

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 maart 2011 van de heer R.H.R. Puister van Bouwhorst Project BV, gevestigd Businesspark Friesland West 19A, 8466 SL NIJEHASKE, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een bedrijfspand. De aanvraag betreft het adres Uranus 7 Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 413-2010.

Overwegingen :

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen op 6 mei 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Friesland op 7 oktober 1996;
- dat op de gronden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van toepassing is;
- dat het ingediende plan voorziet in bouwen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- dat het oprichten van een bedrijfspand niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan, omdat de minimummaat voor een uit te geven bedrijfskavel van 10 ha niet wordt gehaald, het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden en de minimale afstand van het gebouw tot de perceelsgrens te klein is;
- dat voor het gebruik een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat het bouwplan niet voldoet aan de eisen voor omgevingsvergunningvrij bouwen, zodat voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo vereist is;
- dat medewerking kan worden verleend aan het gebruik door middel van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo;
- dat de gemeenteraad op 30 september 2004 heeft ingestemd met de functiewijziging van het IBF naar bedrijvenlocatie voor de segmenten "modern-gemengd" en "transport/logistiek/distributie" en tevens heeft besloten dat de norm van minimaal 10 ha voor een bedrijfsperceel komt te vervallen;
- dat het bouwplan binnen dit raadsbesluit van 30 september 2004 past;
- dat er een herziening van het bestemmingsplan voor dit deel van Heerenveen in voorbereiding is;
- dat de verleende afwijkingen passen binnen de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan;
- dat gezien de grootte van het bedrijfsterrein de herzieningsprocedure, door Europese wetgeving, parallel moet worden gevoerd met een zogenaamde Milieu Effect Rapportage (MER);
- dat het MER is vastgesteld;
- dat de gemeenteraad vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening op 25 juni 2007 een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld;
- dat hierin stedenbouwkundige en architectonische eisen zijn ondergebracht;
- dat het bouwplan voldoet aan de eisen van dit beeldkwaliteitsplan;
- dat het bouwplan na toetsing voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

- dat voorts ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing het volgende is overwogen;
- dat sprake is van een bedrijventerrein;
- dat het ingediende bouwplan voorziet in het oprichten van een bedrijfspand met een oppervlakte van 975 m²;
- dat het bedrijfspand op een perceel staat ter grootte van 3135 m²;
- dat sprake is van een beperkte ingreep, die ten aanzien van flora- en fauna en archeologie geen belemmeringen oplevert;
- dat het gestegen aantal verkeersbewegingen door de ontwikkeling op het IBF niet leidt tot een wezenlijke toename van het verkeer op de hoofdwegen A32 en A7;
- dat op de lokale toegangswegen van en naar het IBF (Saturnus en Mercurius) wel een knelpunt is te verwachten;
- dat de uitwerking van de aansluiting van het IBF op de omliggende autosnelwegen nader wordt onderzocht;
- dat het bedrijfspand een brutovloeroppervlakte (bvo) heeft van 1950 m²;
- dat dit inclusief de verdiepingsvloer is;
- dat in casu een parkeernorm geldt van 0,7 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- dat het aantal parkeerplaatsen op 14 komt;
- dat in de tekening 16 parkeerplaatsen zijn ingetekend welke voldoen aan de maatgeving;
- dat het plan slechts beperkt invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen, zodat de normale procedure voor de watertoets kan worden toegepast en dat kan worden volstaan met de standaard maatregelen;
- dat in de directe nabijheid van het bouwplan geen bronnen van risico te vinden zijn en dat bij recht het vestigen van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet is toegestaan;
- dat in concreto sprake is van een fabrikant van farmaceutische producten cq groothandel in farmaceutische producten, medische apparatuur en benodigdheden;
- dat op deze activiteiten het Bevi niet van toepassing is;
- dat in 2005 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd;
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
 - o in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, EOX en minerale olie zijn gemeten;
 - o in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond;
 - o in het grondwater licht verhoogde gehalten aan chroom, koper, lood, nikkel en zink zijn gemeten;
- dat het uitgevoerde bodemonderzoek als voldoende recent en bruikbaar wordt beschouwd in het kader van onderhavige omgevingsvergunningprocedure;
- dat op basis van artikel 2.1.5 lid 3 Bouwverordening geheel afgeweken kan worden van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport zoals bedoeld in artikel 2.4 onder d van de Regeling omgevingsrecht;
- dat het bouwterrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat omtrent eventuele verwerking en/of afvoer van de grond van het bouwterrein nadere voorschriften zijn gesteld;
- dat voorts de kosten van uitvoer van het plan voor rekening van de aanvrager komen;
- dat het bouwplan nauwelijks een nadelige verruiming van het planologische regime betekent;
- dat de kans op planschade daarom nihil wordt geacht, zodat geen nader onderzoek noodzakelijk is;
- dat de omvang van een nieuw brandcompartiment (gehele gebouw) 1627 m² bedraagt;
- dat gelet op artikel 2.105 lid 4 van het Bouwbesluit de omvang van het brandcompartiment niet groter mag zijn dan 1000 m²;

- dat het bouwwerk daarmee niet voldoet aan het Bouwbesluit;
- dat gelet op artikel 1.5 van het Bouwbesluit aan een in het tweede tot en met zesde hoofdstuk gesteld voorschrift dat moet worden toegepast om te voldoen aan een met betrekking tot een bouwwerk of een gedeelte daarvan gestelde eis, niet behoeft te worden voldaan, voorzover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift;
- dat met artikel 2.105 lid 4 van het Bouwbesluit wordt beoogd de ongehinderde uitbreiding van een brand te beperken tot een (gedeelte van het) gebouw en tegelijkertijd wordt voorkomen dat de brand in korte tijd een zodanige omvang aanneemt dat hij voor de brandweer niet meer is te beheersen;
- dat overeenkomstig de methode Beheersbaarheid van Brand het brandcompartiment van een bouwwerk een groter gebruiksoppervlak dan 1000 m² mag bezitten, mits de totale vuurlast in het compartiment afgestemd is op de aanwezige brandveiligheidsvoorzieningen, zoals gegeven in maatregelpakket 1 t/m 4 van de genoemde methode;
- dat middels een onderzoeksrapport Beheersbaarheid van brand (Adviesburo Jinstal projectnummer 91171.R04 d.d. 27-07-2011) is aangetoond dat de totale vuurlast in het compartiment ca. 77,2 ton vurenhout bedraagt;
- dat zodoende is aangetoond dat de uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt en dat een brand beheersbaar is voor de brandweer, zodat dezelfde mate van veiligheid wordt geboden als is beoogd met het betrokken voorschrift;
- dat daarmee wordt voldaan aan artikel 2.201 van het Bouwbesluit en zodoende het brandcompartiment zodanig is ingericht dat het uitbreiden van brand wordt beperkt op een wijze die leidt tot een mate van brandveiligheid als is beoogd met paragraaf 2.13.1 van het Bouwbesluit;
- dat hieraan blijvende consequenties gekoppeld zijn die zijn weergegeven in de hierna volgende voorwaardes;
- dat daarmee wordt voldaan aan maatregelpakket 1 van de methode Beheersbaarheid van Brand;
- dat de methode Beheersbaarheid van Brand stelt dat voorkomende functies in onderling fysiek afgescheiden verblijfsruimten c.q. celvormige structuren met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² met een brandwerendheid van 30 minuten moeten worden afgescheiden van het BvB-compartiment;
- dat dit is bedoeld om te voorkomen dat het doorzoeken van de afzonderlijke ruimten een ongewenst hoog beslag legt op de capaciteit van de brandweer;
- dat de cleanrooms met de kantine en kantoren een oppervlakte van meer dan 500 m² (ca. 650 m²) hebben;
- dat het gebouw moet worden voorzien van een niet-automatische brandmeldinstallatie en een ontruimingsalarminstallatie;
- dat zodoende aanwezige personen laat gealarmeerd worden omdat brand door menselijke constatering moet worden gemeld;
- dat is voorgesteld de brandmeldinstallatie uit te voeren als gedeeltelijke bewaking, waarbij zodoende sprake is van snelle en automatische rookdetectie, zodat aanwezige personen tijdig worden gealarmeerd en voldoende snel het pand kunnen verlaten;
- dat de brandweer bij aankomst daardoor geen afzonderlijke ruimten meer hoeft te doorzoeken en hiermee geen geen hoog beslag is gelegd op de capaciteit van de brandweer;

Voorschriften:

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, het bouwtoezicht op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden:
 - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - 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 bij de afdeling Publiek. Uit deze 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. 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 een melding te worden gedaan bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent bij deze afdeling in te winnen.
5. Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwperceel 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.

7. De gekozen grootte, brandbare bestanddelen van de constructie (permanente vuurbelasting) en de beoogde maximale inhoud aan brandbaar materiaal (variabele vuurbelasting) en eventuele brandbeveiligingsvoorzieningen zijn afgestemd op het beoogde gebruik en hebben blijvende consequenties. Het rapport Beheersbaarheid van Brand is hierin maatgevend.
8. 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.

ONTWERP