

→ Anke Beekman
 cc weth. S. de Vries
 cc haer. Jansen
 cc John Cnossen

NIJENHUIS & JANSSEN
 A D V O C A T E N

GEMEENTE HEERENVEEN
 nr.: 14.1005260
 afd.: UR / A. Beekman
 ingekomen d.d.:
 - 8 JUL 2014
 afgehandeld d.m.v.:
 paraaf: d.d.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen
 Postbus 15000
 8440 GA HEERENVEEN

Retour naar correspondentieadres: Postbus 741, 8440 AS Heerenveen

Datum: 7 juli 2014
 Onderwerp: Toelichting aanvraag vergunning afwijking bestemmingsplan
 Ons kenmerk: 1490149
 Uw kenmerk:
 E-mail: jansen@nienhuisjansen.nl
 Tel.nr: 0513760231

Geacht college,

Namens cliënte, DTEX Holding BV, wordt de navolgende toelichting gegeven op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze aanvraag betreft het pand Venus 27 te Heerenveen, in gebruik bij cliënte. Zoals de heer B. Post in eerdere contacten op ambtelijk en bestuurlijk niveau heeft toegelicht bestaat het voornemen dit pand voor een drietal bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen. Deze activiteiten betreffen de handel in kunstgrasmatten, boarding en netconstructies, het demonstreren en het gebruik van kunstgrasmatten voor indoorvoetbal. Deze drie activiteiten hangen zeer nauw met elkaar samen en vereisen een pand met een groot oppervlakte. Het pand aan de Venus is daar bij uitstek voor geschikt nu dit pand de ruimte biedt om de demonstratievelden aan te leggen. Die demonstratievelden zijn dus bedoeld voor de handelsactiviteiten, maar kunnen daarnaast gebruikt worden voor het beoefenen van het indoorvoetbal of voor trainingsdoeleinden. Eenvoudiger gezegd, het demonstratiemateriaal kan dan in de praktijk ook gebruikt worden en omdat dit gebruik weer samenhangt met de andere bedrijfsactiviteiten is het weer mogelijk dit gebruik te bieden in een ruimere opzet. Cliënte doelt daarbij op de door haar gegeven financiële toelichting op een exploitatie van een indoorveld alleen. Dat is niet snel rendabel en zal zonder de combinatie met de handelsactiviteiten in deze opzet financieel niet haalbaar zijn.

Planologisch kader

Het van kracht zijnde bestemmingsplan is de correctieve en tweede partiële herziening "bedrijventerrein De Kavel", vastgesteld op 15 november 1999 en goedgekeurd op 14 februari 2000. De gronden hebben ingevolge dat plan de bestemming "bedrijventerrein" en op grond van artikel 4 van de planvoorschriften mogen deze gronden gebruikt worden voor bedrijven genoemd in de bijlage. In artikel 4 lid F van de planvoorschriften was een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor bedrijven die naar de aard gelijk zijn te stellen met de bedrijven genoemd op de bijlage. Voor zover cliënt heeft begrepen is aan die bepaling goedkeuring onthouden bij KB van 6 augustus 1996, omdat de waarborg ontbrak van de inschakeling van een onafhankelijke deskundige bij het verlenen van deze toestemming.

In 2012 is in het kader van de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen het voorontwerp Bestemmingsplan De Kavels opgeteld. In dit plan is de bestaande ruimtelijke structuur als uitgangspunt genomen en ook dat de hoofdfunctie in dit plan bedrijventerrein is. De uitwerking in de planvoorschriften is vergelijkbaar met het vigerende plan en met het naastgelegen bestemmingsplan Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF). De gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in een bijlage en daarnaast is afwijking mogelijk voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten categorieën bedrijven. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet dus weer in flexibiliteit en anders dan in 1996 is deze flexibiliteit nu wel toegestaan. Immers, het bestemmingsplan IBF is van kracht geworden met een vergelijkbare bepaling.

Naar de mening van cliënt kan hieruit worden afgeleid dat de gemeentelijke planologische visie op dit terrein inhoudt dat de in de bijlage bij de planvoorschriften genoemde bedrijfstypen bij recht mogelijk zijn en de bedrijven met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling na vergunningverlening, waarbij het ruimtelijk relevant effect van het gewenste bedrijfstype bepalend is voor de toetsing. In het voorontwerp zijn voorts nog enkele activiteiten genoemd die niet gewenst zijn (bedrijfswoningen, detailhandel, zelfstandige kantoren en maatschappelijke voorzieningen).

In de plantoelichting bij het voorontwerp is in hoofdstuk twee beschreven dat dit bedrijventerrein is ingericht voor de vestiging van bedrijven uit met name de sectoren groothandel, transport, opslag en distributie. Dit terrein is destijds ontwikkeld omdat er behoefte bestond aan vestigingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijven die gericht zijn op wegverkeer. Op de gemeentelijk site is ten aanzien van dit bedrijventerrein bij het overzicht van bedrijven- en kantoorterreinen dan ook aangegeven dat het uitermate geschikt is voor representatieve bedrijven die veel verkeersbewegingen vragen.

Kortom, het pand Venus 27 ligt op een bedrijventerrein waar uw gemeente door middel van een flexibiliteitsbepaling ook andere bedrijven wilt toelaten dan de bij recht toegestane bedrijven indien uit toetsing blijkt dat dit bedrijf qua ruimtelijk uitstraling vergelijkbaar is met de bij recht toegestane bedrijven en waarvan u op de gemeentelijk site aangeeft dat dit terrein uitermate geschikt is voor bedrijven met een verkeer aantrekkende werking. Daarbij wil cliënt nog wijzen op het door de raad vastgestelde Bedrijventerreinvisie 2010-2020 waarin bij de conclusie voor De Kavels als aandachtspunten zijn opgenomen dat het aanbod modern gemengd nog beperkt is en dat er relatief veel "strategische" onbebouwde leegstand is. Bij de beschrijving van de huidige bedrijventerreinen is dit bedrijventerrein getypeerd als "snelweg, grootschalig" en als "Modern gemengd segment".

Tot zover uw visie op het terrein.

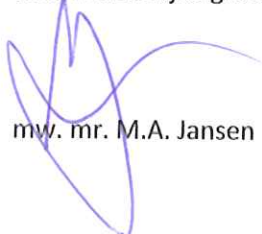
De visie van cliënt op dit terrein en specifiek op het perceel Venus 27 komt overeen met de gemeentelijke visie. Client zoekt een ruim opgezet perceel voor groothandel en wil daarnaast dit pand gebruiken voor indoor-voetbal. Groothandel is bij recht toegestaan, maar indoor-voetbal is niet genoemd in de bijlage bij het vigerend bestemmingsplan. Qua milieucategorie zou deze activiteit vergeleken kunnen worden met een sportschool, zodat gesproken kan worden van een categorie 2 bedrijfsactiviteit. Voor de goede orde wordt nogmaals benadrukt dat het gaat om een onderdeel van de totale bedrijfsvoering, zodat een één-op-één vergelijking met een sportschool niet opgaat. De toegelaten bedrijven zijn bedrijven met milieu categorieën 1 t/m 3. Behalve een verkeersaantrekkende werking heeft deze activiteit geen bijzondere ruimtelijk uitstraling. Dit perceel dit gelet op het ruimtelijk

relevante aspect is dus bij uitstek geschikt voor exploitatie van deze activiteit. De verkeersaantrekkende werking staat dan niet aan planologische medewerking in de weg. Dit geldt ook voor het parkeren. Dit kan volledig op eigen terrein. Naar de mening van cliënte bestaat er ook geen planologisch bezwaar tegen het gebruik van dit pand voor deze activiteit.

Daarnaast is cliënt van mening dat het in gebruik nemen van dit pand voor de drie gewenste bedrijfsactiviteiten past de het gemeentelijk visie op dit bedrijventerrein. Er wordt op die manier leegstand vermindert (dit pand staat al enkele jaren leeg), het levert sportgerelateerde werkgelegenheid op en geeft een impuls aan de Heerenveens economie en maakt voegt een nieuw gemengd modern bedrijf toe op dit bedrijventerrein. Hoewel niet in de genoemde planologische visies is beschreven, zou de gemeente Heerenveen met het toestaan van deze activiteit ook nog een positief in de publiciteit kunnen komen. Er wordt immers een voor Nederland nieuwe ontwikkeling op voetbalgebied mogelijk gemaakt. In het gemeentelijk Economisch beleid 2011-2016, waarin ruimte voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestimuleerd, wordt sport als eerste speerpunt genoemd van het economisch beleid.

Concluderend verzoekt cliënte u de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen zodat het pand Venus 27 ook gebruikt kan worden voor indoor-voetbal, nu er geen relevante planologische bezwaren bestaan tegen dit bedrijfsonderdeel en deze exploitatie past in het gemeente Economisch beleid en de Bedrijventerreinvisie 2010-2020. Er wordt dan een nieuw modern gemend bedrijf toegevoegd op De Kavelen en dat levert weer sport gerelateerde werkeenheden op.

Met vriendelijke groet,



mw. mr. M.A. Jansen