

OMGEVINGSVERGUNNING

2017-456

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 oktober 2017 van Zwanenburg Projecten B.V., gevestigd Nieuwstraat 28 Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw (9 woningen met bijbehorende bergingen) en een overkapte parkeervoorziening. De aanvraag betreft de locatie Coehoorn van Scheltingaweg 3A tot en met I te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2017-456.

Overwegingen

- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Heerenveen- Tellepark', zoals dat door de gemeenteraad op 14 maart 2012 is vastgesteld;
- dat aan de betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen - 1' (art. 7) en 'groen' (art. 4) is toegekend;
- dat op grond van de bestemming 'Wonen - 1' de gronden bestemd zijn voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen, met daaraan ondergeschikt voetpaden, water en de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- dat uit de bouwregels onder meer volgt dat op de gronden maximaal 15 woonhuizen mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van 15,00 meter en een plat dak en dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woonhuis niet meer mag bedragen dan 50,00 m²;
- dat op grond van de algemene afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden toegestaan dat wordt afgeweken van de bij recht, in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- dat op grond van de bestemming 'groen' de gronden bestemd zijn voor beplanting en bebossing, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sloten en bermen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- dat het project een vervolg betreft op de twee inmiddels in aanbouw zijnde appartementengebouwen en twee overdekte parkeervoorzieningen waarvoor op 3 juli 2017 een omgevingsvergunning is verleend;
- dat het gehele project de realisatie van drie appartementengebouwen met drie overdekte parkeervoorzieningen betreft;
- dat met onderhavig project wordt beoogd het derde appartementengebouw en de daarbij behorende overdekte parkeervoorziening te bouwen;
- dat het te bouwen appartementengebouw en de te bouwen overdekte parkeervoorziening op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' en binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn gesitueerd;
- dat de hoogte van het appartementengebouw 18,38m1 bedraagt;
- dat een appartementengebouw volgens de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen een woongebouw betreft en als zodanig derhalve niet past binnen de definitie van het begrip 'woonhuis';
- dat gelet op de begripsomschrijvingen de parkeervoorziening moet worden aangemerkt als gebouw;

- dat de totale oppervlakte van de parkeervoorziening ca. 424 m² bedraagt;
- dat de parkeervoorziening verdiept wordt aangelegd en zo wordt geïntegreerd in de groenvoorziening;
- dat het bouwplan voor wat betreft de hiervoor genoemde onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat voor het plangebied waarin het bouwplan is geprojecteerd een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid;
- dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd;
- dat aan de gronden de bestemming 'Wonen – Woongebouw' is toegekend;
- dat het woongebouw maximaal 20 m mag bedragen;
- dat maximaal 10 appartement zijn toegestaan;
- dat tevens overkappingen zijn toegestaan;
- dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
- dat uit artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) respectievelijk volgt, 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;
- dat geen sprake is van vergunningvrije bouwactiviteiten;
- dat in artikel 2.10 is beschreven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan en moet worden geweigerd;
- dat uit artikel 2.10 onder c. volgt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat verder uit artikel 2.12, eerste lid en volgende volgt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat, indien de betreffende activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van a. de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of c. in de overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat het bestemmingsplan weliswaar voorziet in afwijkingsbevoegdheden, maar dat niet kan worden volstaan met de betreffende afwijkingsbevoegdheden om het gehele plan toe te staan;
- dat in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht eveneens niet wordt voorzien in een afwijkingsbevoegdheid waarmee medewerking aan het plan kan worden verleend;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend met de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a. 3°;
- dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat in de onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten, externe veiligheid, ecologie, bedrijven en milieuhinder, erfgoed, bodem, geluid, luchtkwaliteit en water;
- dat de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;
- dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;

