

Gemeente Heerenveen

Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Oprichten cafetaria Kempenaersplein 25 te Heerenveen

I. Het verzoek

Op 9 april 2009 is door de heer H. van der Wal een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan (met kenmerk 144H-2009) voorziet in het oprichten van een cafetaria op het perceel Kempenaersplein 25 te Heerenveen.

II. Planologische situatie

Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Heerenveen-Midden” zoals dat werd vastgesteld op 27 augustus 1990 en goedgekeurd op 20 november 1990. In dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor “Groenvoorzieningen”.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en wel op de volgende onderdelen:

- op of in de voor groenvoorzieningen aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “volkstuinen toegestaan”.

Toekomstig bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan “Heerenveen-Midden”. Vanaf 1 januari 2010 wordt er een algehele herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

Projectbesluit

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ontheffings- of wijzigingsbepalingen waarmee aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen. Medewerking kan verleend worden door een projectbesluit dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan te nemen. te nemen, waartoe een bevoegdheid voor de raad (af na delegatie voor het college) is opgenomen in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Aangezien er vanaf januari 2010 een algehele herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding zal gaan en de verleende ontheffingen en bouwvergunningen in de herziening zullen worden meegenomen, dient thans een projectbesluit genomen te worden .

Overwegingen

Inleiding

In het verleden is de cafetaria op het Kempenaersplein 25 te Heerenveen met vrijstelling gerealiseerd. Vastgesteld moet worden dat de cafetaria destijds nooit is meegenomen in een partiële bestemmingsplan herziening. De eigenaar van de cafetaria wil zijn bestaande gebouw, die in een slechte staat verkeert, vervangen door een nieuw en groter gebouw.

Stedenbouw en Welstand

Naar aanleiding van gesprekken over nieuwbouw en uitbreiding van de cafetaria aan het Kempenaersplein zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Gemakshalve wordt naar deze voorwaarden verwezen: voor de helderheid wordt hieronder een aantal aspecten aangehaald.

De bestaande cafetaria is ca. 50 m². Medewerking aan een uitbreiding middels nieuwbouw tot 80 m² kan bewerkstelligd worden indien het gebouw een verrijking van de omgeving wordt. Dit betekent dat er hogere architectonische eisen dan gebruikelijk voor een cafetaria gesteld worden.

De cafetaria staat op een mooie plek in de wijk. De cafetaria staat aan een pleintje, op een kruising, langs een brede groene singel en in de zichtas van de Mr. Halbe Binnertstraat (de toekomstige wijkas). In het ontwerp van de cafetaria is op deze situatieve kwaliteiten ingespeeld. Vanaf de Mr. Halbe Binnertsingel en de Barones de Vos van Steenwijksingel dient het gebouw een markant herkenningspunt te zijn. Het gebouw oriënteert zich op het Kempenaersplein, op de cirkelvormige ruimte en de schuine doorsteek naar het cirkelvormige plein. Dit is ook de plaats voor een eventueel terras. Vanaf de Kempenaerssingel, vanaf de

overzijde van het water, geeft het gebouw een oriëntatie op het water en op de oever. In de bestaande situatie loopt er een kuierpadje tussen de cafetaria en de singel. Bij een situering van de cafetaria aan het water kan het kuierpad direct op het plein uitkomen. De afstand tussen de gevel van de cafetaria en de parkeerplaatsen moet in dat geval ruimer zijn als de bestaande 1.40 m en het pad moet 'logisch' aansluiten op het plein.

De hoofdvormen, de vormgeving en het kleurgebruik van de gebouwen langs de Kempeneerssingel is en blijft divers en stamt uit verschillende tijdsperiodes. Dit pleit ervoor de vormgeving, kleur en materiaalgebruik van het nieuwe gebouw ingetogen te laten zijn en geen vorm, materiaal of kleur verwantschap na te streven met de omringende woonbebouwing. Het gebouw dient een zelfstandig object aan het plein en langs het water te zijn. In architectonische beeldtaal sluit het aan bij de beeldtaal van een kiosk of paviljoen.

