

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2023-024

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 januari 2023 van Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V., K.R. Poststraat 101, 8441 EN Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 50 tijdelijke woningen, bergingen en erfafscheidingen, het vergroten van bestaande sloten en het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheid en groen (tijdelijk voor 15 jaar). De aanvraag betreft de locatie Pastorielaan tegenover nummer 8 1 tm 304 Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2023-024.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.12, 2.23 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 activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo).

Voorschriften

- De realisatie van het project geschiedt conform het schetsontwerp en de stedenbouwkundige onderbouwing en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen projectbeschrijving.
- De in het schetsontwerp en de stedenbouwkundige onderbouwing weergegeven landschappelijke inpassing moet gelijktijdig met de uitvoering van het beoogde project worden gerealiseerd en dient hierna in stand te worden gehouden.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
- Op grond van artikel 2.23 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning verleend voor een periode van 15 jaar met ingang van de datum van verlening van de vergunning.
- Na afloop van de termijn van 15 jaar zal het gebruik zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 6 maanden worden beëindigd en beëindigd worden gehouden. Alle bouwwerken moeten dan verwijderd zijn en het terrein moet terug zijn gebracht in de oorspronkelijke staat.
- Vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat te allen tijde actuele gegevens (waaronder een telefoonnummer) van een daarvoor aangewezen contactpersoon beschikbaar zijn, waar derden terecht kunnen in geval zij vragen en/of klachten hebben over de woningverhuur;

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo.

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, eerste lid, aanhef en onder c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

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 bouw van 50 tijdelijke woningen, bergingen en erfafscheidingen, de vergroting van bestaande sloten en de aanleg van wegen, paden, parkeergelegenheid en groen (tijdelijk voor 15 jaar) op de locatie Pastorielaan tegenover nummer 8 1 tm 304 te Heerenveen. Het plangebied ligt ten noorden van de van Beyma thoe Kingmaweg.

Omdat het plan in strijd is met de geldende bestemmingsplannen 'Oude Thialfbaan' (door de raad vastgesteld op 25 september 1978) en de 'Rijksweg 32' (door de raad vastgesteld op 26 augustus 1985) kan alleen medewerking worden verleend als van de bestemmingsplannen 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 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 (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die zijn aangewezen in onderdeel D en die onder de drempelvoorwaarden vallen, moet een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden.

De realisatie van de woonbuurt wordt in de milieueffectrapportage(m.e.r.)-wetgeving aangemerkt als 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' zoals genoemd in onderdeel D (D.11.2) van het Besluit m.e.r.

Dit duidt op een verplichting van de m.e.r.-wetgeving. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer) worden met de ontwikkeling niet overschreden. Hiermee is alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan, of belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn die aanleiding geven om voor de ontwikkeling een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Uitgangspunt hierbij is dat geen MER wordt opgesteld, tenzij belangrijke negatieve effecten te verwachten zijn. Ten behoeve van de vormvrij m.e.r.-beoordeling is door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Het opstellen van een MER voor de ontwikkeling is derhalve niet nodig.

Vooroverleg provincie

Overleg is gevoerd met team Groene regelgeving en de afdeling Omgevingszaken.

Team Groene regelgeving heeft op 14 december 2022 medegedeeld dat de conclusies (nader onderzoek jaarrond beschermde nesten boombroedende vogelsoorten, en maatregelen voor algemene broedvogels en vleermuizen, daarnaast rekening houden met zorgplicht) in de natuurtoets de juiste lijken. Echter, in de natuurtoets wordt nog uitgegaan van een bouwvrijstelling voor stikstof. Ze adviseren daardoor alleen een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase. Advies van Team Groene regelgeving is ook voor de aanlegfase een berekening te maken. Dit advies is opgevolgd.

In de reactie d.d. 18 februari 2021 heeft de afdeling Omgevingszaken aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de regionale woningbouwafspraken 2016-2026. Inmiddels zijn er nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020-2030. De onderbouwing is op dit onderdeel geactualiseerd. Binnenstedelijk heeft de kern Heerenveen plafondloos bouwen in deze afspraak.

Verder is opgemerkt dat in de nieuwe Omgevingsvisie onder andere wordt ingezet op waterrobuust bouwen waarbij de verbinding wordt gelegd met het provinciaal waterbeleid,

namelijk het Regionaal Waterprogramma (RWP). In elk ruimtelijk plan voor woningbouw mag aandacht voor de bescherming tegen over stromingen niet ontbreken. Bij waterrobuust bouwen gaat het vooral om een juiste aanleghoogte van bebouwing, zodat bij falen van boezemkeringen schade zoveel mogelijk voorkomen wordt. In het ontwerp RWP (hoofdstuk 6.4) is een advies opgenomen over (minimale) aanleghoogte uitgesplitst naar functie- en gebiedstype. Om voldoende aanleg hoogte te bereiken zal (meestal) ophogen, in combinatie met het bouwrijp maken van een gebied noodzakelijk zijn. Hoewel primair gericht op het falen van boezemkeringen, kan dit advies ook kansen bieden om risico op waterschade bij intense neerslag en grondwateroverlast te beperken. Hierbij is het altijd goed om een te (her)ontwikkelen gebied in relatie tot zijn omgeving te beschouwen.

