

OMGEVINGSVERGUNNING

129-2015

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 juli 2015 van Hepron Bv, Postbus 681, 8440 AR HEERENVEEN, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van 6 bedrijfspanden met 6 woningen en een bedrijfsverzamelgebouw (8 units). De aanvraag betreft de locatie De Meander 1 tot en met 11 (oneven) en De Kuinder 5-1 tot en met 5-14 (doorlopend) te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 129-2015.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Heerenveen – Zuid", zoals dat op 11 juni 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen is vastgesteld (onherroepelijk);
- dat het bouwplan niet past in het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat volgens het bestemmingsplan, aangegeven in bouwvlak op de bestemmingsplankaart, aan De Meander maximaal 3 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- dat eerder een bouwvergunning is verleend voor een bedrijfsgebouw met 6 bedrijfsruimten en 6 bedrijfswoningen;
- dat het vergunde bouwplan echter niet is gerealiseerd;
- dat betreffende bouwvergunning niet is ingetrokken;
- dat het voorliggende (aangepaste) bouwplan onder meer voorziet in drie vrijstaande bedrijfsgebouwen, waarin per bedrijfsgebouw 2 bedrijfsruimten met 2 bedrijfswoningen zijn ondergebracht;
- dat 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 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^o 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 met de realisatie van 3 extra bedrijfswoningen er geen onevenredige belemmering voor de bedrijven/bedrijvigheid plaats vindt;
- dat het hier gaat om een bedrijventerrein en er geen afbreuk aan de bestaande vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden bedrijven plaatsvindt;
- dat de wijziging van het aantal bedrijfswoningen geen nadelig effect heeft op de omgeving en omgevingsfactoren;
- dat de gewijzigde invulling van het plan in vergelijking met hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan niet leidt tot een verslechtering voor de bestaande omgeving;
- dat belangen van derden tengevolge van het plan niet (onevenredig) worden geschaad;
- 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 'Witte gebieden';
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 3 is toegekend wat betekent dat er sprake is van een welstandsluw gebied;
- dat het bouwplan daarom alleen is getoetst aan de excessenregeling van de Welstandsnota;
- dat een exces een buitensporigheid in het uiterlijk is die ook voor niet-deskundigen duidelijk is, en als storend wordt ervaren en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- dat er geen sprake is van een exces;
- dat het plan niet in ernstige mate strijdig is met de 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 bovengenoemde 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 in casu bij de aanvraag een verklaring is overgelegd, waarin de aanvrager verklaart dat hij/zij kennis heeft genomen van bovenvermeld beleid dat de gemeente Heerenveen voert voor burgers en bedrijven bij de beoordeling van aanvragen, de afgifte van omgevingsvergunningen en het toezicht op de bouw.
- dat aanvrager heeft verklaard zich bewust te zijn van zijn/haar eigen verantwoordelijkheid voor de realisatie van het bouwwerk en verklaart dat zijn/haar bouwplan voldoet aan **alle overige eisen** die het Bouwbesluit 2012 stelt;
- 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 (bouw zes bedrijfspanden met

bedrijfswoningen en een bedrijfsverzamelgebouw) een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 is uitgevoerd (Hunneman Milieu – Advies, projectnummer 160634/jk/sh, 5 augustus 2016);

- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
 - In de bovengrond (MM-01) een licht verhoogd gehalte aan kwik en lood is aangetoond;
 - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
 - In het grondwater (pb 4 en 16) een licht verhoogd gehalte aan barium, koper en/of nikkel is gemeten;
- dat uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op protocol NEN 5725, geen vermoeden is op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem;
- dat op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek geen onderzoek naar asbest in bodem conform protocol NEN 5707 is uitgevoerd;
- dat op locatie twee depots aanwezig zijn welke niet zijn onderzocht als zijnde depots. De grond afkomstig uit de twee depots zijn opgemengd met de grondmonsters uit het verkennend onderzoek;
- dat naar aanleiding hiervan contact is geweest met Hunneman advies (2 september 2016) waaruit blijkt dat er recentelijk graafwerkzaamheden op de locatie hebben plaatsgevonden;
- dat de grondstructuur van de bodem en de depots (talud) nagenoeg hetzelfde zijn waardoor aangenomen is dat de grond van de locatie afkomstig is;
- dat met een afbeelding, welke extra is aangeleverd door Hunneman advies, waarop te zien is dat er recentelijk graafwerkzaamheden op locatie hebben plaatsgevonden en dat de grond in de depots vermoedelijk afkomstig is uit deze recentelijke graafwerkzaamheden.
- dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake is van 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 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 22 september 2016 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 geen zienswijzen zijn ontvangen;

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° 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. **d.d. 22-11-2016**
Namens dit college,



afdelingshoofd vergunningen,
J. Kleinheerenbrink.

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. 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 0513-617888.
4. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
5. 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.
6. 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.
7. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
8. Dat de scheiding tussen de woongedeelte en de bedrijfsgedeelte minimaal een WBDBO van 60 minuten moet bezitten, de gevels tussen de gebouwen A, B en C minimaal een WBDBO van 30 minuten moeten bezitten en dat in gebouw D in elke unit een draagbaar blustoestel moet worden geplaatst.
9. Certificaten
Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbo.
10. De vergunninghouder moet binnen 14 dagen na dagtekening van deze vergunning een aangepaste ventilatieberekening met stroomschema ter goedkeuring aan
























afdeling Vergunningen voorleggen.














De aangepaste ventilatieberekening en stroomschema worden naderhand gecontroleerd, waardoor eventueel nog aanpassingen noodzakelijk kunnen zijn.

11. De vergunninghouder moet binnen 14 dagen na dagtekening van deze vergunning een aangepaste akoestisch rapport ter goedkeuring aan afdeling Vergunningen voorleggen.
De aangepaste akoestische berekening wordt naderhand gecontroleerd, waardoor eventueel nog aanpassingen noodzakelijk kunnen zijn.
12. De vergunninghouder moet binnen 21 dagen na dagtekening van deze vergunning een steen- en beplatingsmonster ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningen voorleggen.
13. Het hemelwater riool moet worden afgevoerd naar het open water;

par Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:

 archeologisch_onderzoek.pdf	30-3-2016 16:10
 B-02_Pand_A_A1-IGR-Constructief.pdf	4-5-2016 14:27
 B-03_Pand_B_A1-IGR-Constructief.pdf	4-5-2016 14:27
 B-04_Pand_D_A0-IGR-Constructief.pdf	4-5-2016 14:27
 bodemonderzoek_aug2016.pdf	23-8-2016 10:35
 bouwfysische_berekeningen.pdf	4-5-2016 14:27
 constructieve_berekeningen.pdf	4-5-2016 14:27
 de Meander 1 tm 11 _oneven_ en de Kuin...	22-11-2016 15:24
 gwg-berekening.pdf	30-6-2016 10:32
 Kuinder02-06-2016Situatie.pdf	30-6-2016 11:05
 Modelverklaring_ingevuld31-03-2016.pdf	1-4-2016 9:45
 papierenformulier.pdf	2-7-2015 15:46
 publiceerbareaanvraag.pdf	2-7-2015 15:46
 S-01_Pand_D_A1-IGR-Constructief.pdf	4-5-2016 14:27
 tekeningen.pdf	30-6-2016 10:32
 W-01aGevels30-10-2015Pand_A.pdf	30-3-2016 16:10
 W-01bGevels30-10-2015Pand_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-01cGevels30-10-2015Pand_C.pdf	30-3-2016 16:10
 W-01dGevels30-10-2015Pand_D.pdf	30-3-2016 16:10
 W-02aPlattegrond30-10-2015Pand_A.pdf	30-3-2016 16:10
 W-02bPlattegrond30-10-2015Pand_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-02cPlattegrond30-10-2015Pand_C.pdf	30-3-2016 16:10
 W-02dPlattegrond30-10-2015Pand_D.pdf	30-3-2016 16:10

 W-03aDoorsnedeA_A30-10-15_A.pdf	30-3-2016 16:10
 W-03bDoorsnedeA_A30-10-15_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-03cDoorsnedeA_A30-10-15_C.pdf	30-3-2016 16:10
 W-03dDoorsn-details30-10-15_D.pdf	30-3-2016 16:10
 W-04aDoors_details30-10-2015Pand_A.pdf	30-3-2016 16:10
 W-04bDoors_details30-10-2015Pand_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-04cDoors_details30-10-2015Pand_C.pdf	30-3-2016 16:10
 W-05aDoorsnede30-10-2015Pand_A.pdf	30-3-2016 16:10
 W-05bDoorsnede30-10-2015Pand_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-05cDoorsnede30-10-2015Pand_C.pdf	30-3-2016 16:10
 W-06bFund-Riool-Vloerpl30-10-15_B.pdf	30-3-2016 16:10
 W-06cFund-Riool-Vloerpl30-10-15_C.pdf	30-3-2016 16:10
 B-01_Pand_C_A1-IGR-Constructief.pdf	4-5-2016 14:27

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.
