

OMGEVINGSVERGUNNING

2023-528

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 november 2023 van de gemeente Heerenveen, Crackstraat 2, 8441 ES Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van een kantoorpand in 21 woningen met bergingen en een gemeenschappelijke sportruimte ontvangen. De aanvraag betreft de locatie Burgemeester Kuperusplein 46 te Heerenveen, en is geregistreerd onder nummer 2023-528.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.17 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Burgemeester en wethouders besluiten dat op grond van artikel 2.4 van de regeling Omgevingsrecht dat er geen onderzoek naar bodemverontreiniging van de bouwlocatie is vereist.

Voorschriften

- De realisatie van het project geschiedt overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planomschrijving.
- De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, de afdeling handhaving op de hoogte te stellen van de start van de werkzaamheden. Tevens dient de voltooiing van de bouwwerkzaamheden te worden doorgegeven.

Melden aanvang -en voltooiing van de bouwwerkzaamheden.

Bij voorkeur per mail via bouwmelding@heerenveen.nl of via e-formulier (www.e-inwoner.nl/prod/fr/Heerenveen/Melding_bouwwerkzaamheden/new)

Attesten -en certificaten e.d.

- Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, moeten t.b.v. het aanbrengen van materialen- en voorzieningen t.b.v. brand -en/of rookscheidingen, certificaten -en/of attesten worden overlegd. Dit is o.a. van toepassing op brandwerende deuren, doorvoeringen-, materialen-, samengestelde constructies, wanden enz. Daarnaast moet aan de brandklassen worden voldaan.

Constructiegegevens

Tenminste drie weken voor de aanvang van het werk moeten constructie- tekeningen (inclusief werktekeningen) worden overlegd. Zie onderstaande opmerkingen bevindingen.

Op 1 april zijn onderstaande opmerkingen/bevindingen ontvangen van de constructeur, en ook doorgestuurd naar de gemachtigde.

Bevindingen (toelichting bij checklist) t.b.v. uitvoering:

1. Nadere uitwerking t.b.v. werkfase
2. Werktekeningen nog indienen

Uitvoeringstekeningen nog indienen Algemeen:

1. Tekeningen en berekeningen van prefab onderdelen nog indienen
2. Werktekeningen en berekeningen breedplaatvloeren nog indienen
3. Werktekeningen en detailberekeningen staalconstructie nog indienen.

Er is geen onderzoek naar bodemverontreiniging vereist ter plaatse van de bouwlocatie zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo. Tevens kan op grond van artikel 5.19 lid 1 van de Wabo worden besloten tot intrekking van de omgevingsvergunning indien de hierboven vermelde voorschriften niet worden nageleefd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d.....**
Namens dit college,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a long horizontal line.

E. de Boer
Teammanager keten Omgevingszaken | Domein Leefomgeving

Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Projectomschrijving

Initiatiefnemer heeft op 7 november 2023 een aanvraag ingediend voor het vergroten en veranderen van een kantoorpand in 21 woningen met bergingen en een gemeenschappelijke sportruimte op de locatie Burgemeester Kuperusplein 46 in Heerenveen. Het plan voorziet in een appartementencomplex met op de begane grond een onbenoemde ruimte. Het appartementencomplex krijgt 21 appartementen, elk met een eigen berging binnen het gebouw.

Het plan is in strijd met het de geldende beheersverordening Heerenveen Centrum, vastgesteld 21 maart 2016. Binnen het besluitvlak 'Gemengd' wordt niet voorzien in woningen om die reden is het bouwplan functioneel in strijd met de beheersverordening. Verder geldt de aanduiding 'bouwvlak klasse J', waarbinnen gebouwen tot 12 meter hoog gebouwd mogen worden.

Door de optopping van het gebouw wordt de bouwhoogte van het gebouw ruim 19 meter en overschrijdt hiermee de maximale toegestane bouwhoogte.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend als van voornoemde bestemmingsplan wordt afgeweken.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt, evenals de overige bij de aanvraag behorende bijlagen, integraal onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van (datum). Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De ingebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het voorgenomen besluit te wijzigen.

Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die

voorkomen in onderdeel D en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De realisatie van het plan valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D van bovenvermelde bijlage. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling doorlopen hoeft te worden.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op (datum) is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken gestuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

In de reactie van (datum) heeft de provincie aangegeven dat er wel/geen zienswijze volgt voor de ontwerp-omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

-  2024036 rapp brandveiligheid voormalige ABN Amro Heerenveen 28-03-2025.pdf
-  AERIUS_projectberekening_20250312092046_RWwPQdFMeFeg_Aanlegfaseengebruiksfase.pdf
-  1560HAB_Kleur- en materiaalstaat 2025-02-14.pdf
-  DO-300 Gevelaanzichten.pdf
-  DO-400_Details.pdf
-  M.24563.02 ABN Heerenveen brandveiligheid.pdf
-  M.24563.01 ABN Heerenveen .pdf
-  DO-104 Derde verdieping.pdf
-  DO-001 Bestaande situatie.pdf
-  DO-002 Nieuwe situatie.pdf
-  DO-100 Kelder.pdf
-  DO-101 Begane grond.pdf
-  DO-102 Eerste verdieping.pdf
-  DO-103 Tweede verdieping.pdf
-  Tekeningenlijst.pdf
-  DO-105 Vierde verdieping.pdf
-  DO-106 Vijfde verdieping.pdf
-  DO-107 Dak plattegrond.pdf
-  DO-200 A,B,C en D.pdf
-  DO-003 Bouwplaatsinrichting.pdf
-  Bouwveiligheidsplan ABN.pdf
-  2023078 CB-02 V2 dd 241121 constructiebrief.pdf
-  2023078 CB-01 Constructiebrief 231220.pdf
-  231214 ROB Heerenveen Burg Kuperusplein.pdf
-  0611-R-23-L Memo verkeerslawaaï ABN Amro Heerenveen 20231208.pdf
-  Herbestemming-ABN-Amro-Heerenveen_Papieren-formulier-(PDF)_07-11-2023.pdf