De geplande woningbouwlocatie is een laag stukje grond tussen - 0.8 tot - 1.0 m NAP. Ons Advies Waterrobuust Bouwen is > 0 m NAP. Hoogteligging van de bestaande woningen is ca. 0 m NAP en de maatgevende waterstand in de omgeving is 0 m NAP. Het advies van onze provinciale waterdeskundigen is om op te hogen tot minimaal 0 m NAP. Het advies van de provinciaal waterdeskundigen is opgevolgd.

Tot slot is aangegeven dat in de onderbouwing is beschreven dat de er meer water in het gebied zal worden gebracht waaronder het verbreden van bestaande sloten. Hier kan sprake zijn van een ontgronding. In de onderbouwing wordt hier geen aandacht aan besteed. Geadviseerd is dit aspect alsnog daarin op te nemen. Dit is geschied.

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. 24-1-2023
- Bijlage_1a_- Stedenbouwkundige Onderbouwing, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_1b_- Schetsontwerp_Pastorielaan, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_2_- Archeologisch onderzoek, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_3_- Verkennend bodemonderzoek_Van_Beyma_Thoe_Kingmaweg_Heerenveen, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_4_- Natuurtoets_woningbouwlocatie_Heerenveen, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_5_- Stikstofonderzoek_Heerenveen_Verlengde_Pastorielaan_- Interra, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_6_- Externe_veiligheid_woningbouw_Heerenveen_Van_Wijnen_definitief, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_7_- Akoestisch onderzoek_wegverkeerslawaa_i_woningbouwlocatie_Heerenveen, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_8_- Luchtkwaliteit_woningbouw_Pastorielaan_te_Heerenveen, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_9_- Aanmeldingsnotitie_mer-beoordeling_woningbouw_Pastorielaan_te_Heerenveen, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_10_- Watertoets, d.d. 24-1-2023
- Bijlage_11 Reactienota, d.d. 24-1-2023
- Situatietekening, d.d.
- ROB_woningbouwlocatie_Heerenveen_versie_23-01-2023, d.d. 24-1-2023
- Besluit hogere waarde, d.d. 24-1-2023
- M.e.r.-beoordelingsbeslissing, d.d.

- Voorstel gemeenteraad ontwerp vvgb 23032023, d.d.
- Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb 23032023, d.d.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Bestemmingsplan:

Voor het grootste deel van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Oude Thialfbaan' (door de raad vastgesteld op 25 september 1978). Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden in dit deel van het projectgebied de bestemming 'Volkstuinen', 'Openbaar groen, plantsoen of berm' en 'Water'. Op het resterende deel van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Rijksweg 32' (door de raad vastgesteld op 26 augustus 1985) van toepassing. De gronden in dit deel van het projectgebied hebben de bestemming 'Volkstuinen' en Agrarische doeleinden klasse A'.

Onderhavig project bestaat uit de bouw van 50 tijdelijke woningen die volledig demontabel en verplaatsbaar zijn. Er worden 5 woonblokken gebouwd met in elk blok 10 woningen. De woningen worden gebouwd volgens het door Van Wijnen ontwikkelde concept 'Fijn Wonen'. Elke woning krijgt verder aan de achterkant een kleine berging voor fietsen en ander

materiaal. Ook zullen aan die zijde schuttingen met hедера worden geplaatst zodat het gebied een groen aanzicht krijgt en een uniform straatbeeld ontstaat. Tot slot worden de bestaande slootjes langs de randen van het projectgebied vergroot en zullen wegen, paden, voldoende parkeergelegenheid en extra groen worden aangelegd.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de duur van 15 jaar. Na afloop van deze periode worden de woningen verplaatst naar een nieuwe locatie waar de woningnood op dat moment te hoog is. Omdat de woningen door het toegepaste bouwconcept volledig demontabel en verplaatsbaar zijn, is het aannemelijk dat ze na deze periode ook volledig verwijderd kunnen worden. Ook ten aanzien van de fysieke inrichting van het projectgebied is het mogelijk om alles te kunnen verwijderen. Daarmee is het aannemelijk dat de woningen ook na 15 jaar verdwijnen van deze plek en elders weer gerealiseerd kunnen worden.

De bouw van de woningen, schuttingen en bergingen en de aanleg van wegen, paden, parkeergelegenheid en extra groen passen niet binnen de regels van de bestemmingsplannen. Voornoemde bestemmingsplannen noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van onderhavig project. 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 bestemmingsplannen, 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 bouwen van 50 tijdelijke woningen, bergingen en erfafscheidingen, het vergroten van bestaande sloten en het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheid en groen (tijdelijk voor 15 jaar) op de locatie Pastorielaan tegenover nummer 8 1 tm 304 te Heerenveen.