

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Sieben, Rolf

Kenmerk

Z.23.417881 / D.25.1953498

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heerenveen - Waterberging

Voorgesteld besluit

1. De voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijze zoals opgenomen in het raadsvoorstel vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Heerenveen - Waterberging zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNwatercompHV-VG01, in elektronische vorm vast te stellen;
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL.IMRO.0074.BPNwatercompHV-VG01;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de vestiging van een hotel van Van der Valk nabij de entree van Skoatterwald verkoopt de gemeente een perceel grond verkoopt waarop Van der Valk een hotel kan bouwen. Op dit perceel grond is momenteel ook een watergang gelegen. Omdat die watergang moet worden gedempt om het hotel te bouwen, moet ergens anders dat wateroppervlak worden gemaakt; gecompenseerd. In de koop-/realisatieovereenkomst is bepaald dat de gemeente verantwoordelijk is voor het planologisch mogelijk maken én realiseren van deze watercompensatie. Het mogelijk maken van het hotel Van der Valk kent een eigen planologische procedure, los van deze procedure voor de watercompensatie.

De locatie waar nu water voorzien is, is zeer nabij de snelweg en mede daarom zijn er geen plannen om hier een andere invulling aan te geven dan grasland en/of water. In het geval dat om wat voor reden dan ook de planologische procedure voor het hotel Van der Valk niet leidt tot een onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan of op andere planologische wijze onherroepelijk mogelijk wordt gemaakt, is deze planologische procedure voor de watercompensatie niet voor niks geweest. Ook bij andere toekomstige ontwikkelingen zal watercompensatie nodig zijn.

Deze nieuwe waterberging is voorzien op een perceel tussen de A32, Het Meer, de Domela Nieuwenhuisweg en de Sportweg in Heerenveen. In het bestemmingsplan dat dateert van 2008 is op deze locatie bedrijvigheid voorzien (kantoren, bedrijven, maatschappelijk). In 2012 is het Kantorenbeleid Heerenveen vastgesteld. Daarin is deze locatie niet langer aangewezen als mogelijke locatie voor kantoren/ bedrijvigheid. De koers is gericht op concentratie bij het Sportstadgebied en rondom het station van Heerenveen. In 2017 is vervolgens in de Ontwikkelstrategie Skoatterwâld de balans van de wijk opgemaakt en beschreven hoe de wijk verder te ontwikkelen. In deze visie is afgestapt van het idee om

dit deel in te vullen met een gebouwd programma en juist hier in te zetten op het versterken van de groen/ blauwe entree van de wijk. In de in 2021 vastgestelde omgevingsvisie is dit beleid ook op deze wijze overgenomen. Dit beleid is in het verleden ook doorgevoerd in de grondexploitatie; er is geen gronduitgifte meer voorzien voor deze locatie.

De waterberging is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 2e en 3e Fase Skoatterwâld (2014). De locatie heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden, Kantoren en Bedrijven (MKB)'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en bedrijfsactiviteiten al dan niet met functie-ondersteunende horeca. Waterberging is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt de benodigde compensatie qua waterberging geregeld die de gemeente moet maken als verplichting vanuit de koop-/realisatieovereenkomst met Van der Valk.

Argumenten

1.1 er is één zienswijze ingediend

Tijdens de ter inzage legging is er één zienswijze ingediend. Het Wetterskip verzoekt om een passage in de toelichting aan te passen. Aan dit verzoek kan tegemoet worden gekomen. Voor de realisatie van de watercompensatie is wel een watervergunning noodzakelijk. De toelichting suggereert anders.

2.1 Deze locatie is geschikt

In de grondexploitatie Skoatterwâld is, vanwege eerder beschreven gewijzigd beleid, voor deze locatie geen opbrengstwaarde opgenomen. Dat wil zeggen dat er geen plannen zijn gemaakt om deze grond te verkopen voor bijvoorbeeld kantoren, bedrijven of woningen. Gezien de ligging van deze locatie nabij de A32 én de hogedruk gasleiding is het ook niet aannemelijk dat dit in de toekomst wel zou gebeuren. De locatie is daarmee wel geschikt om te dienen als watercompensatie om realisatie van bebouwing, in dit geval een hotel, elders mogelijk te maken.

2.2 Plan strijdig met bestemmingsplan

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 2e en 3e Fase Skoatterwâld, dat op 8 april 2014 is vastgesteld. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden, Kantoren en Bedrijven', 'Leidingenstrook' en 'Water'. Tevens is de aanduiding bebouwingsafstand opgenomen. Het realiseren van een waterberging is in strijd met dit bestemmingsplan.

Risico's of kanttekeningen

Op voorhand worden geen risico's verwacht met het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor belanghebbenden staat beroep open bij de Raad van State.

Communicatie en participatie

Het vaststellingsbesluit zal op reguliere wijze bekend worden gemaakt. Het Wetterskip zal geïnformeerd worden dat aan haar zienswijze tegemoet is gekomen.

Financiën

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij een ontwikkeling kostenverhaal plaats vinden. Het perceel waarop de waterberging wordt voorzien, maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Skoatterwald fase 1-2. In de grondexploitatie is momenteel op het perceel geen gronduitgifte voorzien. Alle kosten van de planvorming en de realisatie van de waterberging zijn voor rekening van de gemeente. De bijdrage die Van der Valk Hotel Heerenveen in het kader van de overeengekomen koop-/realisatieovereenkomst betaald, dient o.m. ter dekking van deze kosten. De betreffende kosten en opbrengsten worden verwerkt in de grondexploitatie Skoatterwald fase 1-2. Het kostenverhaal is hiermee verzekert en er hoeft geen aparte overeenkomst met een derde te worden afgesloten.

Bijlagen

1. Zienswijze Wetterskip;
2. Bestemmingsplan.