GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder
J. van Veen

Datum collegebesluit
20 april 2021

Opsteller
L. van der Bijl

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Bestemmingsplan Luitzen Wagenaarstraat

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Luitzen Wagenaarstraat, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPLWagenaarstr-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.BPLWagenaarstr-VG01.

Inleiding

Bouw- en ontwikkelbedrijf Plegt Vos is voornemens om negen koopwoningen te realiseren op de hoek van de Luitzen Wagenaarstraat en de Kempenaerssingel in Heerenveen.

Op de locatie van het project is in 1959 een kleuterschool gebouwd, waarna het sinds 1985 in gebruik is geweest als kinderdagverblijf Het Mierennest. In 2019 is het kinderdagverblijf verhuisd en het gebouw gesloopt. Ontwikkelaar Zethoven had kort ervoor het eigendom verworven en heeft dit in 2019 overgedragen aan Plegt Vos.

De gesprekken tussen gemeente, Zethoven en daarna Plegt Vos over dit initiatief hebben geleid tot een planvoorstel. Dit voorstel past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is benodigd voor deze ontwikkeling.

Recent hebben gemeente en Plegt Vos een exploitatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie van het plan. Hierover bent u per brief d.d. 2 februari 2021 geïnformeerd.

Motivering

Beoogd effect
De realisatie van 9 koopwoningen en inrichting van aansluitende openbare ruimte.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan vast te stellen.*

Het plan betreft een rij van vijf koopwoningen aan de Kempenaerssingel en een rij van vier aan de Luitzen Wagenaarstraat. Het betreft koopwoningen in het middensegment en is daarmee een kwalitatief goede aanvulling op de woningmarkt. De woningen staan geprogrammeerd in het door u vastgestelde woningbouwprogramma (juni 2020). De woningen passen daarmee binnen het beschikbare contingent en de beleidsuitgangspunten van de woonvisie. De bouwhoogte (twee lagen met een kap) en architectuur sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Welstand heeft in het vooroverleg positief geadviseerd.

De ontwikkelaar richt de in het plangebied gelegen openbare ruimte voor eigen rekening in en draagt dit na realisatie voor € 1,- over aan gemeente. Zo wordt aan de Kempenaerssingel een groenstrook aangelegd, als voortzetting van de bestaande groenstructuur. Parkeren kan net als in de rest van de buurt op straat. Een klein deel van het perceel kan vanwege de ligging logischerwijs niet bij de woningen worden gevoegd en wordt om die reden door de ontwikkelaar verkocht aan buren van het project.

Het plangebied heeft op dit moment volgens het bestemmingsplan Heerenveen-Midden de bestemming ‘maatschappelijk’. Deze bestemming staat het bouwen en gebruiken van woningen op deze locatie niet toe. Om de ontwikkeling van 9 woningen mogelijk te maken 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. Het bestemmingsplan is op de juiste wijze voorbereid en de wettelijke procedures zijn gevolgd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaan er geen bezwaren het bestemmingsplan vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan werd op 25 februari 2021 bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant. Hierin werd aangekondigd dat het ontwerp zes weken ter inzage lag voor zienswijzen. Er kwamen geen zienswijzen binnen.

Risico’s of kanttekeningen
-

Communicatie en participatie
De initiatiefnemer heeft de omwonenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Alle direct omwonenden hebben een informatiebrief ontvangen, het project is op de BouwApp geplaatst en er is een informatief stuk geplaatst in de nieuwsbrief van Wijkbelang Heerenveen-Midden. Via de BouwApp zijn 7 reacties binnengekomen van

omwonenden. Alle reacties zijn persoonlijk beantwoord door de ontwikkelaar. De reacties gaven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de bouwplannen.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Heerenveense Courant en de Staatscourant. Hierna bestaat voor 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.

Boodschap	**Doelgroep**	**Via welk middel**	**Door wie**	**Wanneer**
Het bestemmingsplan ligt na vaststelling 6 weken ter inzage voor beroep. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de ABRvS	Iedereen	Openbare besluitenlijst	Communicatie	Na besluit raad
	Belanghebbenden die aantoonbaar niet in de gelegenheid waren tijdig een zienswijze in te dienen	Staatscourant, Heerenveense Courant, website	Vakafdeling	Na besluit raad

Financiën
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties. Het project wordt volledig gerealiseerd door ontwikkelaar Plegt Vos. Gemeente en Plegt Vos hebben hiervoor een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is onder meer opgenomen dat de ontwikkelaar een vergoeding van €15.000 (excl. leges) betaalt voor de ambtelijke inzet ten behoeve van de realisatie van het project.

Bijlage
- Ontwerpbestemmingsplan

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 Luitzen Wagenaarstraat

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;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Luitzen Wagenaarstraat, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPLWagenaarstr-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.BPLWagenaarstr-VG01.

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