Gelet op de gewenste situering en oriëntatie aan de singel en de beschikbare ruimte tussen het plein en de singel verdient het de voorkeur als hoofdrichting van het gebouw de richting van de singel te kiezen (dit is tevens de hoofdrichting van het bestaande gebouw). Het hoofdvolume dient eenvoudig van opzet te zijn. Gelet op het grote oppervlak van 80 m² kan het wenselijk zijn het bouwvolume te geleiden. Dit is echter niet noodzakelijk. Het gebouw zal éénlaags zijn. Bij éénlaagse bouwwerken is de dak beëindiging vaak bepalend voor het beeld van het gebouw. Een afdekking met een kap is een mogelijkheid om een rijker beeld te creëren. Om te voorkomen dat bij de grote hoeveelheid aan kapvormen langs de Kampeneersingel weer een nieuwe dakvorm geïntroduceerd wordt en het beeld te onrustig wordt dient de nokhoogte zich te beperken tot 4 m. Bij een platte dakafdekking zal extra aandacht besteed moeten worden aan de dakrand.

Zoals hierboven reeds aangegeven dient het kleur en materiaal gebruik te passen bij het architectonische beeld van een kiosk of paviljoen en nadrukkelijk niet aan te sluiten bij het materiaal gebruik en detaillering van een woning maar zich te voegen in de openbare ruimte.

Reclame uitingen, vlaggenmasten, dakdoorvoeren, afzuiginstallaties, rolluiken, zonneschermen en goten dienen een integraal onderdeel van het gebouw te zijn.

Het ingediende bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden Kempeneerssingel met uitzondering van de aangegeven 80 m² bebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 88 m². Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat de door een hekwerk afgesloten ruime opslag / expeditieruimte (circa 6 m²) hierin is meegeteld, terwijl dit feitelijk geen bebouwing is. De geringe overschrijding van het oppervlak vormt geen aanleiding om het plan te laten aanpassen. Het plan voldoet in voldoende mate aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld aan vergroting van de cafetaria. De grond van het bouwplan is in de Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2004, aangeduid als welstandsgebied "buurten/wijken 2e helft vorige eeuw". Het bouwplan voldoet volgens het welstandsadvies d.d. 7 september 2009 aan de redelijke eisen van welstand.

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. De gronden zijn nu ingericht als groenvoorziening en ten behoeve van de huidige cafetaria. 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.

Cultuurhistorie

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.

Verder kunnen zich in deze gebieden archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere

boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een cafetaria van 88 m². Zoals blijkt uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem 'Famke' moet vanaf 2500 m² respectievelijk 5000 m² nader onderzoek te worden verricht. Hiervan is in casu geen sprake, zodat geen nader onderzoek noodzakelijk geacht wordt.

Verkeer

Het oprichten van een cafetaria leidt niet tot een (wezenlijke) toename van mobiliteit. Er is wel sprake van verkeersaantrekkende werking, echter in verhouding tot de bestaande situatie beperkt.

Water

Het oprichten van de cafetaria is gemeld via de watertoets fryslân. Het oprichten van de cafetaria geeft geen problemen voor de waterhuishouding van het Kempenaersplein, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ter informatie hebben wij het standaard wateradvies bij het projectbesluit gevoegd.

Externe veiligheid

In de 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. Het pand wordt gebruikt als cafetaria. Op deze activiteiten is het Bevi niet van toepassing.

Milieuaspecten

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een cafetaria. Voor zover noodzakelijk worden bedrijven slechts toegelaten met een milieuvergunning of getoetst aan de bij de Wet Milieubeheer behorende besluiten (Amvb's). Een cafetaria valt onder de Amvb "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer". In dit besluit zijn voorschriften opgenomen t.a.v. de diverse milieuthema's zoals bodem, water, lucht, geluid enz.

Bodem

Ten aanzien van de bodem-aspecten is een verkennend bodemonderzoek Kempenaersplein te Heerenveen uitgevoerd (Verhoeve Milieu BV, rapportnr.: 259128, d.d. 22 oktober 2009). Het onderzoek is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van een cafetaria.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is met enkele stoffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De locatie is milieuhygiënisch gezien dan ook geschikt voor het (beoogde) gebruik. De geconstateerde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning voor de realisatie van een cafetaria. Het huidige onderzoek kan als referentie-niveau worden beschouwd in het kader van de verhuursituatie van de locatie.

