

(Ontwerp-)OMGEVINGSVERGUNNING

2022-555

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 juli 2023 van O. Eruglu, Kerkstraat 5, 7412 XM Deventer, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementengebouw met 59 woningen op de locatie Geerts Willigenplein 2 tot en met 118 (even) in Heerenveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-555.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.17 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.

Conform de Bruidsschat artikel 22.29 lid 1 onder c geldt voor onderhavige nieuwbouw een uitgestelde inwerkingtreding van de vergunning. Er kan pas worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden als uit de nog uit te voeren bodemonderzoek(en) en bodemsanering voldoende is gebleken dat de bodem van onderhavige perceel geschikt is voor de aanvang van de sloop van de vloeren, de nieuwbouw en het toekomstige gebruik.

Hiervoor geldt dat, na het uitvoeren van een nader asbest- en bodemonderzoek voorafgaand aan de sloop, een sanerende of andere beschermende maatregel, in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) noodzakelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo);
- Bouwen (artikel 2.1 sub a Wabo)
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1 sub c Wabo)

Voorschriften

- De realisatie van het project geschiedt overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planomschrijving.
- 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 grondverbeteringswerkzaamheden;
 - het storten van beton.

Tevens dient de voltooiing van de werkzaamheden te worden doorgegeven.

Bij voorkeur per mail via bouwmelding@heerenveen.nl of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.

- De constructieve gegevens zijn op hoofdlijnen ontvankelijk. Tenminste drie weken voor de geplande aanvangsdatum van de werkzaamheden dienen de aanvullende constructieve gegevens (m.b.t. constructieve veiligheid, sonderingen en trafo) te zijn aangeleverd bij de gemeente Heerenveen.
De tot op heden ingediende gegevens zijn slechts op hoofdlijnen gecontroleerd. De vergunninghouder en de betrokken partijen zijn en blijven verantwoordelijk voor de juistheid van de ingediende stukken en een correcte uitvoering ervan. Bevindingen en opmerkingen bij de controle van de ingediende constructieve stukken van het bovengenoemde bouwproject zijn hieronder weergegeven:

Constructieve veiligheid: heeft betrekking op sterkte, stijfheid en stabiliteit van bouwconstructies). Alle daarbij behorende gegevens dienen te worden aangeleverd.

Uitstel Sonderingen

Sonderingen zullen tot minimaal 5 meter onder het puntniveau moeten worden uitgevoerd in uitvoeringsfase (eventueel gebruik maken van casing, of zwaardere sondeertruck). Tevens moeten daarbij dus alle benodigde gegevens worden aangeleverd (berekeningen en werk tekeningen e.d.).

Zie o.a. het toegezonden advies van onze constructeur d.d. 13 september 2023.

Trafo

De aangeleverde bescheiden is voldoende voor vergunningverlening, maar nog onvoldoende voor de start van bouwwerkzaamheden.

Opmerking: veranderlijke belasting is nu vrij laag aangehouden, de trafo zal waarschijnlijk zwaarder zijn. Voor de paalbelastingen heeft dat geen gevolgen.

Noot: Voor de overige (uitvoering)stukken is uitstel nodig omdat het bestaande gebouw er nog staat.

Uitstel Sonderingen voor trafo

Sonderingen zullen tot minimaal 5 meter onder het puntniveau moeten worden uitgevoerd in uitvoeringsfase. (eventueel gebruik maken van casing, of zwaardere sondeertruck)

- In vervolg op de al uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken (Lieveense, SOL007987, januari 2019 en Kruse Groep, 23035718, december 2023) is een nader asbest- en bodemonderzoek conform NEN5707 en NTA5755 vereist. Dit onderzoek moet voorafgaand aan de sloop van de vloeren en funderingen van de huidige panden worden uitgevoerd en ter beoordeling worden ingediend. Dit om aan te tonen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging onder de te slopen panden en de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik. Ingevolge art. 2.7 lid 3 Regeling omgevingsrecht dient het rapport van het bodemonderzoek uiterlijk 3 weken voordat gestart wordt met de werkzaamheden ter beoordeling ingediend te worden. De resultaten van het nader asbest- en bodemonderzoek zijn tevens input voor de nog in te dienen melding (via DSO).
- Het uitzetten van gebouw moet, minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de start van deze werkzaamheden, in overleg met afdeling IBOR plaatsvinden. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en peil van de begane grondvloer door een landmeetkundige van de afdeling IBOR worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888

