

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

J. van Veen

Datum collegebesluit

16 maart 2021

Opsteller

Steven Doelman

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

bestemmingsplan Heerenveen - KR Poststraat 44-46

Voorgesteld besluit

1. instemmen met de in de antwoordnota voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Heerenveen, KR Poststraat 44-46, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074. BPNkrpost44HV-VG01, gewijzigd conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening, 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. BPNkrpost44HV-VG01;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Er is een concreet initiatief om op het perceel KR Poststraat 44-46 te Heerenveen 18 appartementen en 1 vrijstaande woning te realiseren. Op dit perceel, op de hoek van de KR Poststraat en de Zwartstraat, stond tot voor kort de leegstaande bebouwing van een garagebedrijf. Wij hebben u daarover reeds enkele keren geïnformeerd. In onze brief van 6 oktober 2020 hebben wij u ook aangegeven dat er een ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld wat ter inzage zal worden gelegd.

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 23 oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Heerenveense Courant, en de Staatscourant. Dit ontwerp-bestemmingsplan was en is digitaal te raadplegen via de volgende link: [bestemmingsplan Heerenveen KR Poststraat 44-46](#)

Naar aanleiding van deze bekendmaking zijn er vijf zienswijzen binnengekomen.

Motivering

Beoogd effect

Herontwikkeling van het perceel KR Poststraat 44-46 te Heerenveen door de bouw van 18 appartementen en 1 vrijstaande woning. Daarmee wordt een reeds jarenlang leeg staand (en inmiddels gesloopt) bedrijfspand vervangen

Argumenten

1. *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen*

Zoals aangegeven zijn er drie zienswijzen ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. Eén zienswijze is afkomstig van een bewoner van de Narcislaan, een zienswijze is afkomstig van een direct aangrenzende bewoner van de Zonnebloemstraat. De derde zienswijze is gezamenlijk ingediend door een aantal bewoners van de Zonnebloemstraat en de KR Poststraat. De tweede en de derde zienswijze zijn grotendeels identiek aan elkaar. In deze beide zienswijzen worden een groot aantal argumenten aangevoerd waarom de bouw van appartementen geen doorgang zou mogen vinden. Daartoe worden onder andere aantasting van privacy, schaduwwerking, geluidsoverlast en wateroverlast genoemd.

In bijgaande antwoordnota doen wij u een voorstel hoe te reageren op de ingediende zienswijzen. De hoofdlijn van deze antwoordnota is dat de voorgestelde ontwikkeling zich goed laat invoegen in de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat. De verandering van functie en de nieuwe bouwwerken kunnen nadelige gevolgen hebben voor omwonenden, maar deze gevolgen moeten als normaal en maatschappelijk geaccepteerd worden beschouwd in een woonomgeving.

Wij vinden de gevolgen daarom niet zo onevenredig dat van de voorgestelde ontwikkeling moet worden afgezien, te meer daar de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan ook nadelig kunnen werken voor omwonenden. Uit de antwoordnota volgt dat de zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

In de antwoordnota gaan wij gedetailleerder in de verschillende argumenten en daarom volstaan wij hier met naar de antwoordnota te verwijzen.

De zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven om een nieuwe akoestische berekening uit te voeren voor de effecten van het parkeerterrein, waarbij is uitgegaan van 27 parkeerplaatsen in plaats van 21 parkeerplaatsen. Ten opzichte van het oorspronkelijk onderzoek zijn er nauwelijks effecten.

Ook is naar aanleiding van de zienswijzen de vormvrije MER-beoordeling aangepast. Deze aanpassingen hebben betrekking op de kap van één boom, het (grotendeels) niet afkoppelen van het hemelwater en enkele aanvullingen en correcties in de tekst.

Terzijde merken wij nog op dat het nu voorliggende invullingsvoorstel het resultaat is van een aantal gesprekken met de omgeving. Onze inzet is altijd geweest om te komen tot een passende ontwikkeling met voldoende draagkracht. In dat verband is er op verschillende momenten met de omgeving gesproken.

Een eerder initiatief voor nieuwbouw had onvoldoende draagvlak. Dat had vooral te maken met de bouwhoogte van een geprojecteerd appartementengebouw: vier bouwlagen. Om die reden heeft de initiatiefnemer zich vervolgens teruggetrokken.

Het nu voorliggende initiatief dat in plaats van 4 bouwlagen uitgaat van drie bouwlagen, werd in maart 2019 aan omwonenden voorgelegd. Hierop werd overwegend positief gereageerd.

