GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder
Siebenga
Datum collegebesluit
21 juli 2015
Opsteller
Gerrit Haanstra
Registratie
GA15.20065
Agendapunt
6

Onderwerp

Bestemmingsplan Molenplein en omgeving 2015

Voorstel

- Reactienota zienswijzen vaststellen
- Geen grondexploitatieplan vaststellen
- Bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Aanleiding

De beoogde herontwikkeling van het Molenplein en omgeving te Heerenveen past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Overwegingen

1. Inleiding

Op 16 september 2013 stelde uw raad een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vast voor het Molenplein en omgeving te Heerenveen.

Naderhand bleek dat de provincie Fryslân, als toezichthouder op grond van de Wet Arhi, niet instemde met de gemeentelijke deelname in de financiering van het Molenpleinproject. Hiermee verviel de basis voor de realisering van het project.

Met betrokken partijen hebben wij het initiatief genomen tot bijgestelde planvorming voor het Molenplein en omgeving. In de raadscommissie ROM van 19 juni 2014 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Onze inspanningen hebben geresulteerd in een nieuw bestemmingsplan en een nieuw stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor het Molenplein. Bij brief van 19 april 2015, nummer 15.3003068, hebben wij u geïnformeerd over de start van de procedures voor deze plannen.

De inzagetermijn voor zienswijzen van beide plannen is inmiddels verstreken.

Het voorliggende voorstel betreft het bestemmingsplan. Met betrekking tot het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan leggen wij u een separaat voorstel voor.

In dit voorstel behandelen wij achtereenvolgens:
- het bestemmingsplan (samenvatting inhoud);
- de ingebrachte zienswijzen en een voorgestelde reactie daarop;
- de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan
- de uitvoerbaarheid.

2. Bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Molenplein e.o. (2015) geeft uitvoering aan de instructies, die uw raad gaf met betrekking tot de ontwikkeling van het Molenplein in de structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (raad 7-3-11). Daarnaast geeft het plan uitvoering aan de Integrale Detailhandelsvisie (raad 7-3-11) en de Parkeervisie (raad 13-12-07). Genoemde beleidsstukken zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. De uitgangspunten van de detailhandel in de niet-dagelijkse sector hebben wij nogmaals tegen het licht gehouden in 2015. Ook deze analyse vormt een bijlage bij de toelichting.

Het beleid is gericht op instandhouding en versterking van het kernwinkelgebied. Voor de omgeving Gedempte Molenwijk en Molenplein wordt een hoge prioriteit toegekend aan verbetering van de openbare ruimte en de stedelijke structuur.

Het bestemmingsplan is gericht op verruiming van het aantal m2 detailhandeloppervlak en uitbreiding van de parkeercapaciteit. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de functie van de Molenpleinomgeving, als bronpunt voor het kernwinkelgebied, wordt versterkt.

Uitgangspunt is dat het gebouw van de huidige Jumbo, aan de noordzijde van het Molenplein, wordt vervangen door een groter winkelcomplex. Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor de Jumbo en de Aldi, die tijdelijk is gevestigd aan de Abe Lenstraboulevard. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor de vestiging van middelgrote vestigingen van niet-dagelijkse detailhandel. De vijf in het huidige Jumbo pand aanwezige woningen, blijven bestaan.

Het parkeerterrein Molenplein wordt uitgebreid en opnieuw ingericht. Dit geldt ook voor overige openbare ruimte rondom het nieuwe winkelcomplex.

3. Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan werden zes zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen hebben -globaal- betrekking op:
- de woon- en bedrijfssituatie aan de oostzijde van het nieuwe winkelcomplex (Gedempte Molenwijk en straat Molenplein), waar een nieuwe straatwand ontstaat;
- de woon- en bedrijfssituatie aan de achterkant (noordzijde) van het nieuwe winkelcomplex, waar de laad- en losactiviteiten toenemen en een dakopbouw voor personeelsruimten is geprojecteerd;
- de begrenzing van de herinrichting van de openbare ruimte, waarin het noordelijke deel van de Gedempte Molenwijk nog niet is meegenomen;
- de verkeerssituatie op de Van Dekemalaan, nu daar zowel de ingang als de uitgang van het parkeerterrein Molenplein wordt gesitueerd.

