

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Merode, Maurice van

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Kenmerk

Z.21.349375 / D.21.1481300

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Dracht 136
Heerenveen

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Dracht 136 Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergroten (verhogen) en veranderen van een winkel in 2 woningen met 4 (boven)woningen op de locatie Dracht 136 te Heerenveen;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend;
3. naar aanleiding van de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarmee wordt beoogd een winkel te vergroten (verhogen) en veranderen in 2 woningen met 4 (boven)woningen op de locatie Dracht 136 te Heerenveen.

Het plan is in strijd met de geldende 'Beheersverordening Heerenveen-Centrum' en 'Correctieve herziening beheersverordeningen Centrum'.

Strijdig gebruik

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 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^o Wabo. Dit vereist dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt tenslotte dat de vergunning niet kan worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en dat toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo.

Beoogd effect

Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

Volgens de geldende beheersverordening (en de correctieve herziening daarvan) rust op de grond van het projectgebied het besluitvlak 'Centrum-Randzone' en Waarde-Archeologie 1' en is daaraan het besluitsubvlak 'detailhandel van categorie 1' en 'bouwvlak klasse I' toegekend. De aanvraag is in strijd met de beheersverordening, omdat deze voorziet in de functie wonen op de begane grond, terwijl deze functie alleen op de tweede of een hogere bouwlaag is toegestaan.

De beheersverordening noch de kruimelregeling (artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van de beheersverordening ten behoeve van onderhavig project en daarmee de vergroting (verhoging) en verandering van een winkel in 2 woningen met 4 (boven)woningen mogelijk te maken.

1.1. Het plan sluit aan bij de visie 'Centrum Heerenveen: Ook 'n gouden plak'

De gezamenlijke ambitie voor het centrum van Heerenveen is te komen tot een sfeervol en gastvrij centrum voor bezoekers die langer blijven en vaker komen. Dit moet bereikt worden door opgaven aan te pakken aan de hand van drie opgaven. Een van die drie opgaven is 'Compact en Compleet'. Het voornemen is om het centrum compacter te maken door specifieke centrumfuncties en voorzieningen, zoals retail en horeca, meer te concentreren en de aanloopgebieden te transformeren naar wonen en functies die ondersteunend zijn aan het centrum. Onderhavig project sluit aan bij deze visie door de winkelfunctie te transformeren naar een woonfunctie in de randzone van het centrum. Hiermee worden woningen gerealiseerd in aanloopgebied, en wordt het centrum uiteindelijk compacter.

1.2. Het plan past binnen de Verordening Romte Fryslân en het Woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2016-2026

In de Verordening Romte is bepaald dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De twee aan de bestaande voorraad toe te voegen woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in Verordening Romte Fryslân.

1.3. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar

Qua ruimtelijke uitstraling past het nieuwe pand bij de omgeving. De Dracht is de historische drager van het centrum van Heerenveen. Bebouwing aan deze straat is veelal kleinschalig van karakter. Het plan betreft aan de zijde van de Dracht een gebouw bestaande uit twee bouwlagen en een kap. Hiermee wordt aangaande de bouwmassa aansluiting gevonden bij de aangrenzende panden in het straatbeeld. Ook in materiaalgebruik wordt aansluiting gevonden bij het historische karakter van de straat. Aan de zijde van het Molenplein is de bestaande bebouwing grootschaliger. Van de kleine korrelmaat zoals die aan de Dracht wordt beleefd is hier minder sprake. Het plan kent aan deze zijde dan ook een extra bouwlaag die past bij de overige ontwikkelingen die in deze straat plaats vinden of reeds plaats hebben gevonden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

1.4. Aanvrager koopt de parkeereis af

Omdat sprake is van koop in het laagsegment, kan conform de Nota Parkeernormen gemeente Heerenveen 2020 worden uitgegaan van een norm van 1,1 parkeerplaats per woning. In totaal worden zes appartementen gerealiseerd, waarvan 2 op de begane grond in de voormalige winkelruimte. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein kan niet worden voorzien in deze parkeerbehoefte. Het parkeren kan ook niet op een andere manier worden opgelost. Het Mobiliteitsfonds biedt uitkomst. Aanvrager is met de gemeente overeengekomen de parkeereis af te kopen en bij de gemeente neer te leggen. De gemeente neemt de verplichting op zich om de parkeerplaatsen binnen 10 jaar te realiseren.