Hergebruik van vrijkomende grond binnen het onderzoeksterrein is mogelijk. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het terrein in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan (conform overgangsrecht in het Besluit Bodemkwaliteit). Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het terrein dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit. Dit betekent dat, afhankelijk van de toepassing, het onderhavige onderzoek mogelijkerwijs niet volstaat en een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. Het projectbesluit betekent nauwelijks een nadelige verruiming van het planologisch regime in vergelijking tot de huidige situatie. De kans op planschade is daardoor nihil. Nader onderzoek naar het risico op planschade achten wij daarom niet noodzakelijk.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke

haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzefase. Binnen deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

Overige aspecten

De huidige cafetaria is gerealiseerd op gemeentegrond. Hiervoor betaalt aanvrager precario. Tevens betaalt aanvrager voor een standplaatsvergunning. Gezien de begripsomschrijving in de APV is echter geen sprake van een standplaats. Nu het nieuwe bouwplan met 38 m² wordt vergroot dient aanvrager – naast precario – een exploitatievergunning aan te vragen. Aan een dergelijke vergunning is ook de wet Bibob gekoppeld. Indien alcohol zal worden geschonken dient aanvrager ook een drank- en horecaverunning aan te vragen. Voor het huren van de gemeentegrond wordt op dit moment een huurovereenkomst opgesteld met het recht van opstal voor een periode van 20 jaar.

IV. Procedure

Projectbesluit

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

Kennisgeving 1.3.1 Bro

Als het gaat om een projectbesluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, waarvoor geen afzonderlijk milieueffectrapport wordt opgesteld, dan moet het bestuursorgaan op grond van artikel 1.3.1 Bro en art. 3:12 Awb kennis geven van het voornemen tot het opstellen van een projectbesluit. Voor onderhavig plan wordt geen MER voorbereid, zodat een kennisgeving in dit geval nodig is.

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 oprichten van een cafetaria heeft een beperkte omvang en weinig uitstraling naar de omgeving toe. Er zal daarom geen inspraak worden gegeven op het voorgenomen projectbesluit.

Zienswijzen en overleg

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 mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Gelijktijdig met de openbaarmaking wordt het projectbesluit toegezonden aan de besturen van het waterschap en aan de rijks- en provinciale diensten. Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover namelijk overleg met de besturen van betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die belast zijn met de behartiging van belangen die in het projectbesluit in het geding zijn. Daarnaast dienen eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het ontwerp-projectbesluit begrepen gronden een kennisgeving te krijgen van de zakelijke inhoud daarvan.

De provincie is bij brief van 30 juni 2008 (verzonden op 4 juli 2008 en bij ons ingekomen op 7 juli 2008) ingekomen 7 juli 2008) ingegaan op de nieuwe Wro en de wijze waarop gemeenten hiermee dienen om te gaan indien er sprake is van een projectbesluit die betrekking heeft op provinciale belangen. Aangezien er met het oprichten van een cafetaria geen provinciale belangen betrokken zijn, hoeft het plan niet aan de provincie te worden toegezonden.

De Minister van VROM heeft bij brief (ongedateerd, ingekomen 8-7-08) 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 oprichten van een cafetaria 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.

Vaststellen projectbesluit

Nadat het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder zienswijzen kan indienen, dient het projectbesluit vastgesteld te worden.

Bestemmingsplan/beheersverordening

Volgens artikel 3.13 Wro leggen burgemeester en wethouders binnen een jaar nadat een projectbesluit onherroepelijk is geworden een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage. Bij het projectbesluit kan deze termijn worden verlengd met:

1. maximaal twee jaar indien op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de vaststelling van dat plan, of
2. maximaal vier jaar indien op het tijdstip waarop dat besluit wordt genomen aannemelijk is dat de inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan.

Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld (artikel 3.38 Wro).

Vanaf 1 januari 2010 wordt er een algehele herziening van het bestemmingsplan voorbereid waarin het oprichten van de cafetaria waarop onderhavig projectbesluit betrekking heeft wordt meegenomen, en dat op een ruimer gebied betrekking heeft.

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan zal voor het Kempenaersplein 25 een beheersverordening worden opgesteld. In het projectbesluit wordt een verlenging van de termijn ex artikel 3.13 lid 1 Wro opgenomen van 4 jaar.