

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Kroondijk, Froukje

Kenmerk

Z.22.366189 / D.22.1535331

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Nieuwstraat 30
te Heerenveen

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Nieuwstraat 30 te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementencomplex met zes woningen op de locatie Nieuwstraat 30 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 appartementencomplex met zes woningen te realiseren op de locatie Nieuwstraat 30 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 besluitvak 'Gemengd' en Waarde-Archeologie 1' en is daaraan het besluitsubvlak 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak klasse H' toegekend. De aanvraag is in strijd met de beheersverordening, omdat deze niet voorziet in de functie wonen.

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 realisatie van een appartementencomplex met zes 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 ontwikkelingen aan te pakken aan de hand van 3 opgaven. Een van die 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 functie gemengd 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 zes 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. Vanuit de centrumvisie wordt gestuurd op een compacter centrum. Dit betekent het transformeren van (leegstaand) commercieel vloeroppervlak in de randen van het centrum tot bijvoorbeeld woningen. Voorliggend plan voldoet aan deze ambitie en sluit met deze planvorming aan op de ontwikkelingen in de directe omgeving die reeds zijn gestart. Waarbij de nadrukkelijke aansluiting is gezocht met naastgelegen pand dat wordt gebouwd op de hoek Nieuwstraat en de Heideburen en er dan ook sprake is van een eenduidige uitstraling.

Het realiseren van 6 (grote) appartementen op deze plek betekent een impuls voor het centrum van Heerenveen. Het voorstel om op deze locatie met het voorliggend plan in hoogte aansluiting te vinden bij de aangrenzende ontwikkeling van 3 bouwlagen is akkoord. Aangezien de aanvraag nu het strijdig gebruik betreft, is het plan alleen op volume, bouwhoogte en situering beoordeeld.

De vakgroep stedenbouw heeft vanaf het eerste initiatief meegekeken bij de ontwikkeling van dit plan en concludeert dat het voorliggend plan overeenkomt met het plan dat voor het laatst in WTH (16 augustus 2021) is behandeld. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

1.4. De parkeereis wordt afgekocht

Initiatiefnemer heeft de overeenkomst afkoop parkeereis ondertekend.

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 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.

Waterhuishouding

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.

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.

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 invloedgebied van risicobronnen ligt. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig project.

Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor wonen of een andere functie. Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek vastgesteld worden dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. 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.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï 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 binnenniveau. Uit het onderzoek blijkt dat voor de appartementen aan de Nieuwstraat 2-6, 28 een geluidwerendheid van 31 dB nodig is om in de appartementen te voldoen aan de normen voor een goed woonklimaat. Gezien de geringe afstand van het projectgebied tot de appartementen aan de Nieuwstraat 2-6, 28 zal in het gevelontwerp van de appartementen in het projectgebied ook rekening worden gehouden met de geluidwerendheid. Er wordt door de geringe afstand geen onevenredige toename van geluid verwacht. Bovendien wordt door te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 een goed isolerende gevel gerealiseerd, die voor voldoende geluidwering zorgt.

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 zes woningen. 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.

Schaduwwerking

Met dit project wordt een extra verdieping gerealiseerd ten opzichte van de bestaande situatie. In de huidige situatie is er sprake van twee bouwlagen. In de nieuwe situatie zullen er drie bouwlagen gerealiseerd worden. Er dient gekeken te worden of dit invloed heeft op de schaduwwerking. Bij de realisatie van naastgelegen project is er een bezonningsstudie gedaan. Bij het naastgelegen project krijgen de gebouwen een bouwhoogte van circa 13 meter. Hier was er voor achterliggende woningen in beperkte mate sprake van schaduwwerking. Bij dit project wordt de bouwhoogte lager, namelijk circa 10 meter. Achter het te realiseren project is een parkeerplaats gesitueerd en ernaast is een weg. Geconcludeerd kan worden dat in de directe omgeving van het gebouw gebied geen sprake is van schaduwwerking in de omgeving.

Ecologie

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Gezien 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 weidevogelleefgebied. Verstoring van weidevogels is daarom niet aan de orde.

Stikstof

Voor deze ontwikkeling is beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. Hiervoor is gebruikgemaakt van het stikstofonderzoek van de naastgelegen woningbouwontwikkeling aan de Nieuwstraat 2-6, 28. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat er geen negatieve effecten in de vorm van vermistening en verzuring optreden. Omdat de woningbouwontwikkeling aan de Nieuwstraat 2-6, 28 direct naast het projectgebied is gelegen, van grotere schaal is en niet leidt tot een verhoogde depositie, kan er worden geconcludeerd dat het project aan de Nieuwstraat 30 ook niet leidt tot een verhoogde stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Nieuwstraat 30 betreft een volledig verhard perceel in een stedelijke omgeving. Voor de ontwikkeling aan de Nieuwstraat 2-6 en 28 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is de bestaande bebouwing aan de Nieuwstraat 30 ook meegenomen. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Friesland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. 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 zijn de aspecten planschade, afkoop parkeereis en afval geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen

Participatie

De bouwplannen zijn door de initiatiefnemer gedeeld met de ontwikkelaar van het aangrenzende perceel en door de huidige bewoners met meerdere naaste burens. Daarnaast hebben omwonenden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen en hierbij een stuk ondertekend. Het pand aan de Nieuwstraat 32 staat leeg en is te koop.

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. Een overeenkomst, waarin de aspecten planschade, afkoop parkeereis en afval zijn geregeld, is ondertekend.

Bijlagen

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (concept)brief aanvrager;
4. bijlage geen bezwaar omwonenden.