- Sloopveiligheidsplan
Voor de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden moet een Bouw- en Sloopveiligheidsplan worden aangeleverd ten behoeve 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.
- Certificaten
- Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdb) geldt, dienen minimaal voor toepassing van de betreffende materialen certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdb.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo. Tevens kan op grond van artikel 5.19 lid 1 van de Wabo worden besloten tot intrekking van de omgevingsvergunning indien de hierboven vermelde voorschriften niet worden nageleefd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d.**
Namens dit college,



Afdelingshoofd Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en
Handhaving,
S.Talstra

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.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de 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 het realiseren van een appartementencomplex met 59 woningen. Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 15.7 meter. Uitzondering is de lichtschacht, hier wordt de bouwhoogte circa 16,5 meter. De huidige bestaande bebouwing (inclusief fundering) zal hiervoor volledig worden gesloopt.

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 Gemeentebled en de Staatscourant van 7 juni 2024.

Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is **wel /geen** gebruik gemaakt. De ingebrachte zienswijzen hebben

Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De realisatie van het planvoornemen valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D van bovenvermelde bijlage. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling doorlopen hoeft te worden.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie


































Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerpomgevingsvergunning op 10 juni 2024 toegezonden aan gedeputeerde staten om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.


















In de reactie van **(datum)** heeft de provincie aangegeven dat er **wel/geen** zienswijze volgt voor de ontwerp-omgevingsvergunning. De ingebrachte zienswijzen heeft

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

1. Aanvraagformulier, d.d. 20-07-2023
2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. ?
3. raadsbesluit, inclusief VVGB d.d. 30 mei 2024
4. Tekeningen / overige gegevens:

 23-09753.N01.V01_Brandoverslagberekeningen.pdf	20-7-2023 16:44
 230608_204702_Stikstofrapportage_Geerts_Willigenplein_incl_bijlagen.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Beantwoording_vragen_gemeente.pdf	20-7-2023 16:44
 CO_2023-04-18_16-43.pdf	20-7-2023 16:44
 D_Willigenplein_Axonometrie.pdf	20-7-2023 16:44
 D_Willigenplein_Impressies.pdf	20-7-2023 16:44
 PR19506_-_G_Willigenplein_2_3_4_te_Heerenveen_-_BENG.pdf	20-7-2023 16:44
 PR19506_-_G_Willigenplein_2_3_4_te_Heerenveen_-_MPG.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_BVO.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_Daglicht.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_GO.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_Riolering.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_VG_VR_55_Vent_Spui.pdf	20-7-2023 16:44
 BS000_Situatie_1_500_bestaand.pdf	20-7-2023 16:44
 D_Willigenplein_Kleuren_-_Materialen.pdf	20-7-2023 16:44
 D_Willigenplein_Principedetails.pdf	20-7-2023 16:44
 D-000_Situatie_1_500.pdf	20-7-2023 16:44
 D-001_Situatie_1_200.pdf	20-7-2023 16:44
 D-002_Situatie_bestaand_gebouw_met_nieuw_groen_1_200.pdf	20-7-2023 16:44
 23-09925.R01.V01_Geluidswering_en_bouwakoestiek.pdf	20-7-2023 16:44
 BB_Willigenplein_Brandveiligheid.pdf	20-7-2023 16:44
 D_Willigenplein_Plattegronden_1_100.pdf	20-7-2023 16:44
 D-003_Situatie_1_500_brandveiligheid.pdf	20-7-2023 16:44
 Bodemonderzoek_GeertsWilligenplein3-4_Heerenveen_-_31-7-2023.pdf	2-8-2023 09:41
 SGA023555-DO-000-Tekeningenlijst.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-001-Overzicht_fundering.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-002-Overzicht_palenplan.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-100-Overzicht_beganegrond.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-101-Overzicht_1e_verdieping.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-102-Overzicht_2e_verdieping.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-103-Overzicht_3e_verdieping.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-104-Overzicht_4e_verdieping.pdf	4-10-2023 16:04
 SGA023555-DO-105-Overzicht_dak.pdf	4-10-2023 16:04

