

OMGEVINGSVERGUNNING

65-2014

Burgemeester en Wethouders hebben op 25 februari 2014 van Zwanenburg Projecten B.V., Nieuwstraat 28, 8441 GD HEERENVEEN, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van een kantoorpand in een appartementencomplex (52 woningen). De aanvraag betreft Stationsplein 4 1 tot en met 4 52 doorlopend te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 65-2014.

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Overwegingen

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Stationsgebied - Herenwal e.o. 2009", waarin aan de gronden de bestemming "Kantoor" is toegekend;
- dat het ingediende plan voorziet in het veranderen van een kantoorpand in een appartementencomplex (52 woningen);
- dat het plan op basis van het voorgaande in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat in het bestemmingsplan geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarmee medewerking kan worden verleend aan het plan;
- 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 het gebruik van gronden hierin niet als categorie is aangewezen;
- 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 het college naar aanleiding van een principeverzoek op 10 december 2013 een positief principestandpunt heeft ingenomen ten aanzien van het plan van omzetting van het voormalige belastingkantoor in een woongebouw met maximaal 59 appartementen;
- dat hierbij het voorbehoud is gemaakt, dat zonodig een kostenverhaalsovereenkomst wordt aangegaan en de mogelijkheid aanwezig is om een hogere grenswaarde (geluid) vast te stellen, alsmede een voorbehoud voor de toetsing aan bouwkundige eisen en aan de welstandseisen;
- dat in vervolg op het principebesluit door Alynia Architecten uit Harlingen een bouwplan is uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van 52 woningen in het voormalig kantoorgebouw;
- dat voor dit bouwplan via het Omgevingsloket Online op 25 februari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend;
- dat de aanvraag is voorzien van diverse bijlagen, waaronder een akoestisch rapport en een planschaderisicoanalyse;
- dat aan de afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde is verbonden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

- 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 ten aanzien van ruimtelijke aspecten het volgende is overwogen;
- dat het ingediende plan stedenbouwkundig positief is beoordeeld;
- dat de aanvrager op verzoek een inrichtingsplan aan de aanvraag heeft toegevoegd, waarin voldoende aandacht is besteed aan de aansluiting van het private erf op de openbare ruimte;
- dat ten behoeve van de functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij als uitgangspunt geldt dat parkeervoorziening op hetzelfde perceel (eigen erf) worden aangelegd;
- dat uitgegaan wordt van een norm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement op eigen terrein;
- dat het plan voorziet in de realisatie van 52 woningen, zodat derhalve minimaal 63 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn;
- dat is vastgesteld dat 63 parkeerplaatsen aanwezig, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan;
- dat de aanvrager 2 rapporten betreffende akoestisch onderzoek heeft overlegd;
- dat is geconcludeerd dat er weliswaar sprake is van een hoge geluidsbelasting waarvoor een ontheffing hogere waarde is vereist, maar dat de geluidsbelasting niet zodanig hoog is dat dit een belemmering vormt voor de realisatie van de woningen;
- dat de huidige luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en verder zijn uitgewerkt in Amvb's en regelingen;
- dat belangrijke luchtverontreinigende stoffen in dit kader (wegverkeer) "fijn stof" (PM 10) en stikstof dioxide (NO₂) zijn;
- dat het begrip "Niet in betekenende mate" (NIBM) een belangrijke rol speelt in de luchtkwaliteit regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- dat de effecten van NIBM projecten (ruimtelijke plannen en inrichtingen) zijn verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties en daarom niet meer afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- dat om die reden geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig is als een project NIBM is;
- dat een project in niet betekenende mate bijdraagt als maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde wordt bijgedragen aan de concentraties PM10 en NO₂;
- dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het realiseren van de woningen in verhouding minimaal is omdat in de bestaande situatie ook verkeersbewegingen aanwezig waren te gevolge van het belastingkantoor;
- dat hierdoor ook de bijdrage aan de luchtkwaliteit minimaal zal zijn, zodat daarom sprake zal zijn van een project dat in niet betekende mate bijdraagt;
- dat ten aanzien van Flora en fauna is overwogen dat er sprake is van een gebruikswijziging van een pand;

- dat de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid;
- dat de wijziging geen gevolgen heeft voor ecologische waarden;
- dat terzake van externe veiligheid het volgende is overwogen;
- dat tegenover het betreffende gebouw de spoorlijn Leeuwarden-Meppel loopt;
- dat over dit spoor in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- dat wel incidenteel transport plaats kan vinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel;
- dat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, zodat er ook geen sprake is van overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- dat ten aanzien van economische uitvoerbaarheid het volgende is overwogen;
- dat bij de aanvraag een planschaderisicoanalyse is ingediend;
- dat uit de uitgevoerde planschaderisicoanalyse blijkt dat er kans bestaat op planschade;
- dat door middel van een planschadeprijzen-verhaalsovereenkomst wordt bewerkstelligd dat bij een eventuele toekenning van planschade deze kan worden verhaald op de aanvrager;
- dat de aanvrager een planschadeprijzen-verhaalsovereenkomst heeft ondertekend waarin een concerngarantie is opgenomen;
- dat ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid het volgende is overwogen;
- dat de aanvrager medio januari 2014 een conceptplan heeft gepresenteerd aan omwonenden;
- dat naast positieve reacties ook bedenkingen zijn geuit ten aanzien van het plan;
- dat de bedenkingen met name gericht zijn tegen de 'verhoudingsgewijs grote toename van het aantal woningen in de buurt';
- dat in de zienswijzenfase een formele mogelijkheid is geboden voor een ieder om te reageren op het plan;
- dat in dit kader met ingang van 15 mei 2014 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 14 mei 2014 in Crackstatenijds en de Staatscourant;
- dat tevens omwonenden in de directe omgeving van het plan schriftelijk in kennis zijn gesteld van het plan;
- dat deze omwonenden een afschrift hebben ontvangen van het ontwerpbesluit, inclusief relevante bijlagen, waaronder tekeningen en impressies van het plan;
- dat tijdens de zienswijzenfase twee zienswijzen zijn ontvangen van de eigenaren/bewoners van Stationsplein 12 en 14, Heerenveen;
- dat een hoorzitting is gehouden waarin gelegenheid is geboden aan de aanvrager het plan toe te lichten en de indieners van de zienswijzen hun zienswijze nader te motiveren;
- dat het verslag van de hoorzitting aan dit besluit is gehecht en als zodanig hiervan deel uitmaakt;
- dat naar aanleiding van de zienswijzen ter hoogte van de aanbouw aan de woning van de heer Nanninga een viertal (lei)lindes worden geplant, conform de inrichtingstekening die door de aanvrager aan de aanvraag is toegevoegd
- dat de inrichting als voorwaarde aan de vergunning is verbonden en dat tevens een instandhoudings- en onderhoudsverplichting is opgenomen
- dat daarnaast in de voorwaarden is vastgelegd dat geen (algemeen toegankelijk) terras op het dak van het gebouw mag worden gerealiseerd;
- dat het doel hiervan is dat vanaf het dak geen direct zicht mogelijk is op de naastgelegen percelen;
- dat tenslotte in de voorwaarden is vastgelegd dat de bestaande rijroute moet worden gehandhaafd, hetgeen betekent, dat de toegang tot het parkeerterrein is gelegen tussen Stationsplein 4 en Stationsplein 12 en de uitgang tussen Stationsplein 2 en Stationsplein 4 (de rijrichting wordt door middel van borden aangegeven);

- dat de nadere reactie op de zienswijzen is weergegeven in het besluit van ons college d.d. 4 november 2014, dat als bijlage aan de omgevingsvergunning is gehecht en hiervan deel uitmaakt;
- dat de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren;
- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- 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 Oude Linten;
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 1 is toegekend;
- dat voor veel voorkomende bouwplannen sneltoetscriteria zijn vastgesteld;
- dat onderhavig bouwplan niet is te rangschikken onder dergelijke veel voorkomende bouwplannen;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hus en Hiem op 28 april 2014 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;

Procedure Ontheffing hogere waarde

Voor de bouw van de woningen is een afwijking nodig op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Er sprake is van realisering van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van een spoorweg en een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Bevoegheid aanvragen en vastelling hogere waarde

De hogere waarde heeft betrekking op woningen die liggen binnen de grens van de gemeente Heerenveen. Daarnaast is er sprake van het bestemmen van woningen binnen de zone van een spoorweg. Op grond van artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders bevoegd voor de vaststelling van een hogere waarde. De procedure wordt aangehaakt aan de procedure van de omgevingsvergunning.

Overwegingen

De woningen liggen binnen de geluidszone (artikel 106 Wgh) van de spoorweg Zwolle-Leeuwarden. Binnen deze zone dient te worden onderzocht of de geluidsbelasting die door de woningen zal worden ondervonden vanwege deze spoorweg (artikel 77a) leidt tot een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) of een eerder verleende hogere waarde. Daarnaast dient de doeltreffendheid van maatregelen aan de spoorweg of tussen de weg en de woningen te worden te worden onderzocht (artikel 77b) zodat de bovengenoemde waarden niet worden overschreden.

Voor de nieuwe woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale waarde van 68 dB. Uit de akoestische rapportage behorend bij de aanvraag blijkt dat zonder maatregelen aan de bron of in de overdracht de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale waarde worden niet overschreden. Zie tabel.

Geluids-niveau (dB)	Geluidsgevoelige bestemming	Adres, plaats (of situering)	Aantal woningen	Geluidsbron
60	Woning	Stationsplein 4 te Heerenveen	15	Spoor Zwolle-Leeuwarden

Voor de situering wordt verwezen naar het akoestisch rapport.

Een mogelijke maatregel, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van de gevel tot de voorkeursgrenswaarde, is het aanbrengen van een scherm. Een scherm leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Met de bestemming van de woningen worden deze ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing (herinvulling voormalig kantoorpand). Er wordt hiermee voldaan aan de door ons vastgestelde criteria zoals die golden op grond van de Wet geluidhinder voor 1 januari 2007.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van het bouwen van de ligboxenstal 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).

Daarnaast besluiten wij, gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, het gemeentelijk beleid, zoals vastgesteld 27 maart 2007 en de hiervoor genoemde overwegingen, de volgende hogere waarde vast te stellen:

Hogere waarde dB	Geluidsgevoelige bestemming	Adres, plaats (of situering)	Aantal woningen	Geluidsbron
60	Woning	Stationsplein 4 te Heerenveen	15	Spoor Zwolle-Leeuwarden

Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d. 10-11-2014**
Namens dit college,



afdelingshoofd vergunningen,
J. Kleinheerenbrink.

Voorwaarden

Aan het besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De vergunninghouder is verplicht om een viertal (lei)lindes te planten, in stand te houden en te onderhouden, conform de bij dit besluit behorende inrichtingstekening.

2. Op het dak van het gebouw mag geen (algemeen toegankelijk) terras worden gerealiseerd om te voorkomen dat vanaf het dak direct zicht mogelijk is op de naastgelegen percelen.
3. De bestaande rijroute op het perceel moet worden gehandhaafd, hetgeen betekent, dat de toegang tot het parkeerterrein is gelegen tussen Stationsplein 4 en Stationsplein 12 en de uitgang tussen Stationsplein 2 en Stationsplein 4 (de rijrichting wordt door middel van borden aangegeven).

Voorschriften

1. De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, de afdeling handhaving (indien van toepassing) op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden:
 - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
 - de aanvang van eventuele 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 alle van toepassing zijnde constructieve gegevens en bescheiden ingediend zijn 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. 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.

Bij deze vergunning behoren:

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

5548bt-100_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-101_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-102_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-103_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-104_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-105_pdf	24-02-2014	In behandeling

5548bt-201_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548bt-301_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548foto_overzicht_pdf	24-02-2014	In behandeling
5548do-100_2_pdf	21-05-2014	In behandeling
5548do-105_pdf	25-02-2014	In behandeling
5548do-I2_pdf	25-02-2014	In behandeling
5548do-I3_pdf	25-02-2014	In behandeling
5548do-I4_pdf	25-02-2014	In behandeling
5548-bouwbesluittoets_pdf	25-02-2014	In behandeling
Rapportage_141057-I_V2_pdf	11-08-2014	Aanvulling
5548do-101_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-102_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-103_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-104_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-201_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-301_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-Impressie_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-S01_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548K-M_20140404_pdf	17-04-2014	Aanvulling
5548do-401_2_pdf	17-04-2014	Aanvulling
4131288r01a_20140225_pdf	26-02-2014	Aanvulling
4131288r02_20140226_pdf	26-02-2014	Aanvulling
4131288r03_20140226_pdf	26-02-2014	Aanvulling

Omschr aanp best koz 30 min brandw_pdf	11-06-2014	Aanvulling
Schuco attest EW-30 brandwerend_pdf	11-06-2014	Aanvulling
5548do-S02_3_pdf	11-09-2014	Aanvulling

Besluit B&W 04-11-2014

Ter inzage

Het besluit en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 13 november 2014 gedurende een termijn van 6 weken, tijdens openingsuren, ter inzage bij de afdeling Publiek, Crackstraat 2 te Heerenveen.

Tevens zijn de stukken digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.heerenveen.nl en worden deze gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0074.OVStationsplein4HV-VG01)

Beroep

Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus150, 9700 AD Groningen. 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 tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter, Afdeling bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD GRONINGEN.

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

Inwerkingtreding besluit

Het besluit 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 (publicatiedatum) van dit besluit. Dit betekent dat er vanaf dat moment gebouwd kan worden.