

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

**2020-497**

Burgemeester en Wethouders hebben op 15 januari 2021 van \_\_\_\_\_, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten (verhogen) en veranderen van een winkel in 2 woningen met 4 (boven)woningen. De aanvraag betreft de locatie Dracht 136 Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2020-497.

### 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:

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

### Voorwaarden

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende plattegronden en situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving.
- Binnen de in de van de gemeente Heerenveen, uiterlijk twee weken na verlening van de omgevingsvergunning, te ontvangen factuur aangegeven termijn dient initiatiefnemer de in de tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten overeenkomst afgesproken afkoopsom, ter afkoop van de parkeereis, te storten in het Mobiliteitsfonds.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, 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 de vergroting (verhoging) en verandering van een winkel in 2 woningen met 4 (boven)woningen op de locatie Dracht 136 te Heerenveen. Het projectgebied ligt aan het begin van de centrumstraat Dracht.

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.

## Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderdeel C en D van de bijlage uit het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig

(onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt 99 woningen en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

In dit geval gaat het slechts om de transformatie van een bestaand winkelpand naar twee appartementen. 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.

#### 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:

- Aanvraagformulier, d.d. 17-1-2021
- BU0101, d.d. 17-1-2021
- W20HRV170-5, d.d. 24-3-2021
- DRACHT136-210405-BU0101Gevels, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0102molenplein, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0103dracht, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0201plattegronden, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-Bu0301doorsnede, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0302bestaandedoorsnede, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0501details, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0502details, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0503details, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0504details, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0505details, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0506details, d.d. 5-4-2021
- BU0601-fotosituatie, d.d. 5-4-2021
- DRACHT136-210405-BU0507details, d.d. 5-4-2021
- BU0602-materialen, d.d. 5-4-2021
- TechnischAdviesLuik31maart2021, d.d. 5-4-2021
- 2210165\_Brandveiligheidsconcept\_Dracht\_136\_en\_Molenplein\_18\_Heerenveen, d.d. 29-4-2021
- 21098\_statistische\_berekening\_060521, d.d. 27-5-2021
- Heerenveen\_-\_Dracht\_136\_03-09-2021, d.d. 3-9-2021

## **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 (ver)bouwen van een bouwwerk*

### *Bestemmingsplan:*

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 'Centrum-Randzone' en Waarde-Archeologie 1' en is daaraan het besluitsubvlak 'detailhandel van categorie 1' en 'bouwvlak klasse I' toegekend.

Het bouwplan is strijdig met de beheersverordening (en de correctieve herziening daarvan) en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het gebruik van de begane grond 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.

### Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, in, op of onder dat gebouw dan wel op het bij het gebouw horende perceel, moet afhankelijk van de bestemming, grootte en bereikbaarheid per openbaar vervoer, krachtens artikel 4.1.1, aanhef en onder e, van de beheersverordening 'Beheersverordening Heerenveen-Centrum' (vastgesteld 31 maart 2016) een door burgemeester en wethouders te bepalen aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn. Conform de 'Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen' (vastgesteld 14 juli 2020) kan voor het initiatief worden uitgegaan van een norm van 1,1 parkeerplaats per woning (koop laagsegment). Er worden zes appartementen gerealiseerd, waarvan 2 op de begane grond in de voormalige winkelruimte. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De parkeereis kan niet op eigen terrein of op een andere manier worden opgelost. Op grond van voornoemde parkeernormennota biedt de "Verordening reserve "Mobiliteitsfonds" gemeente Heerenveen' (vastgesteld 7 september 2020) soelaas. Met de gemeente is initiatiefnemer overeengekomen de parkeereis af te kopen (door het voldoen van een afkoopsom) en bij de gemeente neer te leggen. De gemeente neemt de verplichting op zich om de parkeerplaatsen binnen 10 jaar (na storting in het Mobiliteitsfonds) te realiseren.

### *Bouwbesluit:*

Het bouwplan is – conform het raadsbesluit van 8 november 2012 – getoetst aan het Bouwbesluit 2012 volgens Heerenveens model. Dat houdt in dat het bouwplan alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012. Wat betreft bovengenoemde onderdelen 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:*

Beoordeeld is of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan de in de 'Welstandsnota 2016' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) opgenomen welstandscriteria. Het onderhavig bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Centrum'. Aan de gronden binnen dit gebied is welstandsniveau 1 toegekend. Omdat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn op onderhavig bouwplan, is het bouwplan voor advies voorgelegd aan hûs en hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg. Op 22 maart 2021 heeft hûs en hiem een advies afgegeven, waarin wordt gesteld dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarom zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

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

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met de beheersverordening en de daarbij behorende voorschriften/regels. Dit geldt De beheersverordening 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*

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 vergroten (verhogen) en veranderen van een winkel in 2 woningen met 4 (boven)woningen op de locatie Dracht 136 te Heerenveen.

### **Voorschriften/verplichtingen:**

1. 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 volgende werkzaamheden (indien van toepassing):
  - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
  - de aanvang van heiwerkzaamheden;
  - de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
  - het storten van beton.

Tevens dient de voltooiing van de bouwwerkzaamheden te worden doorgegeven. Bij voorkeur per mail via [bouwmelding@heerenveen.nl](mailto:bouwmelding@heerenveen.nl) of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.

2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve detailgegevens en –bescheiden (zoals bedoeld in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a van de Regeling omgevingsrecht) ingediend worden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Voor meer informatie zie het informatieblad 'Richtlijnen constructie Gemeente Heerenveen'.

Niet eerder mag worden gestart met de desbetreffende bouwwerkzaamheden dan nadat bovenstaande constructieve gegevens en bescheiden door de Gemeente Heerenveen zijn goedgekeurd.

3. Uit oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen moet een veiligheidsplan worden ingediend. De gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften genoemd in de artikelen 2.2 eerste lid, onderdelen c tot en met h, en tweede tot en met zesde lid, 2.3 onderdeel i, 2.4 en 2.5, binnen drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden worden overlegd.
4. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijgekomen materialen, mogen niet in of op de bodem gebracht worden, en zullen op milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden.
5. Certificaten  
Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbo.