

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Tamminga, Klaske

Kenmerk

Z.24.432105 / D.24.1767925

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Heerenveen, Geert Willigenplein 2, 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, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het realiseren van een appartementencomplex met 59 woonappartementen, inclusief bergingen aan het Geert Willigenplein in Heerenveen.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend en de omgevingsvergunning te verlenen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementencomplex met 59 woonappartementen, inclusief bergingen aan het Geert Willigenplein in Heerenveen.

Wonen op de begane grond is niet bij recht toegestaan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van 12 meter overschreden. Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Heerenveen Centrum'. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van 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 afwijkings-bevoegdheid 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 verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.



Argumenten

1.1 Het initiatief is een waardevolle toevoeging voor het bestaande woonaanbod in Heerenveen

Twee jaar geleden is de voorbereiding van dit plan gestart. Het plan vormde inspiratie voor het voorbereidingsbesluit centrum, wat een bouwsteen is van de Woonvisie 2023 – 2028. Om een passende woon- en leefkwaliteit te waarborgen, met aandacht voor de oppervlakte van de woningen. De appartementen variëren in grootte tussen de 55 m² en 105 m² BVO (Bruto-vloeroppervlakte). Daarnaast hebben er veel gesprekken plaatsgevonden voor een investering vanuit de initiatiefnemer in het groen aan de voor- en achterzijde van het complex. Hierdoor ontstaat er ook op deze manier een fijne en meer groene woon- en leefomgeving. Het plan bevat 59 woningen, waarvan allen in de categorie betaalbaar. Een groot deel van de woningen, 46 van de 59, kent een sociale huurprijs. Formeel is echter geen sprake van sociale huur, omdat het niet door een corporatie, maar door de huidige initiatiefnemer wordt verhuurd. De andere 13 appartementen zitten onder de betaalbaarheidsgrens.

1.2 Situering plangebied in hoofdkern

Het plangebied ligt binnen de grenzen waarvoor de beheersverordening 'Heerenveen Centrum' (vastgesteld op 21 maart 2016) geldt. In deze beheersverordening is vastgelegd dat het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken (besluitvak 'Kernwinkelgebied' en 'Maatschappelijke voorziening op de 2^e bouwlaag') is toegestaan. Wonen mag uitsluitend op de 2^e bouwlaag en hoger. Het initiatief past daarom niet geheel binnen de geldende beheersverordening. Kenmerkend voor bouwen in het centrum is dat het veelal om appartementen gaat (geen grondgebonden woningen). Deze appartementen dragen bij aan het toevoegen van betaalbare woningen, één van de prioriteiten uit de Woonvisie 2023 – 2028. Het toevoegen van woningen op de begane grond (naast de bij recht toegestane woningen op de 2^e bouwlaag en hoger) is om die reden in overeenstemming met het vastgestelde beleid, 'Woonvisie Heerenveen 2023-2028'.

1.3 Kwaliteitsverbetering centrumomgeving

De gronden liggen binnen besluitvlak bebouwingsklasse J. Binnen dit vlak mag de maximale bouwhoogte 12 meter bedragen. Het beoogde appartementengebouw wordt circa 15,7 meter hoog en op enkele plaatsen nog iets hoger (16,5 meter). Uit de Welstandsnota blijkt dat voor het gebied waarin de planlocatie zich bevindt het wenselijk is om de stedelijke beleving van de entrees te versterken, waarbij de samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte en een kwalitatieve uitstraling op de begane grond, van wezenlijk belang is. In de Welstandsnota wordt hierbij het Geerts Willigenplein nadrukkelijk benoemd. Het appartementengebouw komt aan het Geert Willigenplein te liggen en is bovendien op de openbare ruimte georiënteerd. Daarnaast is het qua hoogte passend binnen de directe omgeving. Met de ontwikkeling wordt zodoende een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit en beleving van het centrum.