- dat ten aanzien van het bouwen het volgende is overwogen;
- dat het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk beoordeeld moet worden overeenkomstig de in de Welstandsnota 2016 opgenomen welstandscriteria;
- dat er sprake is van een gebiedsgericht beoordelingskader;
- dat het hier betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Planmatige woningbouw tot de jaren '60';
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 2 is toegekend wat betekent dat er sprake is van een licht welstandsniveau;
- dat het Welstandsteam Heerenveen op 22 december 2017 een advies heeft afgegeven, waarin zij stellen dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat wij derhalve van mening zijn dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- dat de gemeenteraad op 8 november 2012 heeft besloten dat de bouwplannen, die na 01-01-2013 worden ingediend, alleen nog getoetst worden aan het Bouwbesluit volgens Heerenveens model;
- dat, gelet op het bovengenoemd raadsbesluit, bouwplannen alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw worden getoetst aan Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is om zijn/haar bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor wat betreft de geprioriteerde aspecten van het gemeentelijk beleid, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 en NEN 5707 is uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Coehoorn van Scheltingaweg te Heerenveen (Lievense CSO ref. 17F461, d.d. 12-10-2017);
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat ten hoogste licht verhoogde gehalten in grond zijn aangetoond en dat de grond binnen de actuele contactzone de beoogde woonfunctie kan dragen;
- dat op basis van de onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake is van of vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit de beoogde functie kan vervullen;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van 16 februari 2018 gedurende een termijn van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage hebben gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat geen zienswijzen zijn ingediend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteit en op basis van de genoemde artikelen:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

De aanvraag voorziet eveneens in de activiteit Uitrit aanleggen of veranderen. Betreffende activiteit is niet vergunningplichtig maar meldingsplichtig. Het besluit heeft daarom geen betrekking op deze activiteit.

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader heeft een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

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 omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

Wij besluiten, op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening, het indienen van onderzoek (zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht) niet te verlangen.

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. **4 april 2018**
Namens dit college,



waarnemend hoofd afdeling Vergunningen,
Sjoerd Talstra.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- 27 tekeningen/bijlagen:
 - 01 Lijst met ingediende stukken G3 Versie 6, d.d. 12-1-2018
 - 02 02 20170713 Kleurenschema AOV-02 v6, d.d. 30-10-2017
 - 03 S-00 v1, d.d. 30-10-2017
 - 04 S-01 v4 20180208, d.d. 12-2-2018
 - 05 B-01 De Sinnegreide v4, d.d. 21-12-2017
 - 06 B-02 De Sinnegreide v3, d.d. 6-12-2017
 - 07 P-02 Parkeervoorziening v1, d.d. 30-10-2017
 - 08 D-00 30102017, d.d. 30-10-2017
 - 10 Uitgangspunten Ventilatie, d.d. 30-10-2017
 - 11 Spuiberekeningen v1, d.d. 30-10-2017
 - 12 Daglichtberekeningen v1, d.d. 30-10-2017
 - 15 17165 6140 EPC, d.d. 30-10-2017
 - 30 16489 rapportage bodemonderzoek, d.d. 30-10-2017
 - ROB 3^e woongebouw Tellepark (DE180917), d.d. 26-1-2018
 - 40 Rapport Brandveiligheid, d.d. 14-11-2017
 - 16204-DO-11 - Begane grond 1e en 2e verdiepingvloer, d.d. 28-11-2017
 - 16204-DO-12 - 3e -4e -5e verdieping dakvloer en liftdak, d.d. 28-11-2017
 - 16204-DO-13 -Gevels en doorsneden, d.d. 28-11-2017
 - 16204-DO-14 - Details beg grond, d.d. 28-11-2017
 - 16204-DO-15 - Details 1e - 4e verdieping, d.d. 28-11-2017
 - 16204-DO-16 - Details 5e verdieping en dak, d.d. 28-11-2017
 - BG vloer Toren 3, d.d. 27-1-2018
 - BG vloer Toren 3 SB, d.d. 27-1-2018
 - 16204-W-04 - Palenplan gebouw III, d.d. 28-3-2018
 - 16204-W-05 - Balkenrooster-wapening, d.d. 28-3-2018
 - 16204-V - Hoofdberekening, d.d. 28-3-2018
 - 16204 Documentenlijst JW, d.d. 28-3-2018

Voorschriften:

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 telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.
2. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888. De peilhoogte van het vloerpeil van het gebouw dient te worden aangehouden op -0,35m ten opzichte van NAP.
3. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
4. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de

gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan. Hiertoe dient vooraf, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de afdeling Vergunningen van gemeente Heerenveen.

5. Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwterrein in de gemeente Heerenveen dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
6. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

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 precieze voorwaarden.

Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.