

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

JB/2022-225

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 november 2022 van F. Sinnema, Koningin Julianaweg 90, 8453 WG Oranjewoud, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementsgebouw (3 woningen met berging) en het bouwen van 2 woningen op een appartementsgebouw. De aanvraag betreft de locatie Molenplein 24, 24 A tot en met 24 D te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2022-225.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 2.10, 2.12 en 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- De activiteit bouwen in de zin van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo
- De activiteit handeling in strijd met regels RO in de zin van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo

Voorschriften/verplichtingen:

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften voor bouwen

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 of [e-formulier](#) (www.e-inwoner.nl/prod/fr/Heerenveen/Melding_bouwwerkzaamheden/new)
2. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en peil van de begane grondvloer door een landmeetkundige van de afdeling IBOR worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888, minimaal 5 werkdagen vooraf.
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. In het kader van de bouw- én eventuele heiwerkzaamheden en indien er een wijziging in het gebruik plaatsvindt (naar meer gevoelig bijv. tuin en/of bij verwijdering van de verhardingslagen) dienen saneringsmaatregelen te worden uitgevoerd conform een door de FUMO goedgekeurd saneringsplan danwel BUS-melding. Onderdeel hiervan kan de afvoer/verwerking van vrijkomende (verontreinigde) grond en eventuele toepassing van (aanvul)grond inhouden. Ten aanzien van dergelijke grondstromen dienen de bepalingen uit het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen. Veelal dient vooraf een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hiertoe wordt geadviseerd vooraf contact op te nemen met de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.

6. 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. 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.

7. Certificaten
Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbbo.

8. Vluchtroutes
Een vluchtroute is vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de vluchtroute begint een extra beschermde vluchtroute, tenzij die uitgang direct grenst aan het aansluitende terrein, deze vluchtroute voert niet door een trappenhuis. Wanneer men hiervan wil afwijken dient te worden voldaan aan het volgende, de uitgangen van de op die route aangewezen woonfuncties direct aan het trappenhuis grenzen, op die route uitsluitend woonfuncties en nevenfuncties daarvan zijn aangewezen, en de uitgang van het trappenhuis direct grenst aan het aansluitende terrein, het trappenhuis grenst echter niet aan het aansluitende terrein. De totale gebruiksoppervlakte van de woonfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan voor personen bereikbaar zijn door het trappenhuis zijn minder dan 800 m², en er is geen vloer van een verblijfsgebied van die woonfuncties welke hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau en geen van die woonfuncties een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 150 m². Door vanaf het interne trappenhuis, twee afhankelijke vluchtroutes te creëren, gescheiden door een wand met een WBDBO van 60 minuten, is er tenminste een gelijkwaardige veilige situatie ontstaan, zoals bedoeld in artikel 1.3 gelijkwaardigheidbepaling.

9. Veilig vluchten bij brand
Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend. Dit geldt voor de gemeenschappelijke deuren.

Voorschriften in het kader van strijdig gebruik

1. De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende bouwtekeningen, plattegronden, situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planbeschrijving.
2. Aanvrager verplicht zich, overeenkomstig de daartoe gesloten overeenkomst, het afgesproken bedrag te storten in het mobiliteitsfonds van de gemeente Heerenveen, ter afkoping van de parkeerbehoefte die door het plan wordt opgewekt.

Inwerkingtreding

Conform artikel 6.2c van Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geldt voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning een uitgestelde inwerkingtreding, aangezien uit het bodemonderzoek is gebleken dat op het onderhavige bouwperceel een verontreiniging met zware metalen is geconstateerd.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt nadat de FUMO (bevoegd gezag Wet bodembescherming):

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan of BUS-melding, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken;
- op grond van artikel 39c, van de Wet bodembescherming met het saneringsevaluatie of BUS-evaluatie, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsvergunning.

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 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.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen', en 'Handelen in strijd met regels RO'.

Uit artikel 2.10 tweede lid volgt dat wanneer een aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'bouwen' en het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO'.

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 (hierna 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 projectgebied betreft het parkeerterrein tussen de bebouwing aan het Molenplein 23 en 25 in Heerenveen en de bestaande naastgelegen bebouwing. In de directe omgeving komen zowel woonfuncties, als winkel-, kantoor- en bedrijfsfuncties voor. Het projectgebied bestaat uit een parkeerterrein op de begane grond en de bestaande naastgelegen bebouwing.

Het project stelt een nieuwe invulling voor, voor het parkeerterrein gelegen tussen Molenplein 23 en 25 en de realisatie van een extra bouwlaag op de bebouwing aan de Van Riesenstraat. De parkeerfunctie van het projectgebied wordt getransformeerd tot een pand met drie appartementen. Daarnaast zullen op de naastgelegen bebouwing twee penthouses gerealiseerd worden. De appartementen worden verdeeld over vier bouwlagen, met op de begane grond plaats voor berging voor de appartementen en op elke verdieping een enkel appartement. Verder wordt op het bestaande pand aan de Van Riesenstraat een enkele bouwlaag toegevoegd, waar twee penthouses op worden gerealiseerd.

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 het geldende bestemmingsplan, 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 ?? een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van het project.

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van [dd-mm-jjjj] 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.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerp-omgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [dd-mm-jjjj] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken gestuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

In de reactie heeft de provincie aangegeven dat [aanvullen].

Het aanvraagformulier en bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

-  2022.077_rapport.01.pdf
-  22013_S-01_2022-05-16.pdf
-  Molenplein_tussen_23_en_25_18-07-2022.pdf
-  Reactie_bouwplan_Molenplein_en_Van_Riesenstraat_220225.pdf
-  Heerenveen_-_Molenplein_tussen_23_en_25_ontwerp_1.pdf
-  20220811_Heerenveen_Van_Riesenstraat_IVO_DEF.pdf
-  22013_kleuren_en_materialen_2022-12-21.pdf
-  22013_B-01_2022-12-21.pdf
-  22013_B-02_2022-12-21.pdf
-  22013_B-03_2022-12-21.pdf
-  22013_B-04_2022-12-21.pdf
-  22013_B-05_2022-12-21.pdf
-  22013_B-06_2022-12-21.pdf
-  22013_B-07_2022-12-21.pdf
-  TOH - 2022-225 - Molenplein 24 - 230213.pdf
-  0006-R-22-G_Akoestisch_onderzoek_nieuwbouw_De_Patio_te_Heerenveen_20220712.pdf
-  2022140_not_geluidwering_gevels_De_Patio_08-03-2023.pdf

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 beroepsschrift 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 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

In artikel 2.1 eerste lid onder a en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Uit artikel 2.10 Wabo volgt onder andere dat een vergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd indien deze activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In artikel 2.12 eerste lid onder a. 1°, 2° en 3° Wabo is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c kan worden verleend.

Bestemmingsplan

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.

Uit het voorgaande volgt dat het bouwplan, voor zover het gaat om het gebruik in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Vastgesteld is dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo.

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. Zoals is opgenomen onder 'inwerkingtreding' dient de verontreinigde grond volgens de daar genoemde procedure wel gesaneerd te worden.

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.

1.3 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 waarderen 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.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld op grond van het toetsingskader van artikel 2.10 Wabo. Omdat van geen van deze weigeringsgronden sprake is, moet de vergunning voor dit onderdeel worden verleend.

Bouwbesluit:

Er 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:

De aanvraag is door de welstandscommissie Hûs en hiem getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader, te weten het welstandsgebied centrum (welstandsniveau 1). Het Team Omgevingskwaliteit Heerenveen heeft op 13 maart 2023 een positief advies afgegeven, waarin zij concluderen dat het betreffende bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bodem

Ter plaatse van en nabij de geplande nieuwbouw zijn de onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd op het kadastrale perceel (gemeente Heerenveen, sectie A en nummer 3932):

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Van Riesenstraat/Dracht te Heerenveen, MANN, kenmerk 2021.155, d.d. 17 juni 2021;
- Aanvullend bodemonderzoek Van Riesenstraat/Molenstraat te Heereveen, MANN, kenmerk: 2022.077, d.d. 11 juli 2022.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat binnen de grenzen van de geplande nieuwbouw en direct ten oosten hiervan in de grond sprake is van een sterke verontreiniging met lood en/of zink met een omvang van circa 20 m³ respectievelijk 25 m³, welke tezamen (bodenvolume >25 m³) gezien de oorzaak, onderdeel uitmaakt van een geval van bodemverontreiniging gelegen aan het Molenplein;

Op grond van artikel 6.2c Wabo geldt voor de onderhavige omgevingsvergunning een uitgestelde inwerkingtreding, aangezien uit de bodemonderzoeken is gebleken dat ter plaatse van de bouwlocatie in de ondergrond sprake is van een geval van sterke bodemverontreiniging met lood en direct ten oosten van de bouwlocatie sprake is van een bodemverontreiniging met zink en/of lood in de bovengrond. In het grondwater zijn slechts licht verhoogde concentraties met monochlooretheen (vinylchloride) en barium aangetoond.

Wanneer wordt voldaan aan deze voorwaarde staat het aspect bodem niet in de weg aan de vergunningverlening.