

OMGEVINGSVERGUNNING

2021-412

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 februari 2022 van Zwanenburg Projecten B.V., Postbus 400, 8440 AK Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementsgebouw (112 woningen en een sportgedeelte) en het veranderen van een sportschool en een opslagruimte in een sportcentrum en bergingen (ten behoeve van het appartementsgebouw). De aanvraag betreft de locatie Heremaweg 22, 22 A, 24 tot en met 248 (even) en 22 1 te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2021-412.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 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 activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Voorschriften

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende bouwtekeningen, plattegronden, situatietekening (inclusief inpassing), impressies en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planbeschrijving.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
- De aanplant van de beplanting dient te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden conform de gewijzigde situatietekening (inclusief inpassingsplan) dat als bijlage van dit besluit deel uitmaakt.
- De beplanting dient binnen 1 jaar na uitvoering van de bouwwerkzaamheden uitgevoerd te worden en gereed gemeld te worden. Gereed melding dient te geschieden door een mail te sturen naar vergunningen@heerenveen.nl.

Activiteit bouwen

- 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 heikwerkzaamheden;
 - 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.
- 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.

- 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.
- Indien er tijdens de (graaf)werkzaamheden een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te worden gesteld.
- Eventueel vrijkomende materialen/ constructie mogen niet op de bodem worden gebracht, maar dienen te worden verwerkt door een hiervoor erkend verwerker.
- Indien tijdens de (graaf)werkzaamheden een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dan dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te worden gebracht.
- De bij de sloop vrijkomende constructies en materialen mogen niet op of in de bodem worden gebracht, maar moeten worden verwerkt door hiertoe erkende verwerkers.
- Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
- Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan en rekening houdend met PFAS. 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.
- 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 rekening houdend met PFAS. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
- Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
- Ten aanzien van de bluswatervoorziening, aanvalsrouten brandweer, plaats van de sleutelbuis en de plaats van de brandweerpanelen, dient overleg plaats te vinden met de afdeling Planvorming – Zuidoost, Brandweer Fryslân, planvorming-zo@brandweerryfslan.nl, telefoon: 088-229 87 00.
- Ten behoeve van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient ten minste 3 weken voor aanvang van de hiermee verband houdende werkzaamheden een Programma van Eisen ter goedkeuring te worden overgelegd bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
- Ten behoeve van het gebruik van het gebouw dient ten minste vier weken voor ingebruikname een gebruiksmelding te worden aangediend.
- Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten en attesten te worden overgelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbo.
- De vergunninghouder moet binnen 28 dagen na dagtekening van deze vergunning een aangepaste/aanvullende rapportage NEN 6060 ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen voorleggen.
Het aanvullende/aangepaste rapportage NEN 6060 wordt naderhand gecontroleerd, waardoor eventueel nog aanpassingen noodzakelijk kunnen zijn.

- De strook dakisolatie over een breedte van 10 m rondom de woontoren ten minste voldoet aan brandklasse A2 van de NEN-EN 13501-1.
- De droge stijgleiding moet voldoen aan de NEN 1594 en het ontwerp van de droge stijgleiding moet voor de aanleg ter goedkeuring bij Brandweer Fryslân voor worden gelegd.
- De vergunninghouder moet binnen 28 dagen na dagtekening van deze vergunning een aangepaste/aanvullen akoestisch onderzoek (geluidwering van de gevels naar aanleiding van het verkeers- en spoorlawaai, aantonen dat het binnenniveau in de verblijfsruimten zullen voldoen aan het Bouwbesluit) ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen voorleggen.
Het aanvullende/aangepaste akoestisch onderzoek/rapport wordt naderhand gecontroleerd, waardoor eventueel nog aanpassingen noodzakelijk kunnen zijn.

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

Burgemeester en wethouders van Heerenveen, **d.d. 15-09-2022**

Namens dit college,



Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
Sjoerd Talstra.

Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo.

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 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De aanvraag 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 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 een appartementsgebouw (112 woningen) met een sportcentrum (vervanging van een sportschool en opslagruimte) op de locatie

Heremaweg naast nummer 20 te Heerenveen. Het projectgebied ligt aan de zuidkant van Heerenveen, ten zuiden van het Thialf stadion.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Thialf en omgeving' (vastgesteld door de raad op 4 oktober 2010) 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 30 juni 2022. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van 01 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is 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 bij 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 m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarden liggen op een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De stedelijke ontwikkeling die dit project mogelijk maakt is van zodanige omvang en is dus niet rechtstreeks planMER-, projectMER of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Kenmerken van het project

Het project voorziet in twee onderdelen, namelijk de bouw van een woontoren en de functieverandering van de plint. Alleen de bouw van de woontoren kan als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., worden aangemerkt. Het gaat om 80 kamer voor kamerverhuur en 32 woningen (appartementen) in één gebouw. De bouw vindt plaats op een locatie waar al bebouwing aanwezig is. De uitbreiding vindt uitsluitend plaats in de hoogte. In de directe omgeving zijn functies of waarden aanwezig die belangrijke effecten ondervinden van de beoogde bouwhoogte. Vanuit de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Plaats van het project

Het projectgebied ligt in een binnenstedelijk gebied, in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. Met de beide belangen (mogelijkheden bedrijven en hinder woningen) is in de planvorming rekening gehouden. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn.

Kenmerken potentiële effecten

De potentiële effecten van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen onderzocht. Het gaat uitsluitend om lokale effecten. In de planvorming zijn eventuele effecten overwogen, waarmee de plannen zijn bijgesteld (voldoende parkeren, risicobeheersing gasleiding, etc.).

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

Een ontvankelijke melding Activiteitenbesluit is ingediend.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 21-02-2022;
- 13_OV-03_Impressies, d.d. 21-02-2022;
- 51_BBS-berekeningen, d.d. 21-02-2022;
- 11-12_OV-01-02, d.d. 21-02-2022;
- 13_210909_Impressies_Blad_OV-03, d.d. 21-02-2022;
- 14_Zonnestudie, d.d. 21-02-2022;
- Details_Blad_D-00, d.d. 29-08-2022;
- 31_Rapport_A001_V2, d.d. 21-02-2022;
- 32_G-SB_B001_V1, d.d. 21-02-2022;
- 33-34_21.0202-P01-B01, d.d. 21-02-2022;
- 35_21.0202-Detailboekje_A3, d.d. 21-02-2022;
- 36_Verdiepingen-dakvloer-overzicht, d.d. 21-02-2022;
- 16_Kleuren_en_materialen_buitenwerk_V1, d.d. 21-02-2022;
- 21.0230_Ontwerpnoot v1.0_Padel, d.d. 21-02-2022;
- 54_Energielabels_Studio_bouwtechniek, d.d. 21-02-2022;
- 55_BENG, d.d. 21-02-2022;
- 17_UTI21043_-installaties-R-0.1, d.d. 21-02-2022;
- 18_W01_wimpels_gouden_gevel, d.d. 21-02-2022;
- 63_AERIUS_bijlage_exploitatiewegverkeernormaal, d.d. 21-02-2022;
- 64_AERIUS_bijlage_exploitatiewegverkeeranders, d.d. 21-02-2022;
- 66_EV-advies_Heremaweg_22_versie_4, d.d. 21-02-2022;
- 71_Verkennend_Bodemonderzoek-RAP-01, d.d. 21-02-2022;
- 08_Blad_B-06_concept_4, d.d. 03-03-2022;
- 01_Blad_S-01_V5, d.d. 10-03-2022;
- Verkennd_Bodemonderzoek-RAP-02, d.d. 21-03-2022;
- 56_Rapportage_MPG_V1, d.d. 10-04-2022;
- 62_Memo_stikstofdepositie_Heerenveen_-_Versie_2, d.d. 03-05-2022;
- 67_AERIUS_projectberekening_Versie_1, d.d. 03-05-2022;
- 61A_Heerenveen_-_Heremaweg_22_ROB_versie_2, d.d. 05-05-2022;
- 02_Blad_S-02_V7, d.d. 08-05-2022;
- 20_Tuinplan_zuidzijde, d.d. 11-05-2022;
- 19_Naam_boven_hoofdentree_-_Zuidgevel, d.d. 11-05-2022;

- 65_Akoestisch_onderzoek_met_bijlagen_V2, d.d. 19-05-2022;
- Besluit gemeenteraad ontwerpvvvgb 09062022, d.d. 16-06-2022;
- 06_Blad_B-04_V9, d.d. 02-09-2022;
- 03_Blad_B-01_V11, d.d. 02-09-2022;
- 04_Blad_B-02_V11, d.d. 02-09-2022;
- 05_Blad_B-03_V11, d.d. 02-09-2022;
- 07_Blad_B-05_V6 d.d. 02-09-2022;
- 09_Blad_B-07_V12, d.d. 02-09-2022;
- 10_Blad_B-08_V7, d.d. 02-09-2022;
- 52_Brandveiligheid_-_brandoverslag_V1-6, d.d. 02-09-2022;
- 57_Brandveiligheid_Rapport_BG_V1-6, d.d. 02-09-2022;
- Voorstel gemeenteraad ontwerpvvvgb 09062022, d.d. 23-08-2022;
- Besluit hogere waarde, d.d. 25-08-2022.

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.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk*

Bestemmingsplan:

De gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Thialf en omgeving' 'Thialf en omgeving' (vastgesteld door de raad op 4 oktober 2010)'. Volgens het geldende

bestemmingsplan heeft de grond van het plangebied de bestemming 'Detailhandel'. De zuidwestelijke rand valt in de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'. Verder is aan een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' toegekend.

Het plan bestaat uit de realisatie van een topsportcentrum met onder andere huisvesting ten behoeve van topsporters. Hierbij wordt een deel van het pand gesloopt en vervangen door een toren van 8 verdiepingen bovenop een plint. In de toren wordt voorzien in een programma van 80 kamers voor huisvesting van topsporters en 32 appartementen voor de verhuur (laagsegment) bestemd voor alleenstaanden en starters. Op de begane grond van zowel de bestaande bebouwing als de toren worden 4 padelbanen, een sportschool, een sportbijeenkomstenruimte, dienstverlening (inclusief fysiotherapie met 10 behandelkamers), een gemeenschappelijke lobby en overige ondersteunende ruimten ten behoeve van de woontoren gerealiseerd. Ten westen van de bebouwing is er ruimte voor buitensport.

Het bouwplan past niet binnen de bestemming. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Bouwbesluit:

Het bouwplan is – conform het raadsbesluit van 8 november 2012 – getoetst aan het Bouwbesluit 2012 volgens Heerenveens model. Dat houdt in dat het bouwplan alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012. Wat betreft bovengenoemde onderdelen is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van de omvang van de brandcompartimentering gebruik wordt gemaakt van gelijkwaardigheid, de gelijkwaardigheid is/wordt aangetoond middels een rapport 'beheersbaarheid van brand' (rapportage NEN 6060).

Er is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 gelijkwaardigheid gevraagd voor de prestatie-eis in artikel 2.107, achtste lid van het Bouwbesluit 2012. In dit lid is opgenomen dat wanneer op een trap in een woonfunctie meer dan 600 m² vloeroppervlakte aan verblijfsgebied is aangewezen de breedte van een trap ten minste 1,2 m bedraagt. In de aanvraag is een trapbreedte van 1,055 m opgenomen. Als grondslag voor deze prestatie-eis is in artikel 2.101, eerste lid een functionele eis opgenomen welke luidt: 'Een te bouwen bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt'. Bij de aanvraag zit een berekening van de beschikbare doorstroomcapaciteit opgenomen. Hieruit blijkt dat de trapbreedte maatgevend is maar ruim voldoende is voor een veilige ontvluchting.

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bodem:

Er is ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (appartementencomplex met sportcentrum) een verkennend bodemonderzoek conform NEN5725 en NEN5740 uitgevoerd, te weten:

- Verkennend bodemonderzoek Heremaweg 22 Heerenveen, Kwinfra, kenmerk: 21195-

RAP-02, d.d. 14 maart 2022).

Uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein gebleken is dat:

- Zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. Lokaal in enkele boringen (boring 01, 02 en 12) brokjes baksteen en resten koolas zijn waargenomen tot maximaal 0,8 m-mv en verder geen bijmengingen zijn waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
- In de bovengrond, met daarin brokjes baksteen, maximaal licht verhoogde gehalten met PAK en minerale olie zijn aangetoond (overschrijding achtergrondwaarden);
- In de ondergrond plaatselijk licht verhoogde gehalten met kwik, lood en PAK zijn aangetoond (overschrijding achtergrondwaarden);
- In het grondwater geen verhoogde concentraties zijn gemeten (ten opzichte van de streefwaarden).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, is geen vermoeden op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 uitgevoerd. Gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake dan wel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.

Welstand:

Beoordeeld is of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan de in de 'Welstandsnota 2016' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2015) opgenomen welstandscriteria. Het onderhavig bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Groenstructuur – omgeving Thialf en zorginstellingen'. Aan de gronden binnen dit gebied is welstandsniveau 2 toegekend. Omdat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn op onderhavig bouwplan, is het bouwplan voor advies voorgelegd aan Welstandsteam Heerenveen. Op 16 mei 2022 heeft Welstandsteam Heerenveen een advies afgegeven, waarin wordt gesteld dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarom zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. 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 9 juni 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van een appartementsgebouw (112 woningen) met een sportcentrum

(vervanging van een sportschool en opslagruimte) op de locatie Heremaweg naast nummer 20 te Heerenveen.