 20231220_D-001_Situatie_1_200.pdf	20-12-2023 16:01
 20231220_D-002_Situatie_bestaand_gebouw_met_nieuw_groen_1_200.pdf	20-12-2023 16:01
 SGA023555-BA-C-H01.01-v2.0 rapport UPD - Bouwaanvraag.pdf	13-2-2024 11:46
 2_D-000_Situatie_1_500.pdf	13-2-2024 15:51
 2_D-001_Situatie_1_200.pdf	13-2-2024 15:51
 Geo-informatie_Gemeente_Heerenveen.pdf	13-2-2024 15:51
 Informatie_Geert_Willigenplein_2-4.pdf	13-2-2024 15:51
 2_D_Willigenplein_Doorsnedes_Trappen.pdf	13-2-2024 15:51
 2_D_Willigenplein_Gevels.pdf	13-2-2024 15:51
 2_D_Willigenplein_Plattegronden_1_100.pdf	13-2-2024 15:51
 2_D-106B_Traforuimte.pdf	13-2-2024 15:51
 23555_Willigenplein_Heerenveen_UPD_Trafo.pdf	21-2-2024 16:36
 Horeca_eigenaren_en_huurders_04-12-2023.pdf	21-2-2024 16:36
 reactie_formulier.pdf	21-2-2024 16:36
 uitnodiging_voorbeeld_livan_pdf.pdf	21-2-2024 16:36
 3_D_Willigenplein_Gevels.pdf	28-3-2024 14:28
 3_D_Willigenplein_Plattegronden_1_100.pdf	28-3-2024 14:28
 ROB_met_bijlage_23af099.pdf	28-3-2024 14:28
 2_D_Willigenplein_Doorsnedes_Trappen_Geredigeerd.pdf	3-4-2024 14:33
 2_D_Willigenplein_Gevels_Geredigeerd.pdf	3-4-2024 14:35

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 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*

Beheersverordening:

Het perceel is begrepen in de geldende beheersverordening 'Heerenveen Centrum' (vastgesteld 2016-03-21). Waarin aan de gronden de besluitvlakken 'Maatschappelijke voorzieningen op 2^e bouwlaag', 'Maatschappelijk-Jongeren Centrum' en 'Centrum Kernwinkelgebied' en 'Waarde-Archeologie 1' zijn toegekend.

Wonen op de begane grond is niet bij recht toegestaan. In het noordwestelijke deel (Casa) is het wonen geheel niet toegestaan. Daarnaast kent het perceel een nadere aanduiding bouwvlak klasse J. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 12 meter. Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 15,7 meter en op enkele plaatsen nog iets hoger (16,5 meter).

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 bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. De beheersverordening 'Heerenveen Centrum' en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Beheersverordening parkeren

Het perceel is tevens begrepen in de 'beheersverordening Parkeren' (Vastgesteld 2021-10-07). Waar in beginsel wordt gesteld dat parkeren op eigen grond moet plaatsvinden. Indien dat niet mogelijk is kan in dit geval middels de Verordening Reserveren Mobiliteitsfonds het parkeren worden afgekocht. Daarnaast wordt een verrekening toegepast op de al aanwezige parkeerplaatsen, ten behoeve van de bestaande bebouwing. Dit geldt dan voor het jongeren centrum Casa-Heerenveen en de fietsenwinkel. Ten behoeve van het parkeren worden enkele nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd nabij het nieuwe woongebouw, de overige benodigde parkeerruimte zijn afgekocht, parkeren is dan mogelijk in de nabij gelegen parkeergarage.