Wij hebben naar aanleiding van de zienswijzen een reactienota opgesteld. In de reactienota wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat een opbouw aan de noordzijde van het winkelcomplex wordt opgeschoven in de zuidelijke richting.

Wij stellen uw raad voor de reactienota zienswijzen vast te stellen.

4. (Gewijzigde) vaststelling

In de reactienota zienswijzen wordt voorgesteld een opbouw aan de noordzijde van het winkelcomplex circa 5,00 m op te schuiven in zuidelijke richting.

Wij stellen uw raad voor, met inachtneming van het vorenstaande, het bestemmingsplan gewijzigd vast te

stellen, in die zin dat de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig de bijlage bij het concept-raadsbesluit.

Wij verbeteren de toelichting op het bestemmingsplan op onderdelen. De belangrijkste verbetering vormt een aanpassing van het bij de toelichting opgenomen stedenbouwkundig ontwerp. In het raadsvoorstel betreffende de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt hierop uitgebreider ingegaan.

5. Uitvoerbaarheid

- *Financieel*

Het plan wordt ontwikkeld door de gemeente Heerenveen en projectontwikkelaars. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat geen grondexploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Daarnaast is € 1,4 miljoen provinciale subsidie en € 100.000,- eigen middelen beschikbaar voor dekking van de gemeentelijke kosten. De kosten betreffen voornamelijk de herinrichting van de openbare ruimte. De middelen zijn voldoende om de herinrichting uit te voeren.

- *Maatschappelijk*

Het project Molenplein en omgeving is met belangstellenden besproken tijdens twee openbare informatiebijeenkomsten op 7 oktober 2014 en op 22 april 2015. Daarnaast hebben twee informele bijeenkomsten over de plannen plaatsgevonden met direct omwonenden en ondernemers.

De gevoerde discussies vonden mede plaats aan de hand van de ontwerpen van het winkelcomplex en de openbare ruimte, die tijdens de participatiefase in voorbereiding waren. De discussies hebben aanleiding gegeven in het bestemmingsplan een genuanceerde hoogteregeling voor het winkelcomplex op te nemen, die nauw aansluit bij het voorgenomen bouwplan. Op deze wijze wordt de directe omgeving zekerheid gegeven omtrent de impact van het complex. Met deze wijze van regelen wordt afgeweken van uw instructies met betrekking tot deregulering bestemmingsplannen van 11 juni 2012. Wij zijn echter van oordeel dat in voorliggend geval de gekozen regeling de haalbaarheid van het bestemmingsplan vergroot.

Effecten

De planvorming is gericht op de effecten die beleidsmatig worden voorgestaan:
- optimalisering detailhandelaanbod Heerenveen Centrum;
- vergroting parkeercapaciteit;
- opwaardering openbare ruimte;
- versterken bronpunt Molenplein.

Beleid en regelgeving

Artikel 3.8 en artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Zie onder 5. Uitvoerbaarheid.

Vervolgaanpak

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen bouw en feitelijk gebruik.

Het private deel (gebouwontwikkeling c.a.) wordt uitgevoerd door de ontwikkelaars (Hoge Dennen en Van Wijnen). Het publieke deel (herinrichting openbare ruimte) wordt uitgevoerd door de gemeente.

Communicatie

De voorbereiding van het bestemmingsplan is gepaard gegaan met communicatiemomenten (zie onder 5. Uitvoerbaarheid). Deze aanpak wordt voorgezet in de realisatiesfase.

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, staat voor belanghebbenden een beroepsmogelijkheid open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Relevante informatie

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Reactienota zienswijzen
- Bijlage bij het raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer F.H. Perdok	de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN
/ gemeenteraad /

Registratie
GF15.20065

Onderwerp
Bestemmingsplan Molenplein en omgeving 2015

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 juli 2015;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het bestemmingplan Molenplein en omgeving 2015, uitvoering geeft aan de Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2011), de Integrale Detailhandelsnota (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2011) en de Parkeervisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007;

Besluit
1. de Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Molenplein en omgeving 2015 vast te stellen;
2. geen grondexploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Molenplein en omgeving 2015 ", zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BPNmolenplein2015-VG01, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan, met inachtneming van de wijzigingen zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
4. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o_NL NL.IMRO.0074.BPNmolenplein2015-VG01.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 september 2015.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen de heer T.J. van der Zwan