

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Knol, Noah

Kenmerk

Z.23.395129 / D.23.1637233

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen perceel tussen Molenplein 23 en 25 en de naastgelegen bebouwing in Heerenveen.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen perceel tussen Molenplein 23 en 25 en de naastgelegen bebouwing in Heerenveen.

Voorgesteld besluit

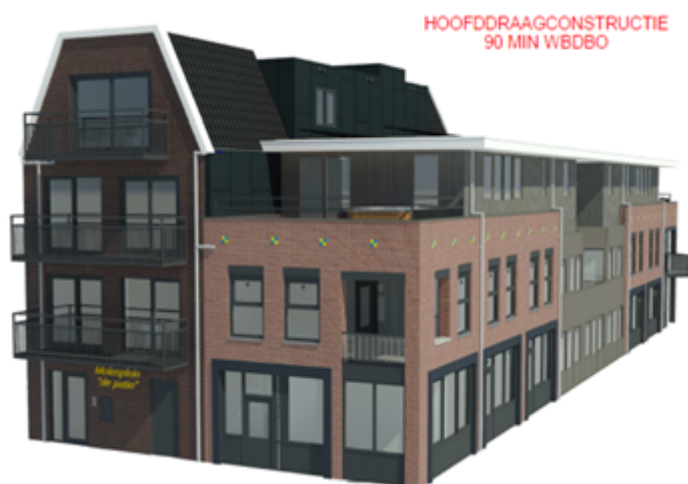
1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het realiseren van 3 appartementen en 2 penthouses op het perceel gelegen tussen Molenplein 23 en 25 en de naastgelegen bebouwing in Heerenveen.
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 3 appartementen en 2 penthouses op het perceel Molenplein tussen 23-25 in Heerenveen.



Uitsnede Ruimtelijke onderbouwing



Uitsnede verbeelding

Het plan is in strijd met de beheersverordening 'Beheersverordening Heerenveen Centrum'. 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, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo.

Het college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts gemotiveerd worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Plan strijdig met beheersverordening Heerenveen Centrum

Het project stelt een nieuwe invulling voor, voor het parkeerterrein gelegen tussen Molenplein 23 en 25. De parkeerfunctie van het projectgebied wordt getransformeerd tot een pand met drie appartementen. Daarnaast worden op de naastgelegen bebouwing twee penthouses gerealiseerd.

Op grond van de beheersverordening zijn in het plangebied de aanduidingen 'Centrum - Randzone', 'Waarde - Archeologie 2', 'bedrijf op 2^e bouwlaag' en 'bouwvlak klasse I' van toepassing. Ter plaatse is wonen toegestaan op een tweede of hogere bouwlaag. Op de naastgelegen bebouwing zijn dienstverlenende bedrijven en instellingen toegestaan op de tweede en hogere bouwlagen. Het voorgenomen woongebouw is niet toegestaan omdat ook op de begane grond gewoond gaat worden.

1.2 Medewerking mogelijk met projectprocedure

De beheersverordening en de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) bieden geen mogelijkheid om af te wijken van de beheersverordening om dit project te realiseren. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn aangaande de ruimtelijke aspecten.

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit.

Bodemkwaliteit

Voor het project is een bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van een boring is een sterk verhoogd gehalte aangetroffen van de parameter lood. De betreffende verontreiniging maakt mogelijk deel uit van de reeds bekende heterogene verontreinigingen in de directe omgeving welke waarschijnlijk kunnen worden gerelateerd aan de ophoging met oud-stedelijk afval.

Het bodemvolume van de aangetroffen verontreiniging ligt vermoedelijk beneden 25 m³, de grootte van de verontreinigingscontour is naar verwachting circa 20 m² groot. De aangetroffen verontreiniging bevindt zich onder de aanwezige verharding in de bodemlaag van 0,30 tot 0,80 meter beneden maaiveld. Uit de beoordeling middels Sanscrit blijkt dat geen onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn. Vanwege de aanwezige klinkverharding treedt geen hinder op ten gevolge van huidcontact.

In de voorgenomen situatie blijft het perceel volledig verhard. De begane grond wordt ingericht met bergingen. De woningen komen op de verdieping. Daarom is geen sprake van direct contact met de bodem.

Wet geluidhinder / procedure hogere grenswaarde

De wegen direct rondom het projectgebied betreffen 30 km/uur-wegen. Voor dergelijke wegen geldt geen wettelijke geluidzone, waarvoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De Koornbeursweg, even ten zuiden van het projectgebied, betreft echter wel een weg met een maximale snelheid van 50 km/uur. Deze ligt binnen 200 meter van het projectgebied, daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Koornbeursweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschrijdt. Om de planvorming mogelijk te maken dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

1.4 Passend binnen visie Centrum Heerenveen: Ook 'n gouden plak

In de visie is het centrum van Heerenveen onderverdeeld in deelgebieden. Per deelgebied wordt bekeken hoe een initiatief daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Eén van de deelgebieden betreft het winkelgebied Dracht en Sieversstraat. Voor dit deelgebied is het voorstel om de uitstraling te verbeteren, stegen op te waarden en leegstand aan te pakken. Dit voornemen komt hierin tegemoet door het parkeerterrein aan de Van Riesenstraat een nieuwe indeling te geven.

In de centrumvisie is benoemd dat het bestaande raamwerk aan bebouwingen versterkt dient te worden en op een aantal plekken van een kwaliteitsimpuls voorzien moet worden. Ter plaatse van het projectgebied is opgenomen dat de bestaande bebouwingsstructuur opgewaardeerd dient te worden. Met dit project wordt hierin voorzien.

Geconcludeerd mag worden dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico's of kanttekeningen

Er moet een hogere waarde vanwege de Koornbeursweg worden vastgesteld. Deze procedure wordt gecoördineerd met de besluitvorming over de voorliggende vergunning.

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Bij geen zienswijzen kan de omgevingsvergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Schriftelijk	Afdeling	Na besluit gemeenteraad
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Omwonenden	Schriftelijk	Afdeling	Na besluit gemeenteraad

Er is advies gevraagd aan de afdeling communicatie over de woordkeuze en het taalgebruik in de documenten in dit vergunningstraject. Op 17 februari 2023 is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op die onderdelen.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, wordt ondertekend. Om de parkeerbehoefte die het plan oproept af te kopen, wordt door aanvrager een bijdrage gestort in het mobiliteitsfonds.

De afdeling Financiën is om advies gevraagd. In het advies werd aangegeven dat het plan geen voorzienbare Financiële gevolgen zal hebben voor de gemeente.

Bijlagen

1. Aanvraagformulier (anoniem)
2. Constructie en verbeelding
3. Locatie-indicatie
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Ontwerpbeschikking