1.5 Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd. Achtereenvolgens komen aan de orde: archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie.

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 projectgebied heeft een oppervlakte kleiner dan 2500 m². Bovendien wordt de bodem niet geroerd, omdat het bestaande pand behouden blijft en wordt uitgebreid. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plan is getoetst aan de nota Cultuurhistorisch Erfgoed Gemeente Heerenveen. In de nota is het projectgebied niet als cultuurhistorisch waardevol aangewezen. Het projectgebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Waterhuishouding

Het bouwplan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Het plan heeft geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Er is geen waterschapsbelang.

Bedrijven en milieuzonering

Er is een goede afstemming nodig tussen bedrijfsactiviteiten en milieuhindergevoelige functies, zoals in casu de woonfunctie. Enerzijds moet onacceptabele hinder ter plekke van woningen worden voorkomen, anderzijds moet ervoor worden gezorgd dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

In de huidige situatie is wonen op de verdiepingen van de panden aan de Dracht toegestaan. Op de begane grond wordt onder meer detailhandel en dienstverlening uit milieucategorie 1 toegestaan. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter. 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.

Externe veiligheid

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

Bodem

In de huidige situatie is wonen op de verdiepingen reeds op deze locatie toegestaan. Ook een winkel geldt als bodemgevoelige functie omdat personen hier langer dan 2 uur op een dag verblijven. Op basis van de huidige wijze van bestemmen en het huidige gebruik, kan derhalve worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Daarnaast hebben zich geen bodemverontreinigende activiteiten op onderhavige locatie voorgedaan.

Geluid

Het projectgebied ligt binnen de geluidzone van de Koornbeursweg en de Burgemeester Falkenaweg. Tussen het projectgebied en deze wegen is sprake van een grote mate aan tussenliggende bebouwing, die voor een geluidafschermende werking zorgt, en een afstand van 80 meter. Gelet hierop kan ervan uit worden gegaan dat ter plaatse van de voorgenomen woningen in het projectgebied in het kader van de Wet geluidhinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai. Bovendien wordt door te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 een goed isolerende gevel gerealiseerd, die voor voldoende geluidwering zorgt. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ingevolge de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen vrijgesteld van toetsing. Onderhavig project voorziet in twee woningen op de begane grond. Gelet op bovenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet vereist.

Ecologie

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Gelet op de aard en de schaal van de ontwikkeling in het projectgebied, treden geen nadelige effecten op voor NNN- en Natura-2000 gebieden. Het projectgebied is door de provincie niet aangewezen als weidevogel leefgebied.

Verstoring van weidevogels is daarom niet aan de orde.

Voor deze ontwikkeling is beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. In dit geval gaat het echter slechts om een functiewijziging van bestaande panden. Inpandig worden deze getransformeerd van kantoor en detailhandel naar woningen. De aanlegfase is van dusdanig kleine omvang dat dit niet zorgt voor een overschrijdende waarde aan stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied. In de gebruiksfase worden de woningen aangesloten op de bestaande aansluitingen en is stikstofdepositie afkomstig van verkeersbewegingen van en naar het projectgebied. Omdat de verkeersgeneratie niet toeneemt ten opzichte van de verkeersgeneratie ten behoeve van de huidige functies, neemt ook de stikstofdepositie afkomstig van het projectgebied niet toe. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Aangezien het in dit geval slechts gaat om een transformatie van een winkelpand naar wonen, waarbij het bestaande pand wordt uitgebreid met een extra verdieping en nieuwe gevels, vinden er geen werkzaamheden plaats die invloed kunnen hebben op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving.

3.1. Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). In dit geval kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen

-

Communicatie en participatie

Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor eenieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele

zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

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

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Overeenkomsten, waarin de aspecten planschade en afkoop parkeereis zijn geregeld, zijn ondertekend.

Bijlagen

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (concept)brief aanvrager.