

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2021-444

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 oktober 2021 van _____, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex met zes woningen (strijdig gebruik). De aanvraag betreft de locatie Nieuwstraat 30 te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2020-444.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 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:

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Voorwaarden

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende situatietekeningen en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving.
- Er dient nog een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd te worden, alvorens er aan de realisatie van het appartementencomplex begonnen kan worden.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

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 Ministeriële 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

Het besluit heeft betrekking op het realiseren van een appartementencomplex met zes woningen op de locatie Nieuwstraat 30 te Heerenveen. Omdat het plan in strijd is met de geldende beheersverordening 'Beheersverordening Heerenveen-Centrum' en de correctieve herziening daarvan, kan alleen medewerking worden verleend als van de beheersverordening 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 [invullen]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van [invullen] gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is [wel of niet] gebruik gemaakt.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [invullen] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken verstuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

Reactie provincie: [nader in te vullen]

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Papierenformulier
- 210611_VO
- D-01_Definitief_ontwerp__plattegronden_en_situatie
- D-02_Definitief_ontwerp__gevelaanzichten
- D-03_Definitief_ontwerp__terreintekening_KLIC
- D-04_Definitief_ontwerp__Al
- D-05_Definitief_ontwerp__Al

- D-06_Definitief_ontwerp_AI
- Heerenveen_-_Nieuwstraat_30_10-02-2022

ONTWERP

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 precieze 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:

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

In artikel 2.1 eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening.

Bestemmingsplan/ beheersverordening:

De gronden vallen binnen het verordeningengebied van de geldende 'Beheersverordening Heerenveen-Centrum' en 'Correctieve herziening beheersverordeningen Centrum'. Op de gronden rust volgens de bij de beheersverordening behorende verbeelding het besluitvak 'Gemengd' en Waarde-Archeologie 1' en is daaraan het besluitsubvlak 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak klasse H' toegekend.

Het project is strijdig met de beheersverordening (en de correctieve herziening daarvan) en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik ten behoeve van wonen niet is toegestaan volgens de voorschriften. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

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 beheersverordening', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Beheersverordening parkeren

Een bouwplan en/of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik, dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden, op de bij het bouwplan of de aanvraag behorende gronden. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de "Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020" en is opgenomen als bijlage bij de regels.

Uitgangspunt is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd. De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de gestelde richtlijnen van het CROW. De parkeerplaatsen kunnen niet gerealiseerd worden op eigen terrein, er wordt gebruik gemaakt van de afkoopregeling.

Verklaring van geen bedenkingen

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 de geldende beheersverordening, 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 [invullen] een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van een appartementencomplex met zes woningen op de locatie Nieuwstraat 30 te Heerenveen.

Mer-beoordeling

Het plan zal niet een groter ruimtebeslag en een grotere bouwmassa dan hetgeen het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt tot gevolg hebben. In het kader van het Besluit m.e.r. is dit niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het gaat slechts om een perceelsgebonden ontwikkeling. Daarmee is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-notitie op te stellen.

Milieuzonering

Het projectgebied ligt in de randzone van het centrum, waar sprake is van een hoge mate aan functiemenging. Derhalve kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied. Daarop kan één stap terug worden gedaan in het bepalen van de richtafstanden. In dit geval geldt dus een richtafstand van 0 meter voor bedrijven en inrichtingen uit milieucategorie 1. Door de transformatie worden daarmee geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering en ondervinden de toekomstige woningen geen bedrijfshinder.

Archeologie

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat voor ingrepen die niet groter zijn dan 2500 m² geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het project maakt geen bodemingrepen van meer dan 2.500 m² mogelijk. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Mochten er bij overige bodemingrepen desondanks toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Cultuurhistorie

Het plan is getoetst aan de nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen. In de nota is het projectgebied niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Voor de bebouwing langs de Nieuwstraat geeft de erfgoednota aan dat hiervoor geen stedenbouwkundige beeldkenmerken of kenmerken van het bebouwingsbeeld zijn te geven.

Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van beperkte invloed zijn op het plan. In het verstrekte wateradvies zijn uitgangspunten voor verschillende wateraspecten opgenomen waar bij de uitvoering van de plannen rekening meegehouden moet worden.

Bodem

Om te onderzoeken of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging in het projectgebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat op basis van de gemeten gehalten in de grond de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, juist is. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)

Het project heeft geen effect op de nabijgelegen NNN- en Natura 2000-gebieden en geen negatief effect op de stikstofdepositie op natuurgebieden.

Geluid (Wet geluidhinder)

In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant. Alle wegen rondom het projectgebied vallen in een 30 km/uur zone. De woningen worden niet in de geluidszone van wegen gebouwd. Omdat met name de Nieuwstraat een relatief drukke weg is, is vanuit het

oogpunt van goede ruimtelijke ordening nog wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of er nog aanvullende maatregelen aan gevels nodig zijn om te voldoen aan een acceptabel binnen niveau.

Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het projectgebied niet in het invloedgebied van risicobronnen ligt. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig project.

Lucht

Er zullen geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit optreden als gevolg van dit plan ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeer en vervoer

De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet verander/toenemen.

ONTWIKKELING