GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder
J. van Veen

Datum collegebesluit
30 april 2021

Opsteller
L. van der Bijl

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan herontwikkeling locatie Jongbloed

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling locatie Jongbloed, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNHVJongbloed-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de) Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_ NL.IMRO.0074. BPNHVJongbloed-VG01.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling locatie Jongbloed' vast te stellen en deze op te nemen in de Welstandsnota.

Inleiding

Sinds 1997 is Royal Jongbloed gevestigd aan de Marktweg 73A in Heerenveen. Jongbloed bestaat uit een grafisch bedrijf en een uitgeversgroep. Royal Jongbloed heeft de wens om nieuwbouw te plegen, omdat het huidige pand te groot en gedateerd is.
Het initiatief gaat kortgezegd uit van sloop van bestaande bebouwing, realisatie van een nieuw onderkomen elders op de bestaande kavel (westzijde) én realisatie van een woonprogramma met 41 woningen in parkachtige setting.

Het initiatief past vanwege de toevoeging van woningbouw niet in het huidige bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan is benodigd. Voor de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw volstaat het huidige bestemmingsplan.

De welstandsnota omschrijft het gebied als welstandsluw. Gelet op het initiatief, met toevoeging van een nieuwe functie (wonen) is een beeldkwaliteitsplan (BKP) benodigd voor de beschrijving van de gewenste kwaliteit van het gebied en de bebouwing.

Er zijn tijdens de inzageperiode twee zienswijzen ingediend.

Motivering

Beoogd effect
Herontwikkeling van het Jongbloed terrein en de bouw van 41 woningen.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan vast te stellen*

Het plangebied heeft op dit moment volgens het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Deze bestemming staat het bouwen en gebruiken van woningen op deze locatie niet toe. Om de ontwikkeling van 41 woningen mogelijk te maken en de daarbij behorende inrichting van het parkgebied is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Hieruit volgt dat de wijziging van de bestemming niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn tijdens de inzageperiode twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde reactienota. De zienswijzen geven op een aantal onderdelen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De onderstaande onderdelen van het bestemmingsplan worden aangepast.

Paragraaf 2.1
De in deze paragraaf aangegeven historie van het plangebied is niet correct. Dit wordt gecorrigeerd en er zal verder worden verduidelijkt waarom het bedrijf Jongbloed toegestaan is op deze plek, terwijl het bedrijf in een hogere milieucategorie valt.

Paragraaf 2.2
De teksten van paragraaf 2.3 van het concept beeldkwaliteitsplan en paragraaf 2.2 van het ontwerpbestemmingsplan komen op dit moment niet overeen. In paragraaf 2.3 van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat er twee ontsluitingswegen op de Marktweg komen. Deze tekst is correct, maar niet in lijn met hetgeen vermeld staat in het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 2.2 van het ontwerpbestemmingsplan stelt dat *het woongebied wordt ontsloten op de Marktweg. Hiervoor worden nog verschillende opties onderzocht. Varianten zijn twee zelfstandige in- en uitritten, één in- en uitrit en een calamiteiten ontsluiting en gedeeltelijk één-richtingsverkeer.* De tekst van paragraaf 2.2. van het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast. Er komen twee ontsluitingswegen op de Marktweg.

Paragraaf 4.8
Onderzoek naar de kraamplaatsen van vleermuizen moet plaatsvinden tussen 15 mei en 15 juli. Dit is de reden waarom dit onderzoek tot op heden nog niet is uitgevoerd. Het onderzoek naar de paarperiode is reeds afgerond. Tijdens dit onderzoek zijn geen paarverblijfplaatsen binnen het plangebied geconstateerd. Het onderzoek naar kraamplaatsen kan niet voor vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Dit zal op deze manier worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Artikel 3 – groen
Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om één overkapping te plaatsen met een maximum bouwhoogte van 5 meter in de bestemming groen. Deze bepaling is opgenomen, zodat in het openbare parkgebied een prieel kan worden geplaatst. Deze bepaling laat echter ook ruimte om een overkapping voor de woningen aan de Marktweg te plaatsen in de bestemming groen. Aangezien dit ongewenst is, wordt de verbeelding aangepast en hierop een bouwvlak gegeven waarbinnen het prieel kan worden geplaatst. Er is voor deze oplossing gekozen, omdat op dit moment nog niet duidelijk is waar het prieel moet komen, de plannen voor inrichting van het parkgebied zijn nog in ontwikkeling. Daarnaast wordt artikel 3 aangepast, zodat alleen bouwen in het bouwvlak mogelijk is en wordt een maximum oppervlakte van 25m^2 gegeven voor de overkapping.

