

OMGEVINGSVERGUNNING

293-2014

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 november 2014 van Heerenveen Binnen B.V., Postbus 681, 8440 AR HEERENVEEN, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van 28 woningen met garages. De aanvraag betreft de locatie Prof dr. Cleveringastraat 7 t/m 17 (oneven), 2 t/m 16 en 26 t/m 52 (even) te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 293-2014.

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Heerenveen – Falkena Binnen", zoals dat op 14 november 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen is vastgesteld (onherroepelijk);
- dat het bestemmingsplan is opgesteld in verband met de herinrichting van het plangebied ten behoeve van woningbouw;
- dat de gronden in het plangebied o.a. bestemd zijn voor 'Wonen' (art. 6) en 'Wonen – Uit te werken' (art. 8);
- dat daarnaast gronden bestemd zijn voor 'Groen' (art. 3), 'Verkeer – Verblijfsgebied' (art. 4) en 'Water' (art. 5);
- dat het bestemmingsplan tot stand is gekomen en afgestemd is op een bouwproject dat door de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente voor het gebied is ontwikkeld;
- dat ondertussen het bouwproject door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente op enkele onderdelen is gewijzigd en dat de ingediende aanvraag op dit plan betrekking heeft;
- dat het plan in hoofdlijnen in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- dat de situering van woningen evenwel is gewijzigd, zodat een aantal woningen deels of geheel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn geprojecteerd;
- dat voorts in verband met deze aanpassingen de infrastructuur en groeninrichting wijzigt;
- dat ten gevolge hiervan het bouwplan op onderdelen in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat in dat geval de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
- dat deze vergunning eveneens noodzakelijk is voor de wijziging van de infrastructuur;
- dat de vergunning dan slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van de zogenaamde 'kruimellijst', zijnde de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangewezen gevallen, omdat in casu niet wordt voldaan aan alle van toepassing zijnde voorwaarden;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend aan het gebruik door middel van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo;

- dat daaraan de voorwaarde is gesteld dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat in casu de ruimtelijke onderbouwing is gegeven in het geldende bestemmingsplan;
- dat het ingediende plan weliswaar op enkele onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan, maar dat wordt aangesloten bij de bedoelingen van de planwetgever;
- dat de wijzigingen geen nadelig effect hebben op de omgeving en omgevingsfactoren niet nadelig worden beïnvloed;
- dat de afstand tussen de te realiseren woningen en de percelen aan de Burg. Falkenaweg wordt vergroot;
- dat het aantal woningen afneemt;
- dat de gewijzigde invulling van het plan in vergelijking met hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan niet leidt tot een verslechtering voor het bestaande woongebied;
- dat belangen van derden tengevolge van het plan niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de omgeving is geïnformeerd over de gewijzigde invulling;
- dat het plan in beginsel positief is ontvangen;
- dat over de uitvoering enkele praktische opmerkingen zijn gemaakt, waaronder de wijze van funderen;
- dat gelet op de omgeving het heien van palen niet wenselijk is;
- dat de aanvrager heeft verklaard dat er niet zal worden geheid;
- dat ten aanzien van de procedure het volgende wordt opgemerkt;
- dat de besluitvorming bij besluit van 22 januari 2015 met 2 weken is verdaagd;
- dat de aanvraag op 3 februari 2015 is aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening' in verband met de gewijzigde inrichting van het plangebied (infrastructuur);
- dat het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk beoordeeld moet worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria;
- dat er sprake is van een gebiedsgericht beoordelingskader;
- dat het hier betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied Beeldkwaliteitsplan Falkena Park Heerenveen, zoals dat door de gemeenteraad op 13-04-2015 is vastgesteld;
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 2 is toegekend;
- dat voor veel voorkomende bouwplannen sneltoetscriteria zijn vastgesteld;
- dat onderhavig bouwplan niet is te rangschikken onder dergelijk veel voorkomend bouwplannen;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 21-04-2015 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 de betreffende bouwwerken niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- dat de gemeenteraad op 8 november 2012 heeft besloten bouwplannen, die na 01-01-2013 worden ingediend, te toetsen aan het Bouwbesluit volgens het Heerenveens model;
- dat bouwplannen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is er voor te zorgen dat het bouwplan voldoet aan de (overige) 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 (woningbouw) de volgende