2. *Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad en heeft als doel het behartigen van een goede ruimtelijke ordening;*

De herontwikkeling vinden wij passend in een goede ruimtelijke ordening en doet evenmin in onevenredige mate afbreuk aan het woon- en leefklimaat. Een woonfunctie past beter in deze woonomgeving dan de oorspronkelijke bedrijfsfunctie. In de antwoordnota wordt een en ander gemotiveerd.

Ook wordt voldaan aan de relevante wettelijke eisen wordt voldaan. Zo voldoet de geluidsbelasting van de nieuwe woningen aan de grenswaarde van de Wet Geluidhinder. Wij moeten overigens nog wel daarvoor een hogere grenswaarde vaststellen. Evenmin valt te verwachten dat er een situatie ontstaat die in strijd is met de Wet Natuurbescherming. Dat geldt zowel voor de aanwezigheid van beschermde soorten als voor de depositie van stikstof.

De sanering van de grondvervuiling is nog niet afgerond. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan echter niet eerder worden verleend dan nadat de sanering is afgerond.

Het is verder wenselijk een ambtshalve wijziging door te voeren in artikel 9 van de planregels. Deze wijziging is juridisch-technisch van aard. De exacte wijziging is benoemd in het raadsbesluit.

3. *Bij een digitaal bestemmingsplan dient de ondergrond te worden gefixeerd;*

Een bestemmingsplan is een digitaal product, dat bestaat uit bestanden die bestemmingen vastleggen. Om een bestemmingsplan te kunnen lezen, is dit voorzien van een ondergrond. Hieruit blijkt voor welke gronden de bestemmingen gelden. Voor de ondergrond wordt gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). De BGT is echter dynamisch. Er kunnen veranderingen in optreden door het bebouwen en het inrichten van gronden. Daarom wordt vastgelegd dat gebruik wordt gemaakt van de BGT ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. *Kostenvergoeding is geregeld in een anterieure overeenkomst.*

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van gemeentelijke kosten bij particuliere

ontwikkelingen. Deze kosten kunnen worden verhaald door de vaststelling van een grondexploitatieplan, waarbij de kosten in rekening worden gebracht bij de verlening van de omgevingsvergunning, of door het sluiten van de zogenaamde anterieure overeenkomst. In voorliggende situatie is met de initiatiefnemer tijdig een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bijdrage aan de gemeentelijke kosten is geregeld. De raad hoeft daarom geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Risico's of kanttekeningen

Uit akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de KR Poststraat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) van de Wet geluidhinder overschrijdt. De berekende geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Op grond van de wet kan ons college een hogere geluidsbelasting tot maximaal 63 dB. In dit geval zien wij aanleiding om een hogere grenswaarde vast te stellen omdat enerzijds het realiseren van deze woonfunctie en de daarmee samenhangende sanering van een 'rotte kies' een duidelijke plus voor de woonomgeving oplevert, terwijl anderzijds het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB onvoldoende doelmatig is.

Tegen uw besluit het bestemmingsplan vast te stellen, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel gecombineerd met een verzoek om schorsing. Dat betekent dus dat daarmee de bouw van woningen op deze plek nog onderworpen kan worden aan een toetsing door de bestuursrechter.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Raad stelt bestemmingsplan vast	Algemeen	Publicatie in de Staatscourant en Crackstate Nijs	Vakafdeling	Binnen 2 weken na vaststelling
	Indieners van zienswijzen	Brief	Vakafdeling	Voorafgaande aan publicatie

Financiën

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze exploitatieovereenkomst is geregeld dat planschade, die voortvloeit uit het bestemmingsplan, in rekening wordt gebracht bij initiatiefnemer en dat deze aan de gemeente een financiële vergoeding betaald voor de kosten van planvorming en procedures.

Bijlagen

- Voorstel-antwoordnota
- Gewijzigd akoestisch onderzoek
- Gewijzigde vormvrije MER-beoordeling

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van dd-mm-jjjj

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

Besluit

1. In te stemmen met de in de antwoordnota voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Heerenveen, KR Poststraat 44-46, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074. BPNkrpost44HV-VG01, gewijzigd in elektronische vorm vast te stellen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijk ordening, waarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan artikel 9 wordt vervangen door de volgende tekst:

Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van normen opgenomen in bijlage 2 van de regels, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits
 1. Op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
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. BPNkrpost44HV-VG01;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 april 2021

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan