

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller:
K. Tamminga

Kenmerk:
Klik of tik om tekst in te voeren.

Vertrouwelijkheid:

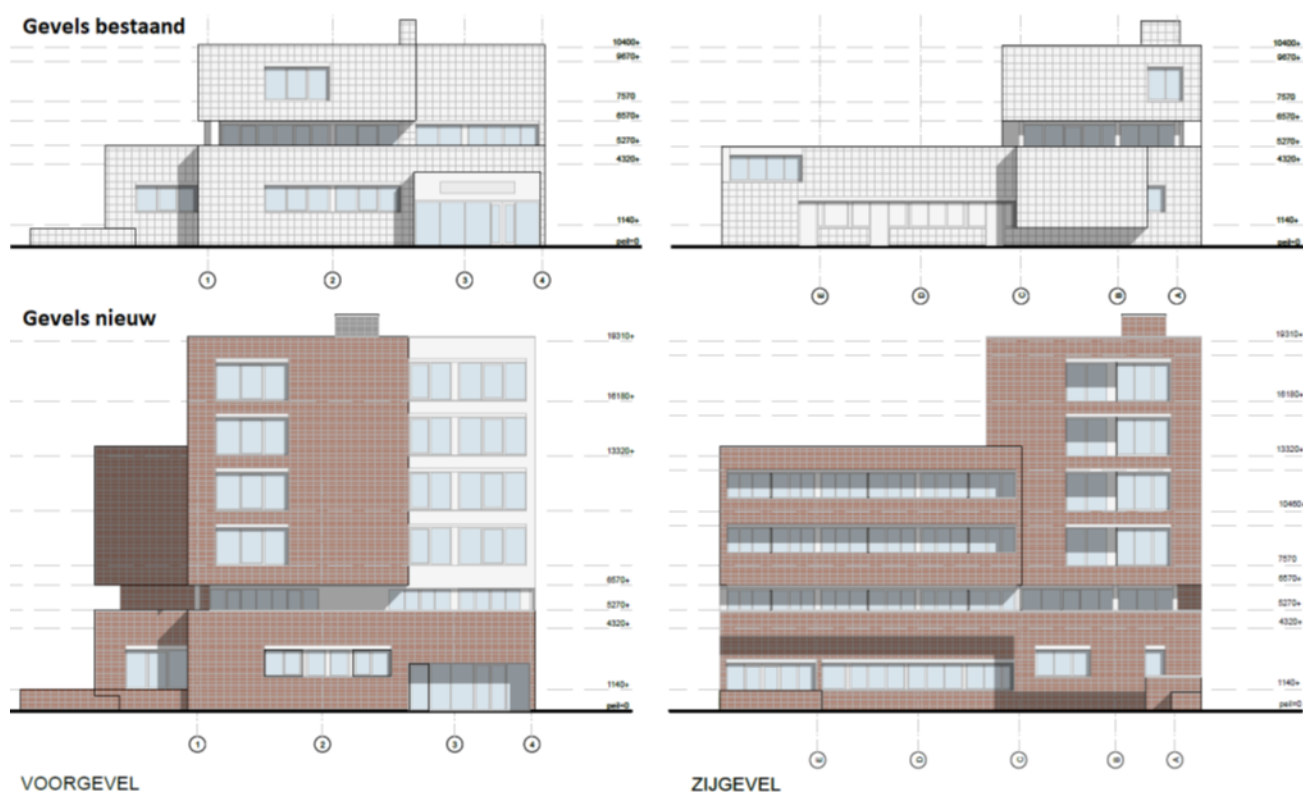
Onderwerp:
Heerenveen, Burgemeester Kuperusplein 46 – Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit:

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) voor het vergroten en veranderen van een kantoorpand in een kantoorruimte, 21 woningen met bergingen en een gemeenschappelijke sportruimte op de locatie Burgemeester Kuperusplein 46 in Heerenveen.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

Inleiding:

Initiatiefnemer heeft op 7 november 2023 een aanvraag ingediend voor het vergroten en veranderen van een kantoorpand in een kantoorruimte, 21 woningen met bergingen en een gemeenschappelijke (sport-) ruimte op de locatie Burgemeester Kuperusplein 46 in Heerenveen. Het plan voorziet in een appartementencomplex met 21 appartementen, elk met een eigen berging binnen het gebouw.



Het plan is in strijd met het de geldende beheersverordening Heerenveen Centrum, vastgesteld 21 maart 2016. Binnen het besluitvlak 'Gemengd' wordt niet voorzien in woningen om die reden is het bouwplan functioneel in strijd met de beheersverordening.

Verder geldt de aanduiding 'bouwvlak klasse J', waarbinnen gebouwen tot 12 meter hoog gebouwd mogen worden. Door de optopping van het bebouw wordt de bouwhoogte van het gebouw ruim 20 meter en overschrijdt hiermee de maximale toegestane bouwhoogte.

