geprojecteerd te delegeren aan het college.

#### *Overleg*

Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover overleg met de besturen van betrokken waterschappen, en diensten van provincie en Rijk.

Per brief gedateerd 30 juni 2008, heeft de provincie een verkorte checklist aangeboden, aan de hand waarvan kan worden bepaald of er sprake is van een provinciaal belang en of overleg vereist is.

Voor ontwikkelingen die betrekking hebben op de bebouwde kom, acht de provincie toezending nodig, behoudens plannen en projecten die zijn vermeld in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingscategorieën. In casu past het project binnen de aangewezen categorieën, zodat toezending niet noodzakelijk is.

De Minister van VROM heeft voorts bij brief (ongedateerd, ontvangen 8 juli 08) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van o.m. projectbesluiten, alleen overleg behoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Het onderhavig bouwplan behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

#### *Inspraak*

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening "besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid".

Het voorliggende plan sluit aan bij cq voldoet aan de voorwaarde die is gesteld aan de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in vigerende bestemmingsplan. Feitelijk heeft hierover dus reeds inspraak plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Om deze reden is het niet noodzakelijk geacht voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp-besluit inspraak toe te passen.

#### *Participatie*

In het Besluit ruimtelijke ordening is een participatie-artikel opgenomen, artikel 1.3.1. Hierin is aangegeven dat bij de voorbereiding van een projectbesluit in een plaatselijk blad moet worden kennisgegeven, of:

- stukken betreffende het voornemen ter inzage zullen worden gelegd en waar en wanneer,
- er gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen, aan wie, op welke wijze en binnen welke termijn, en
- een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Op 1 april 2010 is in de Heerenveense Courant gepubliceerd dat geen inspraak wordt geboden.

#### *Zienswijzen*

Artikel 3.11 Wro voorziet in de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen omtrent de voorgenomen vaststelling van een projectbesluit. Het ontwerp-projectbesluit wordt hiertoe gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. De publicatie van de terinzagelegging wordt toegezonden aan diensten van Rijk en provincie die zijn belast zijn met de belangen die in het besluit in het geding zijn, en aan het betrokken waterschapsbestuur.

In de Heerenveense Courant van 1 april 2010 en de Staatscourant van 2 april 2010 is gepubliceerd dat het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken met ingang van 6 april 2010 gedurende een termijn van 6 weken, tijdens openingsuren, ter inzage lagen bij de afdeling Publiek, Crackstraat 2 te Heerenveen. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken waren tevens raadpleegbaar op de website van de gemeente: [www.heerenveen.nl](http://www.heerenveen.nl), onder het kopje actueel/ter inzage. Daarnaast kon het ontwerpbesluit tevens worden ingezien op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>. (planid-nummer (NL.IMRO.0074.PJBDracht150HV-O001)).

#### *Leges*

Tot 31 maart 2010 was in artikel 3.13 Wro geregeld dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten die verband houden met het projectbesluit wordt opgeschort tot het tijdstip dat het bestemmingsplan of een beheersverordening is vastgesteld waarin het projectbesluit is ingepast. Met ingang van 31 maart 2010 is echter de Crisis- en Herstelwet in werking getreden. Artikel 3.13 Wro moet nu zo gelezen worden dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het projectbesluit, opgeschort worden tot het tijdstip waarop dat besluit langs elektronische weg beschikbaar is gesteld. Deze bevoegdheid vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op de voorgeschreven wijze beschikbaar is gesteld.