1.4 Het plan draagt bij aan het voorzien in de woonbehoefte

Op grond van het woonbehoefteonderzoek dat als uitgangspunt is gehanteerd bij de woonvisie is gebleken dat er in eerste instantie vraag is naar betaalbare koop- en huurwoningen. De appartementen die in het gebouw worden gerealiseerd zijn met name bestemd voor sociale en middel dure huur en variëren in grootte zodat er kan worden voorzien in de woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Door het appartementencomplex levensloopbestendig te maken, te voorzien van een lift, en in te richten met zowel kleine als grotere appartementen kunnen diverse doelgroepen worden bediend. De meeste van deze appartementen krijgen een oppervlakte tussen de 55 m² en de 105 m² BVO (Bruto-vloeroppervlakte). De wat grotere appartementen kunnen worden aangeboden voor de verhuur boven de liberalisatiegrens. Hiermee komt het plan tegemoet aan de woonbehoefte.

1.5 Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de overwegingen om al dan niet van een beheersverordening of een bestemmingsplan af te wijken, moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de bouw van dit appartementencomplex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wat moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. 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 aan de orde: milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding, ecologie, verkeer en vervoer en parkeren.

Milieuzonering

In het kader van goede ruimtelijke ordening is ten behoeve van het horecageluid en -geur een onderzoek verricht (projectnummer: 23-09925.R02.V02, bijlage 6).

Met betrekking tot geluid is het woon- en leefklimaat bij de nieuwe appartementen aanvaardbaar door maatwerkvoorschriften op te nemen, al dan niet in combinatie met de benodigde balkonschermen bij de maatgevende appartementen en worden de omliggende horecabedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

In het kader van geur is een inventarisatie verricht. Hieruit wordt geconcludeerd dat bij nieuwbouw op basis van de vigerende situatie een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur moet zijn en dat de bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' voor de voorgenomen ontwikkeling.

De nieuwe ontwikkeling leidt niet tot extra hinder. Er is geen sprake van hinder voor omliggende bedrijven en het belemmert deze bedrijven dan ook niet in hun bedrijfsvoering. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bodem

Er heeft een verkennend (asbest)bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 plaatsgevonden. In vervolg op dit onderzoek is nader asbestonderzoek vereist. Dit onderzoek kan niet eerder plaatsvinden nadat het pand tot aan het maaiveld toe is gesloopt. Uit milieukundig oogpunt is er, na nader asbestbodemonderzoek en eventuele sanering van een mogelijke asbestverontreiniging, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw ter plekke van de locatie. De overige vastgestelde verontreinigingen leveren geen risico's op voor de volksgezondheid. De bodem wordt, na een eventuele grondsanering, geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen).

Wegverkeersgeluid

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan, mits geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en een geluidweringsonderzoek wordt uitgevoerd.

Externe veiligheid

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is.

Gelet op de omvang van het project is geen overschrijding van de grenswaarden te verwachten.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor voorliggend plan.

Water

Initiatiefnemer heeft op 10 mei 2023 een digitale watertoets (Wetterskip Fryslân) doorlopen. Op basis van de watertoets is er geen waterschapsbelang en dient de verkorte procedure (bij Wetterskip Fryslân) te worden gevolgd. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

Op grond van de FAMKE (Frieze Archeologische Monumentenkaart Extra) kan worden geconcludeerd dat het project uitvoerbaar is op het gebied van archeologie. Het project beslaat een oppervlakte van minder dan 2.500 m², archeologisch onderzoek kan om die reden achterwege worden gelaten. Bovendien is er sprake van bestaande bebouwing in het plangebied. Het betreft daarmee reeds geroerde grond. Nader archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen, zoals gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