In de beheersverordening 'Parkeren' is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Middels het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de parkeerbehoefte op grond van de Nota Parkeernormen en Verordening reserve Mobiliteitsfonds afgekocht. Hiermee wordt aan de criteria om af te kunnen wijken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo/artikel 4.2 van de beheersverordening 'Parkeren'.

De overige op de locatie geldende bestemmingplannen zijn niet relevant voor het planvoornemen.

Medewerking aan een omgevingsvergunning voor het onderhavig planvoornemen kan

worden verleend met toepassing van een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

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 onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd.

Milieuzonering

In het kader van goede ruimtelijke ordening is ten behoeve van het horecageluid en -geur een onderzoek verricht (projectnummer: 23-09925.R02.V02, bijlage 6).

Met betrekking tot geluid is het woon- en leefklimaat bij de nieuwe appartementen aanvaardbaar door maatwerkvoorschriften op te nemen, al dan niet in combinatie met de benodigde balkonschermen bij de maatgevende appartementen en worden de omliggende horecabedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

In het kader van geur is een inventarisatie verricht. Hieruit wordt geconcludeerd dat bij nieuwbouw op basis van de vigerende situatie een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur moet zijn en dat de bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bodem

Voor het onderdeel bouw is op grond van de Bouwverordening het indienen van een rapport bodemonderzoek noodzakelijk, tevens zoals bedoeld in artikel 2.4 Regeling omgevingsrecht. Dit wegens de omstandigheid dat sprake is van een omgevingsvergunning voor het bouwen, het bouwwerk de grond raakt en sprake is van een verblijfsruimte voor mensen (zoals nader omschreven in de Memorie van toelichting inzake de Wet tot wijziging van de Woningwet (TK 1995-1996, 24809, nr. 3). Het betreft hier een verblijfsruimte voor mensen, zodat mede op grond hiervan sprake is van een onderzoekplicht. Daarnaast wordt een deel van het terrein ingericht als tuin/groen.

Er zijn een verkennend (asbest)bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707 uitgevoerd (zie onderstaande bodemonderzoeken). In vervolg op dit onderzoek is nader bodem en asbestonderzoek vereist. Dit onderzoek moet voorafgaand aan de sloop van de vloeren en fundering van de huidige panden, ter beoordeling worden ingediend. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is er, na nader asbest- en bodemonderzoek en na sanering van de verontreinigingen, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw ter plekke van de locatie.

Dat ter plaatse van en nabij de geplande nieuwbouw de onderstaande bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek (Lievense, kenmerk: SOL007987, d.d. 14 februari 2019).
- verkennend bodem- en asbestonderzoek (Kruse Groep, kenmerk: 23035718, d.d. 6 december 2023 (versie 2).

Dat uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ter plaatse van de geplande nieuwbouw in de bovengrond (tot circa 1,1 m-mv) sprake is van een sterke verontreiniging met koper (geschatte omvang is > 25 m³).

En dat op grond van artikel 6.2c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

een uitgestelde inwerkingtreding geldt aangezien uit de beide bodemonderzoeken is gebleken dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie sprake is van een sterke verontreiniging met koper in de bovengrond (overschrijding interventiewaarde). De verontreiniging wordt veroorzaakt door bij mengingen met bodemvreemd materiaal (o.a. puin).

In de onderzoeken wordt aangegeven dat er voorafgaand aan de sloop onder de funderingen (gezien de aangrenzende verontreiniging en het aangetoonde asbestgehalte (in asbestgat 7) aanvullend onderzoek moet worden verricht (zowel zware metalen als asbest).

Om er voor te zorgen dat de inwerkingtreding kan plaatsvinden is vereist Conform het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) paragraaf 3.2.23 (artikel 3.48d e.v.) geldt voor onderhavige nieuwbouw een uitgestelde inwerkingtreding aangezien uit het bodemonderzoek is gebleken dat op het onderhavige perceel een sterke verontreiniging met koper in de bovengrond is aangetoond.

Dit betekent dat de vergunning niet eerder in werking treedt (slopen én bouwen) nadat de bevoegd gezag (gemeente Heerenveen & uitvoeringsdienst FUMO):

- een nader bodem- en asbestonderzoek onder de te slopen panden (conform NEN5707 en NTA5755) ter beoordeling heeft ontvangen (voorafgaand aan de sloop);
- op grond van paragraaf 3.2.23 van het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) een melding (saneringsaanpak) is gedaan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) én;
- met de desbetreffende melding (evaluatieverslag) zoals vermeld in artikel 4.1246 (BAL) is ingestemd en er geen risico's zijn bij het toekomstige gebruik.

Wegverkeersgeluid

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan, mits geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en een geluidweringsonderzoek wordt uitgevoerd.

Externe veiligheid

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Gelet op de omvang van het project is geen overschrijding van de grenswaarden te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor voorliggend plan.

Water

Initiatiefnemer heeft op 10 mei 2023 een digitale watertoets (Wetterskip Fryslân) doorlopen. Op basis van de watertoets is er geen waterschapsbelang en dient de verkorte procedure bij het Wetterskip Fryslân te worden gevolgd. De oppervlakte van de bestaande- en de nieuwe bebouwing komt nagenoeg overeen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

Op grond van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) kan worden geconcludeerd dat het project uitvoerbaar is op het gebied van archeologie. Het project beslaat een oppervlakte van minder dan 2.500 m², archeologisch onderzoek kan om die reden achterwege worden gelaten. Bovendien is er sprake van bestaande bebouwing in het plangebied. Het betreft daarmee reeds geroerde grond. Nader archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen, zoals gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

Ecologie

Initiatiefnemer heeft een ecologische quick-scan laten uitvoeren. Het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging buiten beschermd (natuur)gebied, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Stikstof

De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof en ammoniak geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeer en vervoer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De verwachte verkeersbewegingen kunnen makkelijk en veilig via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Op de planlocatie gelegen in het centrum is parkeergelegenheid op eigen terrein moeilijk te realiseren. De parkeereis voor de voorgenomen ontwikkeling zal daarom worden afgekocht. Op deze manier wordt aan de parkeereis ten behoeve van de appartementen opgelost. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Heerenveen.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2024 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van een appartementencomplex met 59 woonappartementen aan het Geert Willigenplein in Heerenveen.

- *Bouwen*

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 TOH getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader, te weten 'Centrum – witte gebieden' niveau 1. Geconcludeerd is dat het uiterlijk en de plaatsing van de betreffende bouwwerken niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Op 16 november 2023 hebben wij een advies ontvangen waaruit blijkt dat het plan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- *Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde*

Beheersverordening 'Heerenveen Centrum'

Vanuit de beheersverordening Heerenveen-Centrum geldt een verplichting met betrekking tot de archeologische waarden opgenomen voor bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of meer, die worden gebouwd in of op gronden ter plaatse van het besluitvlak 'Waarde-archeologie 2', tenzij het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt (artikel 5.1.2. onder b).

Voor de realisatie van het appartementengebouw is het noodzakelijk dat de bestaande fundering verwijderd wordt. Het appartementencomplex heeft een omvang van meer dan 50 m². Om die reden is de verbodsbepaling van toepassing.

Van deze verbodsbepaling kan worden afgeweken mits:

- op basis van ander aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld en/of de archeologische waarden kunnen worden behouden of gedocumenteerd.

Door de provincie Friesland is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. De FAMKE bestaat uit twee verschillende advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd en één voor de periode ijzertijd – middeleeuwen. Voor de periode steentijd – bronstijd is voor de planlocatie aangeduid met karterend onderzoek 2. De provincie beveelt in dit geval om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Op de advieskaart is het plangebied voor de periode ijzertijd - middeleeuwen aangeduid met "geen onderzoek noodzakelijk". Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Bovendien is er sprake van bestaande bebouwing in het plangebied. Het betreft daarmee reeds geroerde grond. Nader archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

CONCEPT