- bodemonderzoeken volgens de vigerende protocollen zijn uitgevoerd:
- verkennend bodemonderzoek (Oranjewoud BV, Projectnummer: 16546-202401, d.d. 12 oktober 2009)
 - bodemonderzoek herontwikkelingsgebied Burgemeester Falkenaweg Heerenveen (MUG, kenmerk 51047310, d.d. oktober 2010);
 - onderzoek asbest in de bodem (Hunneman BV, Rapportnummer: 140480, d.d. augustus 2014);
- dat uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat nabij de noordoostelijke terreingrens sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van een gedempte watergang;
- dat ter plaatse van deze gedempte watergang in september 2014 een bodemsanering is uitgevoerd, waarbij een leeflaag geschikt voor de functie wonen is aangebracht. De demping zelf is alleen plaatselijk (wegtrace) aanvullend ontgraven;
 - dat ten gevolge van de niet-ontgraven verontreinigde demping op het grensvlak van de leeflaag en de onderliggende verontreinigde demping een signaleringslaag (antiworteldoek) is aangebracht;
 - dat ten gevolge van achtergebleven verontreiniging ter plaatse van de gedempte watergang nazorgverplichtingen volgens de BUS-regeling van toepassing zijn, zoals het in stand houden van de aangebrachte leeflaag en signaleringslaag;
 - dat de Fumo te Grou (namens provincie Fryslan) op 19 november 2014 schriftelijk heeft ingestemd met het bereikte saneringsresultaat (BUS-evaluatie);
- dat uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat nabij de zuidwestelijke terreingrens sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de oude LTS;
- dat achter de woningen Sieger van der Laanstraat 59 t/m 67 in 2012 een bodemsanering is uitgevoerd waarbij een tegelpad als afdekking is aangebracht;
 - dat ten gevolge van de niet-ontgraven verontreinig een tegelbestrating is aangebracht;
 - dat ten gevolge van achtergebleven verontreiniging ter plaatse van de oude LTS nazorgverplichtingen volgens de BUS-regeling van toepassing zijn, zoals het in stand houden van de aangebrachte tegelbestrating;
 - dat de Fumo te Grou (namens provincie Fryslan) op 3 oktober 2012 schriftelijk heeft ingestemd met het bereikte saneringsresultaat (BUS-evaluatie);
- dat op basis hiervan gesteld kan worden dat de uitgestelde inwerkingtreding van de vergunning volgens artikel 6.2c Wabo niet van toepassing is;
- dat elders binnen het bouwterrein maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele stoffen in grond en grondwater zijn gemeten;
- de tijdens de sloop van het Bornego College is gebleken dat in de kruipruimte restanten asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, welke in het kader van de sloop zijn verwijderd en afgevoerd;
- dat gezien bovenstaande gesteld kan worden dat het bouwterrein geschikt is voor de beoogde woonfunctie.
- dat uit artikel 2.27 Wabo volgt dat de vergunning met toepassing van bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid alleen kan worden vergund als door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven;
- dat tevens in dit artikel is bepaald, dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
- dat de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen een lijst met dergelijke categorieën heeft vastgesteld en dat onderhavige aanvraag past binnen één van de aangewezen categorieën gevallen, zodat in casu geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
- dat in hoofdstuk 3 van de Wabo is beschreven welke voorbereidingsprocedure van

- toepassing is;
- dat uit artikel 3.10 eerste lid onder a. Wabo volgt, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, wanneer een vergunning voor de activiteit strijdig gebruik slechts verleend kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo;
 - dat op onderhavige aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
 - dat in dit kader met ingang van 12 maart 2015 een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage is gelegd en dat gelegenheid is tot het indienen van zienswijzen;
 - dat hiervan van tevoren melding is gedaan op voorgeschreven wijze;
 - dat het ontwerpbesluit digitaal beschikbaar is gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl;
 - dat tijdens de zienswijzenfase een tweetal reacties is ontvangen;
 - dat naar aanleiding van één van deze reacties de tekst in de voorschriften, betreffende de wijze van funderen is gewijzigd, zodat daarin conform de gemaakte afspraken is vastgelegd dat niet zal worden geheid;
 - dat op deze wijze is tegemoetgekomen aan de betreffende reactie en deze is ingetrokken;
 - dat geen zienswijzen zijn ingediend;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 lid 1 sub a, 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële 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 moet een ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkt stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

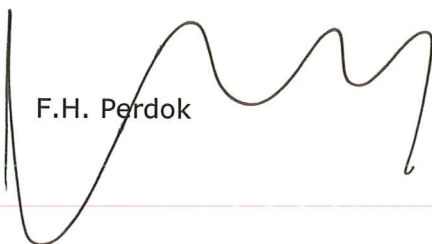
- Bouwen (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo).
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo).

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris

De burgemeester

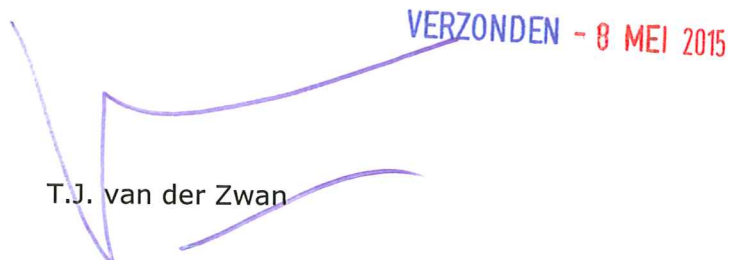
- 8 MEI 2015

F.H. Perdok



VERZONDEN - 8 MEI 2015

T.J. van der Zwan



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 boorwerkzaamheden (aanbrengen boorpalen voor fundering);
 - 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. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de constructieve gegevens en bescheiden ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Heeft u uw aanvraag niet ingediend via het omgevingsloket? Dan kunt u de constructieve gegevens en bescheiden mailen naar s.hilbrink@heerenveen.nl.

Uit de gegevens en bescheiden moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

 - belastingen en belastingscombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf;
 - de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
3. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617626.
4. In het kader van de beoogde herontwikkeling is onlangs ter plaatse van een verontreinigde gedempte watergang nabij de noordoostelijke terreingrens en terplaatse van de oude LTS nabij de zuidwestelijk terreingrens een bodemsanering is uitgevoerd. Ten gevolge van achtergebleven (rest)verontreiniging zijn gebruiksbeperkingen en nazorgverplichtingen volgens het Besluit Uniforme Saneringen van toepassing, zoals het instandhouden van de aangebrachte leeflaag en signaleringslaag (antiworteldoek) en de tegelbestrating. Dergelijke beperkingen en verplichtingen dienen in acht te worden genomen. Eventuele afwijkingen dienen vooraf te worden afgestemd met de Fumo te Grou.
5. Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden
6. Hergebruik van vrijkomende grond (het gesaneerde terreindeel uitgezonderd) 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.
7. 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.

8. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
 - Formulier handelen in strijd RO; d.d. 03-02-2015;
 - Memo aanvulling 17-12-2014; d.d. 17-12-2014;
 - geveltek_doorsn_plgr_kleursc3, d.d. 28-11-2014;
 - geveltek doorsn plgr kleursc opties3; d.d. 28-11-2014;
 - 2014-7-2_straatb, d.d. 09-09-2014;
 - Impressie_woning, d.d. 09-09-2014;
 - Bestektekening basis3, d.d. 20-11-2014;
 - Bestektekening opties3; d.d. 20-11-2014;
 - Bestektekening basis constructie, d.d. 20-11-2014;
 - bouwbesluitanalyse_basis2, d.d. 28-11-2014;
 - bouwbesluitanalyse_opties2, d.d. 28-11-2014;
 - Heerenveen details; d.d. 28-11-2014;
 - details2, d.d. 28-11-2014;
 - detail3, d.d. 28-11-2014;
 - EPC3, d.d. 28-11-2014;
 - ventilatie_basis2, d.d. 28-11-2014;
 - ventilatie_opties2, d.d. 28-11-2014;
 - Hemelwaterafvoeren; d.d. 28-11-2014;
 - 2 situatie, d.d. 17-12-2014;
 - 19339-verzendbrief; d.d. 09-04-2015;
 - 19339-Grondmech-advies; d.d. 09-04-2015;
 - 19339-fundering-palenplan K-1; d.d. 09-04-2015;
 - 19339-overzicht constructie K-2; d.d. 09-04-2015;
 - 19339-Statistische-berekening-Heerenveen; d.d. 09-04-2015;
 - Heerenveen Falkena Binnen_bestemmingsplanfragmenten

Beroep

Binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit kunt u hiertegen beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de arrondissementsrechtbank, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 j° 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet tenminste 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 overlegd. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij 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.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u wegens spoedeisende omstandigheden wilt voorkomen dat het besluit onmiddellijk wordt uitgevoerd. Ook kan het zijn dat u in de problemen komt door een negatief besluit en u niet kunt wachten op de beslissing op uw beroepschrift. In dat geval

kunt u, naast het indienen van uw beroepschrift, aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Leeuwarden vragen om een zogenaamde "voorlopige voorziening" te treffen. De Voorzieningenrechter is namelijk bevoegd het besluit te schorsen of een bepaalde maatregel te nemen.

Het adres is als volgt:

Voorzieningenrechter Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Ook dit verzoek kunt u digitaal indienen op de hierboven vermelde wijze.

Inwerkingtreding besluit

De ontheffing treedt, indien er geen beroep wordt aangetekend, conform artikel 3.24 lid 4 Wro, in werking met ingang van de zevende week na de dag van bekendmaking van dit besluit. Dit betekent dat er vanaf dat moment gebouwd kan worden.