Ecologie

Initiatiefnemer heeft een ecologische quick-scan laten uitvoeren. Het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Verkeer en vervoer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De verwachte verkeersbewegingen kunnen makkelijk en veilig via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Het uitgangspunt is echter dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd, waarbij de parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de richtlijnen van het CROW. Indien de parkeereis niet op eigen terrein op te lossen is dan kan het Mobiliteitsfonds uitkomst bieden. Dit fonds is alleen van toepassing op gebieden waar parkeren moeilijk te realiseren is, in het centrum en de schil van Heerenveen. Op de planlocatie gelegen in het centrum is parkeergelegenheid op eigen terrein moeilijk te realiseren. De parkeereis voor de voorgenomen ontwikkeling zal daarom worden afgekocht. Op deze manier wordt aan de parkeereis ten behoeve van de appartementen voldaan. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Heerenveen.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico's of kanttekeningen

1.1 Groot aandeel typologie appartementen in centrum

Kenmerkend voor bouwen in het centrum is dat het hier veelal om appartementen gaat (niet grondgebonden woningen). Om te voorkomen dat er een te groot aandeel appartementen op de markt komt, verdient het de aandacht om in de schilgebieden en andere gebieden focus te leggen op andere typologieën. Op deze manier wordt er in de toekomst een gezonde mix van typologieën toegevoegd aan het woningbestand van de gemeente Heerenveen.

1.2 Over de betaalbaarheid van de woningen worden geen afspraken vastgelegd

Idealiter worden sociale huurwoningen verhuurd door een corporatie. Bij deze ontwikkeling is dat niet het geval. Toen de plannen voor deze locatie twee jaar geleden tot stand zijn gekomen, moest de Woonvisie 2023 – 2028 nog worden vastgesteld. Toentertijd werd er nog minder actief gestuurd op (sociale) huur door een corporatie. Via een anterieure overeenkomst is het niet mogelijk om een initiatiefnemer te verplichten om de appartementen via een woningcorporatie te laten verhuren, omdat een grondslag hiervoor ontbreekt; we verkopen bijvoorbeeld geen grond. In de nieuwe wet 'middenhuur reguleringwet' wordt wel een mogelijkheid geboden om de huurprijzen te reguleren. Deze wet heeft als doel om de prijsklasse van deze woningen te evenaren met een goede woon- en leefkwaliteit van de woningen. Dit voorkomt dat de initiatiefnemer de prijzen van de woningen kunstmatig kan verhogen.

1.3 De huidige huurders van het pand (fietsenwinkel en jongerencentrum) hebben reeds een nieuwe ondergekomen op het oog.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft op 9 juni 2023 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd en buurtbewoners uitleg gegeven over het planvoornemen. Ook de aan de achterkant grenzende horecaondernemers zijn benaderd en geïnformeerd. Dit heeft op voorhand niet tot premature zienswijzen geleid.

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.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Digitaal	Afdeling	Na besluit gemeenteraad

Financiën

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

initiatiefnemer.

Kostenverhaal van de ontwikkeling en duidelijke procesafspraken is geregeld in de anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal voor de ontwikkeling geregeld. Daarnaast zijn duidelijke afspraken gemaakt over de taakverdeling tussen gemeente Heerenveen en de ontwikkelaar, waardoor aan verwachttingsmanagement wordt gedaan.

Als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling dient een deel van het openbaar gebied te worden heringericht. Deze herinrichting – bestaande uit de aanleg van een groenstrook, herstraten van het trottoir en weg, zal door en voor rekening en risico van ontwikkelaar worden uitgevoerd. Bij de ontwikkeling aan Geert Willigenplein 2 t/m 4 int de gemeente geen kosten voor beheer en onderhoud. De kosten voor beheer- en onderhoud streept de gemeente weg tegen de OZB-inkomsten.

Als we de huidige OZB-inkomsten van Geert Willigenplein 2 t/m 4 vergelijken met de toekomstige situatie, dan ontvangt de gemeente in de nieuwe situatie jaarlijks €2.200,-- aan extra inkomsten. Over een periode van 20 jaar gaat dit om €44.000,--. Daartegenover staat het beheer en onderhoud van het toekomstig openbaar gebied, wat voor een periode van 20 jaar is ingeschat op €6.500,--. De kosten voor beheer en onderhoud kunnen worden weggestreept tegen de OZB inkomsten.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp-omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing