GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Merode, Maurice van

Kenmerk
Z.21.353953 / D.21.1495330

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Businesspark Friesland-West naast nummer 15 Heerenveen

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Businesspark Friesland-West naast nummer 15 Heerenveen

Voorgesteld besluit
1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een bedrijfspand (strijdig gebruik) op het perceel Businesspark Friesland-West naast nummer 15 te Heerenveen;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend;
3. naar aanleiding van de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bedrijfspand ten behoeve van een bouw- en aannemingsbedrijf op het perceel Businesspark Friesland-West naast nummer 15 te Heerenveen.

De beoogde ontwikkeling past niet in de geldende bestemming van de gronden.

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo.

Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect
Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten
Strijdig gebruik
De betreffende gronden hebben de bestemming 'Bedrijventerrein', ingevolge het bestemmingsplan 'Business Park Friesland'. Deze bestemming is primair gericht op de vestiging van hoogwaardige bedrijven in de lichte industrie, distributie en groothandel. Een bouw- en aannemingsbedrijf behoort hier niet toe.

1.1 Het plan vormt slechts een kleine afwijking van het bestemmingsplan
Het bouw- en aannemingsbedrijf vormt geen grote afwijking van de bestemming. Het bedrijfstype is ook elders op het businesspark reeds toegelaten. Het voornemen is gericht op de realisering van een bouw- en aannemingsbedrijf met een "nette uitstraling", dat zich voldoende voegt naar de kwaliteit van de omgeving.

1.2 Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar
Gelet op de aard en schaal van het beoogde bedrijf zijn wij van oordeel dat een goede inpassing in de omgeving mogelijk is. Aan de westzijde is sprake van kleinschalige kantoorgebouwen en aan de oostzijde grootschalige bouwvolumes in de categorie productie, distributie en groothandel (muziekuitgever Hal Leonard en groothandel Yme Kuiper). Het beoogde bedrijf voegt zich met een middenschalige omvang goed in deze omgeving.

De beoogde bebouwing wordt gerealiseerd binnen de zichtzone van het bedrijventerrein. Wij zijn echter van oordeel dat de vestiging van dit bedrijf op deze plek hieraan geen afbreuk doen, mits geen (blijvende) buitenopslag plaatsvindt en de uitstraling van de gebouwen passend is. Dit wordt geborgd door een specifiek gebruiksvoorschrift in het vigerende bestemmingsplan, voorwaarden in de beschikking en door middel van de welstandsadvisering.

Qua afmetingen blijft de beoogde nieuwbouw binnen de maatvoering die in het bestemmingsplan is voorgeschreven, met uitzondering van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Deze moet volgens de regels ten minste 5,00 m bedragen. Aanvrager heeft verzocht aan één zijde van het perceel een afstand van 3,00 m toe te staan. De regels bevatten een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de afstand tot de zijdelingse perceelgrens te verkleinen tot 0,00 m. Wij achten toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid aanvaardbaar. De eerste 8 meter van het voorste deel van de bebouwing staat op zo'n 5 meter afstand tot de perceelsgrens. Dit waarborgt de "lucht" tussen de bebouwing aan de zijde van het openbare gebied. Het terugliggende deel waarvan de afstand 3 m tot de perceelgrens is, is daarom stedenbouwkundig acceptabel. Ook de brandweer adviseert positief op de verkleining van de afstandsmaat naar 3,00 m.

Aan de oostzijde van het perceel wordt de bebouwing voor een deel buiten het bouwvlak gesitueerd. Het betreft hier het representatieve deel van het gebouw met de kantoorfunctie op een hoeklocatie. Dit maakt dat het op deze plek stedenbouwkundig acceptabel is. Daarnaast is de overschrijding gering en blijft er voldoende afstand over tot het openbare gebied.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing
De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling inpasbaar is binnen de beleidskaders van provincie en gemeente. Verder wordt aangegeven dat uit een oogpunt van relevante omgevingsaspecten, zoals bodem, water, luchtkwaliteit, geluid, ecologie en archeologie geen belemmeringen bestaan.

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is, aanvullend op de ruimtelijke onderbouwing een zogenaamde Aeriusberekening aangeleverd. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie vanwege het gebruik van het nieuwe bedrijfspand op stikstofgevoelige Natura 2000- gebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit betekent dat op dit punt geen significante effecten zijn te verwachten, en dat er geen vergunningplicht is in het kader van de Wet natuurbescherming.

3.1. Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig
Op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). In dit geval kan van het

vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen
De omliggende bedrijven zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Door de afdeling VTH zijn zij geïnformeerd over het genomen collegebesluit en de voortgang van de procedure.

Communicatie en participatie
Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor eenieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Boodschap	**Doelgroep**	**Via welk middel**	**Door wie**	**Wanneer**
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Digitaal/Omgevingsloket	Afdeling	**Na besluit gemeenteraad**
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Omliggende bedrijven	Schriftelijk	Afdeling	**Na besluit gemeenteraad**

Financiën
Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Een overeenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is ondertekend.

Bijlagen
1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (concept)brief aan aanvrager;
4. (concept)brief aan omliggende bedrijven.