

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit Heerenveen-Centrum

Vorrangsbepaling

In aanvulling op en/of in afwijking van de bepalingen in het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het werkingsgebied 'voorbeschermingsregels Heerenveen Centrum'

Artikel 1.2 Verbod

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te gebruiken voor meer dan één woning.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is indien een hoofdgebouw rechtmatig wordt gebruikt voor meer dan één woning, het verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te gebruiken voor meer dan het bestaande aantal woningen.

Artikel 1.3 Omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.2, eerste of tweede lid, wordt alleen verleend als:
 - a. alle woningen in het hoofdgebouw een gebruiksoppervlakte hebben van ten minste 45 m²;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een goede relatie tussen de woningen en het openbaar gebied;
 - c. dit in overeenstemming is met de Woonvisie 2023-2028, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2023.
2. Bij de beoordeling of is voldaan aan het bepaalde in het eerste lid, onder b, betreft het bevoegd gezag in ieder geval de volgende aspecten:
 - a. de wijze waarop de woonruimte vanaf het openbaar gebied toegankelijk is;
 - b. het uitzicht vanuit de woning op het openbaar gebied.

Artikel 1.4 voorschriften

Met het oog op het bereiken van voldoende woonkwaliteit kunnen aan de omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste of tweede lid voorschriften worden verbonden.

Bijlage I Begripsbepalingen

<i>Hoofdgebouw:</i>	Hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving
<i>Woning:</i>	Een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
<i>Zelfstandige woning:</i>	Een woning die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woning
<i>Bestaande aantal woningen:</i>	Het aantal woningen dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit
<i>Gebruiksoppervlakte:</i>	Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580

Bijlage II Overzicht informatieobject

PM (digitaal bestand waarop het gebied is aangegeven waar de voorbeschermingsregels gelden)