Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Doelman, Steven

Kenmerk
Z.25.499185 / D.25.1987068

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Raadsvoorstel vaststelling beeldkwaliteitsplan 'Zuidwand Burgemeester Kuperusplein'

Voorgesteld besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan "Zuidwand Burgemeester Kuperusplein" vast te stellen

Inleiding

De komende jaren worden er veel woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied van onze gemeente. Dat geldt in het bijzonder in het centrum van Heerenveen. De woontoren aan het Burgemeester Kuperusplein en de woningen aan de Van Riesenstraat en de Nieuwstraat zijn hier voorbeelden van. Dit geldt ook voor de beoogde herontwikkeling langs de zuidzijde van her Burgemeester Kuperusplein. De beide oorspronkelijke bankgebouwen hebben hun functie verloren en de bibliotheek zal op termijn worden verplaatst naar een locatie in het centrum. Deze drie vrij te komen locaties zullen worden herontwikkeld, waarbij de nadruk komt te liggen op het invullen met een woonfunctie.

Voor deze herontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Zuidwand Burgemeester Kuperusplein' opgesteld. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is een uitvloeisel van de Welstandsnota 2016. Indien de schaal, omvang en betekenis van een ontwikkeling grote invloed op de bestaande omgeving heeft, is het wenselijk om specifieke criteria op te nemen ten aanzien van welstand. De algemene gebiedscriteria in de Welstandsnota zijn in dergelijke situatie niet afdoende, aangezien die veel meer vanuit een beheersituatie en op behoud van bestaande karakteristieken zijn opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is dan één van de criteria waar aan getoetst wordt bij de beoordeling of er een omgevingsvergunning wordt verleend en zet voor de betreffende locatie de bestaande algemene gebiedscriteria uit de Welstandsnota opzij.

Het beeldkwaliteitsplan 'Zuidwand Burgemeester Kuperusplein' bevat de architectonische en stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de drie genoemde percelen aan het Burgemeester Kuperusplein. Vanwege de samenhang tussen deze drie percelen, is voor deze locaties één beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het gaat daarbij om zaken als de bouwmassa (aantal bouwlagen), het gebruik van materialen en kleuren en reclameuitingen. Van deze opsomming is vooral het aantal bouwlagen van belang. Het beeldkwaliteitsplan gaat daarbij uit van een gedifferentieerde opbouw. Hierdoor krijgt de bebouwing aan de zuidkant van het plein een sterkere rol in de beleving van het gebied.

Voor het perceel Burgemeester Kuperusplein 46 gaat het plan uit van ten hoogste 4 bouwlagen, met plaatselijk 6 bouwlagen als bouwaccent op de noordoostelijk hoek van het perceel. Voor het perceel Burgemeester Kuperusplein 48 (de huidige bibliotheek) wordt uitgegaan (afhankelijk van de concrete plek) van het perceel van 5 tot 8 bouwlagen. Voor het perceel Koornbeursweg 1 voorziet het beeldkwaliteitsplan (ook hier afhankelijk van de concrete plek) in 4,5 tot 5,5 bouwlagen.

Het beeldkwaliteitsplan zet in op een kwaliteitsimpuls voor dit deel van het centrum, met aandacht voor vergroening. De voorgestelde maatregelen sluiten aan bij de toekomstige ontwikkeling van het Burgemeester Kuperusplein. Door natuurinclusief te ontwerpen - zoals groene sedumdaken, begroeide gevels en aanvullende maatregelen die bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit - wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit verhoogd, maar ook ingespeeld op actuele duurzaamheidsambities. Natuurinclusief ontwerpen wordt in het ontwerpproces afgestemd op de bouwkundige randvoorwaarden, zodat een haalbaar en realistisch beeldkwaliteit toegepast kan worden.

Voor het perceel Burgemeester Kuperusplein 46 is al een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. In uw vergadering van 22 mei 2025 heeft u hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Bij de beoordeling van dit plan is reeds getoetst aan het genoemde beeldkwaliteitsplan, ondanks dat het formeel nog niet is vastgesteld.

Beoogd effect

Het beschikken over een toetsingskader voor de herontwikkelingen aan de zuidzijde van het Burgemeester Kuperusplein, waarmee de ruimtelijke samenhang tussen de drie verschillende ontwikkellocaties en het Burgemeester Kuperusplein is gewaarborgd.

Argumenten

1.1. Het beeldkwaliteitsplan 'Zuidwand Burgemeester Kuperusplein' is nodig als nieuw toetsingskader voor de ontwikkelingen langs de zuidzijde van het Burgemeester Kuperusplein

Aangezien de Welstandsnota 2016 geen rekening houdt met de ontwikkelingen aan de zuidzijde van het Burgemeester Kuperusplein, is specifiek voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De in het ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria sluiten aan op de uitgangspunten en beleidsintenties uit de Welstandsnota en het eerdere ‘Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Kuperusplein/Sieversstraat’. Het beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor de ontwikkeling van de vrijkomende locatoes aan de zuidzijde van het Burgemeester Kuperusplein.

1.2 Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad

Onder de oude Woningwet was de vaststelling van de Welstandsnota een bevoegdheid van de gemeenteraad. Aangezien dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkelingen op de genoemde locaties in de plaats komt van de Welstandsnota 2016, ligt voor de hand dat uw raad ook besluit over de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van vrijdag 5 juni 2025 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Ook heeft er op 19 juni 2025 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan zijn er geen reacties ontvangen.

Risico’s of kanttekeningen

Tot 1 januari 2024 was de gemeente op grond van de Woningwet gehouden om een Welstandsnota vast te stellen waarin criteria waren opgenomen voor de beoordeling of een bouwwerk voldeed aan de redelijke eisen van welstand. Voor ontwikkelingen waar in de Welstandsnota nog geen rekening mee was gehouden, werd een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld dat bij de vaststelling daarvan aan de

Welstandsnota werd toegevoegd. Omdat de wettelijke grondslag voor het vaststellen van een Welstandsnota op 1 januari 2024 is vervallen, is het niet meer mogelijk om vastgestelde beeldkwaliteitsplannen aan de Welstandsnota toe te voegen. Tot dat er een nieuw omgevingsplan is vastgesteld, blijft de Welstandsnota nog wel het toetsingskader voor bouwaanvragen. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan "Zuidwand Burgemeester Kuperusplein". Ook dit kan niet aan de Welstandsnota worden toegevoegd. In plaats van als toetsingskader wordt dit beeldkwaliteitsplan daarom gehanteerd als motivering dat het bouwplan, ondanks dat het afwijkt van de gebiedscriteria uit de Welstandsnota, toch voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Communicatie en participatie

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van vrijdag 5 juni 2025 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Dit is aangekondigd in de Heerenveense Courant en het Gemeenteblad op donderdag 4 juni 2025, alsmede op de website van de gemeente www.heerenveen.nl. Daarbij is ook aangegeven dat tijdens deze termijn waarbinnen dit plan ter inzage ligt, een ieder zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kan indienen op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Ook heeft er op 19 juni 2025 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan zijn er geen reacties ontvangen.

Als u ons voorstel overneemt, zal het vastgestelde beeldkwaliteitsplan integraal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad alsmede op de website. Ook zal er een bekendmaking worden geplaatst in de Heerenveense Courant.

Financiën

Niet van toepassing

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Zuidwand Burgemeester Kuperusplein'