En het raadsbesluit, inclusief VVGB d.d. 29 mei 2025

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 jo 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet ten minste bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep. Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift aan de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als binnen de termijn voor het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- *Bouwen*

Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Welstand:

De adviescommissie Team Omgevingskwaliteit Heerenveen heeft het plan getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Op 25 februari 2025 is een advies ontvangen 'voldoet aan redelijke eisen van de omgevingskwaliteit'.

Bodem:

Artikel 8 van de Woningwet de gemeentelijke bouwverordening bevat voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, zoals nader omschreven in de Memorie van toelichting inzake de Wet tot wijziging van de Woningwet (TK 1995-1996, 24809, nr. 3). Het onderhavig bouwplan raakt de grond echter niet en er bestaat geen vermoeden op ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwlocatie. Er is ook geen sprake van een asbest-verdachte locatie.

- *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Bestemmingsplan (Beheersverordening):

Het perceel is begrepen in beheersverordening Heerenveen Centrum, vastgesteld 21 maart 2016 waarin aan de gronden de besluitvlakken 'Gemengd' en 'Waarde-Archeologie' is toegekend. Daarnaast zijn de besluitvlakken 'Bouwvlak klasse J' en bebouwingspercentage 80% van toepassing.

Voor het gebied geldt ook de beheersverordening 'Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren'. De 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' en de correctieve herziening beheer hebben echter geen raakvlakken met dit planvoornemen.

Binnen het besluitvlak 'Gemengd' wordt niet voorzien in woningen om die reden is het bouwplan functioneel in strijd met de beheersverordening.

Het ontwerp voor het woongebouw voldoet aan de bebouwingsbepalingen met uitzondering van de bouwhoogte. De bouwhoogte bedraagt ruim 19 meter, terwijl maximaal 12 meter is toegestaan.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Noch het bestemmingsplan, noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Bor) voorziet in een afwijkingsbevoegdheid waarmee het plan kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op (datum) een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het vergroten en veranderen van een kantoorpand in een kantoorruimte, 21 woningen met bergingen en een gemeenschappelijke sportruimte op de locatie Burgemeester Kuperusplein 46 te Heerenveen.

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, waarop de afweging is gebaseerd.

Milieuzonering

Geluid

Uit de resultaten van de verschillende wegvakken blijkt dat de uitsluitend de geluidbelasting van de wettelijke gezoneerde Koornbeursweg en de niet wettelijke gezoneerde Coehoorn van Scheltingaweg hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dBA Lden. Om de planvorming mogelijk te maken wordt separaat een hogere waarde procedure doorlopen.

Water

De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon. Het project is kenbaar gemaakt bij het Wetterskip via de digitale watertoets.

Bodem

Het onderhavige pand is in de huidige situatie al in gebruik als verblijfsruimte voor mensen. Er hebben geen activiteiten plaatsgebonden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Het gewijzigde gebruik van het gebouw leidt daarmee ook niet tot risico's voor de volksgezondheid. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Archeologie

Uit de FAMKE blijkt dat in het plangebied geen sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 2.500 m2 is onderzoek nodig. In dit geval vinden (vrijwel) geen bodemingrepen plaats. Ingrepen groter dan 2.500 m2 zijn niet aan de orde en is archeologisch onderzoek op basis van FAMKE niet nodig.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân ligt het plangebied in een cultuurhistorische waardevolle omgeving. Het gaat om een wederopbouwwijk (of naoorlogse woonwijk) 1945-1970. Specifiek: 1960 – 1970 (paars). De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren, de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De perceelsgebonden herontwikkeling doet hieraan geen afbreuk.

Ecologie

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er geen sporen, uitwerpselen of mogelijke ingangen zijn aangetroffen die geschikt zijn voor marters, huismussen, gierzwaluwen, huiszwaluwen of vleermuizen. Voor de realisatie van de appartementen is dan ook geen verdere procedure nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Wel is er een verblijfplaats en mogelijke nestplaats voor huismussen aanwezig in een Liander-ge-bouw aan de achterzijde van het pand. Bij uitvoering van bouwwerkzaamheden moet er op gelet worden dat deze niet verstoord worden in het broedseizoen (maart – augustus). Verder dient men tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de algemene zorgplicht (Wet natuurbescherming).

Gebiedsbescherming

Het project vindt plaats in het centrumgebied van Heerenveen, op minimaal 6 kilometer vanaf beschermde natuurgebieden. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming en provinciaal beschermde gebieden.

Stikstofdeposito

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Externe veiligheid

Nabij het projectgebied liggen geen risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan er geen belemmeringen voor het project.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van dit project leidt op zichzelf en ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

Kabels, leidingen en zoneringen

In het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.