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect:

Het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

1.1 Huidige planologische regeling houdt geen rekening met de centrumontwikkeling

Het centrumgebied van Heerenveen is sterk in ontwikkeling. Op basis van de centrumvisie worden momenteel plannen voorbereid om onder andere het Burgemeester Kuperusplein en omgeving op te waarderen. De herbestemming van het voormalige bankgebouw past niet binnen het geldende planologische regime, de geldende beheersverordening Heerenveen Centrum, vastgesteld 21 maart 2016. Deze beheersverordening is gebaseerd op het daarvoor geldende bestemmingsplan Heerenveen-Centrum, vastgesteld 25-06-1990. In de beheersverordening is in principe het bestaande gebruik op basis van dit bestemmingsplan vastgelegd. Aanvullend gelden besluit-vlakken, waarbij voor het projectgebied 'Gemengd' geldt, die primair ruimte biedt aan dienstverlenende bedrijven en instellingen.

1.2 Het plan past binnen de woonvisie

In de Woonvisie (2023 – 2028) is als doel gesteld om tot 2030 2.000 woningen toe te voegen. Hiervan is ca. 2/3 bestemd voor het betaalbare segment. De 21 appartementen dragen bij aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelstellingen.

1.3 Het plan past in de totale centrumontwikkeling / beeldkwaliteitsplan

Het centrumgebied van Heerenveen is sterk in ontwikkeling. Op basis van de centrumvisie zijn al meerdere plannen in ontwikkeling. Voor het projectgebied geldt het opwaarderen van de bebouwing als uitgangspunt. In de stedenbouwkundige uitwerking is voor het projectgebied bepaald dat hier een herontwikkeling van de openbare ruimte plaatsvindt, in combinatie met de herontwikkeling van de bebouwing. Dit project sluit goed aan bij de uitgangspunten om het centrum compacter te maken door de randen te transformeren naar wonen en geeft invulling in de kwaliteitsverbetering van het betreffende deelgebied.

De komende jaren worden er veel woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied, in het bijzonder in het centrum. De woontoren aan het Burgemeester Kuperusplein, de woningen aan de Van Riesenstraat en de Nieuwstraat zijn hier al mooi voorbeelden van.

De transformatie van de gehele zuidelijke pleinwand van het Burgemeester Kuperusplein past ook binnen de kaders en ambities van de centrumvisie en van de woonvisie. In beide visiedocumenten ligt de nadruk

om de verdichting te concentreren in en rondom het centrum van Heerenveen. De zuidelijke pleinwand wordt gevormd door 3 gebouwen:

1. het voormalige ING kantoor,
2. de huidige bibliotheek en
3. het voormalig ABN AMRO kantoor

De beide bankgebouwen hebben reeds hun oorspronkelijke functie verloren en de bibliotheek zal op termijn naar het hart van het centrum worden verplaatst. De 3 vrij te komen locaties zullen herontwikkeld worden waarbij de nadruk op woningbouw komt te liggen.

Om de samenhang tussen deze verschillende ontwikkelingen te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke samenhang tussen deze verschillende ontwikkelingen geborgd. Onderdeel van de ruimtelijke samenhang is de massa, ofwel de maximale bouwhoogtes van de verschillende ontwikkelingen.

De meeste panden rondom het Burgemeester Kuperusplein zijn tussen de 12 en 15 meter hoog. Uitzondering hierop is de recent opgeleverde woontoren die met 51 meter een accent vormt aan het plein. De zuidelijke wand van het Burgemeester Kuperusplein heeft een bouwhoogte tussen de 9 en 11 meter. Om de samenhang tussen de verschillende pleinwanden te versterken is het wenselijk om de bouwhoogte hier te verhogen.

Het project voor de herontwikkeling van het voormalig ABN AMRO kantoor betreft een combinatie van sloop en nieuwbouw. Voor de appartementen wordt de bestaande constructie hergebruikt, waarmee de ontwikkelaar voor zover mogelijk inzet op circulair bouwen.

Hiermee blijven uiterlijke kenmerken van het gebouw grotendeels in stand. Een schakering van verschillende bouwvolumes markeren ook in de nieuwe situatie deze hoek van het Burgemeester Kuperusplein.

Wel wordt in het voorliggende plan de massa vergroot. Het huidige hoogste punt (10,4 meter) van het gebouw krijgt nog 3 extra bouwlagen. Hiermee komt de hoogte van het pand op 20,5 meter en daarmee krijgt deze locatie het gewenste accent aan de stadsas en het Burgemeester Kuperusplein. Ook aan de zijde van de Coehoorn van Scheltingaweg wordt nog massa toegevoegd in de vorm van 3 bouwlagen. Het nieuwe woongebouw krijgt op deze plek een hoogte van 13,8 meter. Hiermee krijgt het gebouw de gewenste oriëntatie op de Coehoorn van Scheltingaweg en daarmee op de route van het Tellepark naar het centrum. Het bouwvolume sluit hierbij aan op de bestaande flat (hoogte ca 13 meter) aan de Coehoorn van Scheltingaweg.

1.4 *Ruimtelijke onderbouwing*

In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd.

Achtereenvolgens komen Milieuzonering, Geluid, Water, Bodem, Archeologie, Cultuurhistorie, Ecologie, Externe veiligheid, luchtkwaliteit en kabels, leidingen en zoneringen aan de orde.

Milieuzonering

Geluid

Uit de resultaten van de verschillende wegvakken blijkt dat de uitsluitend de geluidbelasting van de wettelijke gezoneerde Koornbeursweg en de niet wettelijke gezoneerde Coehoorn van Scheltingaweg hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dBA Lden. Om de planvorming mogelijk te maken wordt separaat een hogere waarde procedure doorlopen.

Water

De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon. Het project is kenbaar gemaakt bij het Wetterskip via de digitale watertoets. Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet bij Wetterskip Fryslân.

Bodem

Het onderhavige pand is in de huidige situatie al in gebruik als verblijfsruimte voor mensen. Er hebben geen activiteiten plaatsgebonden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Het gewijzigde gebruik van het gebouw leidt daarmee ook niet tot risico's voor de volksgezondheid. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Archeologie

Uit de FAMKE blijkt dat in het plangebied geen sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 2.500 m² is onderzoek nodig. In dit geval vinden (vrijwel) geen bodemingrepen plaats. Ingrepen groter dan 2.500 m² zijn niet aan de orde en is archeologisch onderzoek op basis van FAMKE niet nodig.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân ligt het plangebied in een cultuurhistorische waardevolle omgeving. Het gaat om een wederopbouwwijk (of naoorlogse woonwijk) 1945-1970. Specifiek: 1960 – 1970 (paars). De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren, de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De perceelsgebonden herontwikkeling doet hieraan geen afbreuk.

Ecologie

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er geen sporen, uitwerpselen of mogelijke ingangen zijn aangetroffen die geschikt zijn voor marters, huismussen, gierzwaluwen, huiszwaluwen of vleermuizen. Voor de realisatie van de appartementen is dan ook geen verdere procedure nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Wel is er een verblijfplaats en mogelijke nestplaats voor huismussen aanwezig in een Liander-ge-bouw aan de achterzijde van het pand. Bij uitvoering van bouwwerkzaamheden moet er op gelet worden dat deze niet verstoord worden in het broedseizoen (maart – augustus).

Verder dient men tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de algemene zorgplicht (Wet natuurbescherming).

Gebiedsbescherming

Het project vindt plaats in het centrumgebied van Heerenveen, op minimaal 6 kilometer vanaf beschermde natuurgebieden. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming en provinciaal beschermde gebieden.

Stikstofdeposito

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Externe veiligheid

Nabij het projectgebied liggen geen risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan er geen belemmeringen voor het project.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van dit project leidt op zichzelf en ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de

luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

Kabels, leidingen en zoneringen

In het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Parkeren

Op grond van de nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeerruimte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In de bestaande situatie was het niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren en werd geparkeerd in het openbaar gebied. In de gewenste situatie is het eveneens niet mogelijk op eigen terrein te parkeren en zal ook in het openbaar gebied moeten worden geparkeerd. Initiatiefnemer maakt gebruik van de mogelijkheid volgens de Nota Parkeernormen om de (extra) parkeerplaatsen af te kopen. Het afkoopbedrag wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve Mobiliteitsfonds.

3.1 Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, twee lid van de Wro). In dit geval kan van het vaststellen van een grondexploitatie worden afgezien, omdat met initiatiefnemer een overeenkomst is afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Bij geen zienswijzen kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie en participatie:

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste. Op 13 november 2024 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor de herontwikkeling gepresenteerd. Initiatiefnemer heeft de mogelijkheid geboden om hierop te reageren. Er zijn een aantal reacties over parkeerdruk en parkeerproblemen. Deze problemen zijn bekend en worden meegenomen in de nieuwe mobiliteitsvisie.

U bent schriftelijk geïnformeerd over het initiatief in de raadsvergadering van 23 oktober 2024.

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het (ontwerp-)besluit. De kennisgeving van het (ontwerp-)besluit vindt plaats via het elektronisch publicatieblad (gemeentebblad, provinciaal blad, enzovoort). De (ontwerp-) omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang als de zienswijzen en de beroepstermijn duren.

Financiën:

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Bijlagen:

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp-omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing