

Gemeente Heerenveen

Projectbesluit ex art. 3.10 Wro

Jister 29 Heerenveen

Verzoek/Bouwaanvraag

Door Jumbo Supermarkten BV is een aanvraag ingediend voor een reguliere bouwvergunning 1e fase. Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van de Jumbo gevestigd in het winkelcentrum De Greiden, Jister 29 te Heerenveen. Er wordt een verdieping gerealiseerd, zodat de Jumbo dan de begane grondvloer kan optimaliseren t.b.v. netto winkelvloeroppervlak (zoals C1000 ook heeft gedaan) en de winkel wordt aan de noordzijde uitgebreid.

Planologische situatie

De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd liggen in het bestemmingsplan "Heerenveen-de Greiden" (vaststelling gemeenteraad op 25 april 1994, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Friesland op 5 september 1994) en hebben deels de bestemming "Doeleinden van detailhandel en dienstverlening" en deels de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf". Het ingediende bouwplan is in overeenstemming met de bestemmingsplan voorschriften, voorzover het ligt binnen de bestemming "Doeleinden van detailhandel en dienstverlening". Op grond van deze bestemming mogen o.a. gebouwen worden opgericht ten behoeve van detailhandel. De gronden met de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" zijn onder andere bestemd voor woonstraten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht en de gronden mogen niet worden gebruikt voor detailhandel. Dat betekent dat het bouwplan deels in strijd is met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan in voorbereiding

In de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanherziening wordt rekening gehouden met onderhavig bouwplan. Volgens planning zal een (voor)ontwerp in de twee helft van dit jaar in procedure worden gebracht.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden gerealiseerd indien een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt vastgesteld, dan wel dat een herzieningsplan wordt vastgesteld. Aangezien er reeds een algehele herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is, kan toepassing worden gegeven aan de projectbesluitprocedure.

Overwegingen

Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd. Zoals hiervoor is aangegeven, ligt een deel van de geplande uitbreiding buiten het bouwvlak. De oppervlakte hiervan bedraagt ca. 130m². Voor dit deel van de uitbreiding kan "gebruik" worden gemaakt van verschillende stukjes binnen het aangegeven bouwvlak die in de huidige situatie niet bebouwd zijn. De oppervlakte van deze onbebouwde stukjes bouwvlak bedraagt ca. 155m². Beleidsmatig gezien, zoals uitgesproken in het detailhandelsbeleid, bestaat tegen deze beperkte uitbreiding geen bezwaar.

Stedenbouw en Welstand

Het bouwplan zal worden uitgevoerd in dezelfde stijl als de huidige bebouwing. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen de invulling. Aangezien er sprake is van een welstandsvrijgebied, is een beoordeling door de welstandscommissie niet vereist.

Flora en fauna

Het perceel is gelegen in het stedelijk (woon)gebied van Heerenveen. Het is niet gelegen in de nabijheid van een (beschermd) natuurgebied. Voor de bouw hoeft geen noemenswaardige begroeiing te verdwijnen. De impact van het bouwplan op de bestaande omgeving zal gering zijn. In alle redelijkheid is te verwachten dat het bouwplan geen nadelige gevolgen zal hebben voor de flora en fauna van Heerenveen, en dat geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet nodig is.

Archeologie (FAMKE; gegevens cultuurhistorische kaarten provincie)

Steentijd

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Middeleeuwen

Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. In casu is geen onderzoek nodig.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van de bebouwing van circa 200m². Zoals blijkt uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem 'Famke' moet voor de "steentijd" vanaf 2500 m² een karterend (boor)onderzoek worden uitgevoerd. Omdat het in casu om 200 m² is een onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor de "middeleeuwen" geeft het provinciale systeem aan dat geen onderzoek noodzakelijk is.

Verkeer

Ten behoeve van de functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Omdat er sprake is van een uitbreiding, dient ook het aantal parkeerplaatsen te worden uitgebreid. Op grond van de van toepassing zijnde parkeernormen moeten 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Water

Het oprichten van de berging is gemeld via de versnelde watertoets fryslân. De uitbreiding geeft geen problemen voor de waterhuishouding zowel kwantitatief als kwalitatief. Het standaard wateradvies maakt deel uit van het projectbesluit.

Externe veiligheid

In de directe nabijheid van het bouwplan zijn geen noemenswaardige bronnen van risico te vinden. Bij recht is het vestigen van een inrichting welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zou gaan vallen niet toegestaan.

In concreto is sprake van een uitbreiding van een winkel. Op deze activiteiten is het Bevi niet van toepassing.

Milieu

Voor zover noodzakelijk worden bedrijven/inrichtingen slechts toegelaten met een milieuvergunning of getoetst aan de bij de Wet Milieubeheer behorende besluiten (Amvb's). Op onderhavige activiteiten is de Amvb "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen t.a.v. de diverse milieuthema's zoals bodem, water, lucht, geluid enz. Aangezien het bouwplan voorziet in een uitbreiding van de activiteiten, zal een melding moeten worden gedaan op grond van deze Amvb.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. Bij de aanvraag is als bijlage een planschaderisicoanalyse gevoegd (quickscan). Uit deze analyse is gebleken dat het risico op planschade gering is. Nader onderzoek naar het risico op planschade is niet noodzakelijk geacht.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Binnen deze periode 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 27 mei 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 behoef 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 in principe aan bij mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. 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 29 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 terinzagelgging 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 15 juni 2010 en de Staatscourant van 15 juni 2010 is gepubliceerd dat het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken met ingang van 16 juni 2010 gedurende een termijn van 6 weken, tijdens openingsuren, ter inzage liggen bij de afdeling Publiek, Crackstraat 2 te Heerenveen.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zijn tevens te raadplegen op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>. (planid-nummer (NL.IMRO.0074.PJBjister29HV-OW01).

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.