2. *Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en deze op te nemen in de Welstandsnota*

De welstandsnota omschrijft het gebied als welstandsluw. Gelet op het initiatief, met toevoeging van een nieuwe functie (wonen) is een beeldkwaliteitsplan benodigd voor de beschrijving van de gewenste kwaliteit van het gebied en de bebouwing. De basis voor het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundige ontwerp. Dit stedenbouwkundige plan vormt tevens de basis voor het bestemmingsplan. Beide documenten vormen samen het toetsingskader voor de ontwikkeling van de woningen. Daarnaast zijn uitgangspunten voor de inrichting van het openbare gebied opgenomen.

De basis en onderlegger van het plan is de reeds aanwezig groenstructuur. De huidige bomenstructuur en groene uitstraling is een waardevolle en verbindende kwaliteit van het gebied en de directe omgeving. Naast de groenstructuur binnen het plangebied, kan het gebied tevens worden gezien als onderdeel van grotere groenstructuren. Kenmerkend in het gebied is de noord-zuidrichting welke wordt gevormd en benadrukt door onder andere de groenstructuur. Daarnaast loopt in oost-westrichting een grotere lommerrijke zandrug/groenstructuur van Oranjewoud naar De Heide. Het plangebied is daarom onderdeel van een groter geheel. Uitgangspunt is dan ook het behoud en versterken van deze bestaande groenelementen en structuur. Het uitgewerkte planconcept is vertaald in “wonen en werken in het park”.

Risico’s of kanttekeningen
Het onderzoek naar de kraamperiode van vleermuizen is nog niet uitgevoerd, aangezien dit onderzoek tussen 15 mei en 15 juli moet plaatsvinden. Het is daarom niet mogelijk dit onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan uit te voeren. Het onderzoek naar de paarverblijfplaatsen van vleermuizen is wel afgerond. Tijdens dit onderzoek zijn geen paarverblijfplaatsen binnen het plangebied geconstateerd. Het risico bestaat dat er tijdens het vervolgonderzoek vleermuizen worden aangetroffen, ook al is dit op voorhand niet de verwachting. Indien verblijfplaatsen worden aangetroffen moet voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze ontheffing is de Provincie Fryslân. De provincie kan besluiten de ontheffing niet te verlenen. Dit heeft als gevolg dat het bestemmingsplan niet ten uitvoer kan worden gebracht. Het risico op het niet verlenen van de ontheffing is zeer klein, aangezien de provincie er in principe voor kiest de ontheffing te verlenen en hier voorwaarden aan verbindt die bestaan uit het nemen van compenserende en mitigerende maatregelen. Ook al is het risico klein, er bestaat een

klein risico. De ontwikkelaar heeft schriftelijk aangegeven bekend te zijn met dit risico en dat het voor rekening van de ontwikkelaar komt.

De vaststelling van het bestemmingsplan betekent niet dat de 41 woningen direct gebouwd gaan worden. Het plan is dat de 'oude' fabriek eerst gesloopt wordt en daarna het nieuwe fabriekspand wordt gebouwd. Na de bouw van het nieuwe fabriekspand worden pas de woningen gebouwd.

Communicatie en participatie
Voorafgaand aan de ter inzage legging voor zienswijzen is een uitgebreid inspraaktraject gehouden. Zo heeft het bouw- en inrichtingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraakreacties. Voorafgaand aan de inspraakperiode is een bijeenkomt gehouden voor buurtbewoners. Tijdens deze bijeenkomst is het bouw- en inrichtingsplan gepresenteerd en was er gelegenheid door middel van het invullen van een formulier een inspraakreactie in te dienen. Diverse punten die naar voren zijn gebracht tijdens het inspraaktraject zijn overgenomen en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant. Hierna bestaat voor de indieners van zienswijzen en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen, gedurende zes weken de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt deze gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan gaat deel uit maken van de Welstandsnota.

Boodschap	**Doelgroep**	**Via welk middel**	**Door wie**	**Wanneer**
Het bestemmingsplan ligt na vaststelling 6 weken ter inzage voor beroep	Iedereen	Openbare besluitenlijst	Communicatie	Na besluit raad
	Indieners zienswijzen en belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen	Heerenveense Courant, Staatscourant, website en per brief	Vakafdeling	Na besluit raad
Het bkp is vastgesteld en maakt deel uit van de Welstandsnota	Iedereen	Heerenveense Courant, Gemeenteblad en website	Vakafdeling	Na besluit raad

Financiën

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan
2. Concept beeldkwaliteitsplan

3. Reactienota
4. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan herontwikkeling locatie Jongbloed

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2021

gelet op,

artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12 e.v. Woningwet;

Besluit

1. Het bestemmingsplan herontwikkeling locatie Jongbloed, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNHVJongbloed-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de) Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand o_ NL.IMRO.0074. BPNHVJongbloed-VG01.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling locatie Jongbloed' vast te stellen en deze op te nemen in de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 10 juni 2021

de griffier, de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan