



Uw brief van: bijlage(n): ons kenmerk: datum:
C2023-369 30 oktober 2023

Onderwerp:
Uitskomsten toetsing vooroverleg

Geachte heer/mevrouw,

Op 18 augustus 2023 heeft u een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op de locatie hoek Uhlweg-K.J. Visserstraat Heerenveen

Middels deze brief brengen wij u op de hoogte van de uitkomsten van de beoordeling van het ingediende vooroverleg.

Het vooroverleg betreft de volgende deelprojecten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Uitkomsten vooroverleg

Naar aanleiding van het vooroverleg kunnen wij u mede delen dat nog niet alle gegevens zijn overlegd. Onderstaande is relevant voor het plan:

Stedenbouw

Het plan is akkoord m.b.t. situering, behalve de goothoogte. Inmiddels is het plan ook aangepast aan de goothoogte van 4m1.

Uitgangspunten

- Bij het bepalen van de kaprichting van de nieuwe woning is het uitgangspunt om aansluiting te zoeken bij de bestaande kaprichtingen. Zie paarse pijl op de afbeelding
- Aansluiten bij de regels van de woonbestemming, wonen-3; onderstaande belangrijkste voor het hoofdgebouw:
 - de horizontale diepte bedraagt ten hoogste 12 m
 - maximale goothoogte 4m
 - Dakhelling minimaal 30° graden en maximaal 60°
- Aanvullend daarop; de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2m
- Voor overige bouwregels verwijzen naar "wonen 3" in bestemmingsplan Heerenveen Noord
- Hoewel het gebied welstandsluw is, is het zeer wenselijk om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de woonbebouwing in de directe omgeving. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk om de woning in baksteen uit te voeren.

- Uitgangspunt is parkeren op eigenterrein. Op de tekening is dit nu naast de trafo ingetekend. Het is niet duidelijk of dit in overeenstemming is met Liander, ook i.v.m. bereikbaarheid trafo.
- Mogelijk zijn er nog belemmeringen i.v.m. trafo, wegverkeerslawaaï en bushalte voor het perceel.

NB: De woning is niet van baksteen, dit is nog een wens die nog openstaat zie bovenstaande opmerkingen.

Het betreft echter een welstandsluw gebied, er is geen sprake van een exces.

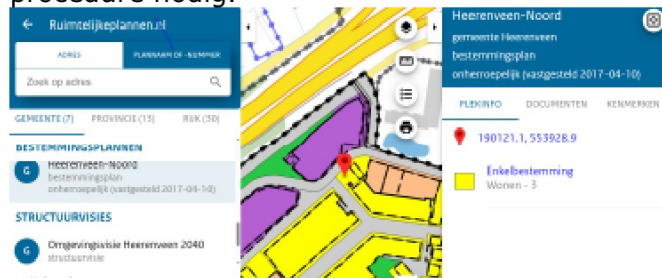
Bouwbesluit

Een volledige aanvraag conform de MOR(algemene indieningseisen) is nodig.

Bestemmingsplan(en)

De geldende bestemmingsplanen zijn Heerenveen-Noord en Correctieve herziening van het bestemmingsplan Heerenveen-Noord, de bestemming is Wonen -3.

Er is geen bouwvlak. Het is niet mogelijk om een woning te bouwen. Er is een uitgebreide procedure nodig.



22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van de in lid 22.1 onder a genoemde [woonhuizen](#) gelden de volgende regels:

- als [hoofdgebouw](#) worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- [hoofdgebouwen](#) worden in een [bouwvlak](#) gebouwd; **Er is geen bouwvlak!**

IBOR(openbaar gebied)

De riolering aansluiting is nog in onderzoek, er moet vrijwel zeker nog riolering worden aangelegd. Tevens is nog niet duidelijk of de inrit kan worden gerealiseerd.

Ook wordt meegenomen in ons onderzoek dat er auto's worden geparkeerd nabij de trafo(informatie omtrent voornoemde verwachten wij van de aanvrager/gebruiker).

Tenslotte is in onderzoek of de lantaarnpaal kan worden verplaatst. Ik wacht nog op advies van onze afdeling IBOR.

NB: voor de riool aansluiting, en indien mogelijk het aanleggen van de inrit en het verplaatsen van een lantaarnpaal zijn kosten verschuldigd.

Dit wordt separaat in rekening gebracht.

Welstand

Het betreft een welstandsluw gebied, er is geen sprake van een exces. Advisering van de welstandscommissie is niet nodig.

Waterschap(m.b.t. verharding)

Indien er sprake is van bouw op een nieuwe woning is dit relevant.

Indien er sprake is van toename van de oppervlakte is dit relevant.

Zie Watertoets voor ruimtelijke plannen — Wetterskip Fryslân

Famke (kaart Archeologie)

Uit het onderzoek Famke kan blijken dat nader onderzoek is vereist. De gegevens met betrekking tot archeologie kunt u raadplegen via Archeologische kaart (FAMKE) - Kaarten - Cijfers & Kaarten - Home - Provincie Fryslân

Conclusie milieu

Stikstof/AERIUS

Het is aannemelijk dat ten gevolge van de bouw van 1 woning zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden. Er hoeft hiervoor geen berekening met de AERIUS calculator te worden gedaan.

Bedrijven en milieuzonering

Geadviseerd wordt een akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen en de mate waarin omliggende bedrijven belemmerd worden.

Geluidzonering en infrastructuur

Geadviseerd wordt een akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar de belasting van de gevel t.g.v. de gemeentelijk wegen en de A7/A32. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een hogere waarde Wgh nodig en/of geluid beperkende maatregelen.

Omgevingsveiligheid en infrastructuur

Het plangebied ligt binnen de risicocontour van een hogedrukgasleiding (N501-40). Omdat het plan voorziet in een toename van het aantal kwetsbare objecten dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Tevens ligt het plangebied binnen de risicocontour van de snelweg A7 voor wat betreft vervoer gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt om een advies op te vragen bij de Fumo ten aanzien van de toename van het groepsrisico als gevolg van de hogedruk gasleiding en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het is vereist dat u een deskundige gaat inschakelen in het kader van de advisering m.b.t. Externe veiligheid.

Luchtkwaliteit(stikstof) en gebiedsbescherming (gebieden natura 2000)

Het is aannemelijk dat ten gevolge van de bouw van 1 woning zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden

Er hoeft hiervoor geen berekening met de AERIUS calculator te worden gedaan.

Bodem

Het betreft hier een aanvraag voor realisatie van een woning.

Voor het onderdeel bouw is op grond van de Bouwverordening het indienen van een rapport bodemonderzoek noodzakelijk, tevens zoals bedoeld in artikel 2.4 Regeling omgevingsrecht. Dit wegens de omstandigheid dat sprake is van een omgevingsvergunning voor het bouwen, het bouwwerk de grond raakt en sprake is van een verblijfsruimte voor mensen (zoals nader omschreven in de Memorie van toelichting inzake de Wet tot wijziging van de Woningwet (TK 1995-1996, 24809, nr. 3).

Het betreft hier een verblijfsruimte voor mensen, zodat mede op grond hiervan sprake is van een onderzoek plicht.

Nazca-i

Op de locatie is geen bodemonderzoek bekend. Wel is rond 2009 onderstaande aanwezig op de locatie (plastic?). De locatie is daarnaast in gebruik geweest als tuin.



Nabij de locatie is in 1996 ter plaatse van een plantvak onderzoek verricht. Hierbij is carboleum aangetroffen. Naar alle waarschijnlijkheid is hier een sanering uitgevoerd om het planten van groen/bomen mogelijk te maken. Er is echter gezien het jaartal van de sanering geen evaluatie bekend (in nazca of schijven).

Op de locatie zijn is geen bodemonderzoek bekend en is de huidige bestemming al wonen (uitgezonderd nummer 12). In dit kader hoeft er geen bodemonderzoek te worden verricht. Vanuit het onderdeel bouwen is echter wel een bodemonderzoek noodzakelijk. Alleen het bouwvlak hoeft te worden onderzocht.

Toelichting en randvoorwaarden onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek betreft een *indieningsvereiste* voor de vergunning, daarom zijn in dit advies geen besluit, overwegingen of voorwaarden vermeld.

Het onderzoek dient te voldoen aan de criteria uit onze bouwverordening:

- Vooronderzoek conform NEN5725;
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740;
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 (indien van toepassing).
-

Contacten

Ten aanzien van Bodem kunt u bellen met [REDACTED], telefoonnr. 06 [REDACTED].

Ten aanzien van externe veiligheid kunt u eventueel contact opnemen met [REDACTED], telefoonnr. [REDACTED].

Voor overige vragen m.b.t. milieu, kunt u met [REDACTED] [REDACTED] bellen.

Milieuadviseur (m.n. geluid/lucht)	██████████, Vergunningen, Toezicht en Handhaving
ACrackstraat 2	Postbus 15000
8441 ES	8440 GA ██████████
Bereikbaar: Ma, di-ochtend, wo, do	0513-617617
0513 – 617727	www.heerenveen.nl
██████████@heerenveen.nl	

Ecologie

Er is een QuickScan nodig flora -en fauna. Graag ontvangen wij een onderzoek van een deskundige.

Planschade overeenkomst

Te zijner tijd zullen wij u een planschade overeenkomst overleggen na het indienen van de aanvraag. Deze overeenkomst moet worden ondertekend. Dit vindt meestal plaats voor het opstarten van de uitgebreide procedure.

Ruimtelijke Onderbouwing

Bovenstaande is een heel verhaal, uiteindelijk hebben wij een ruimtelijke onderbouwing nodig waarin bovenstaande allemaal is opgenomen.

Bij een ruimtelijke onderbouwing gaat het erom dat aangetoond wordt dat een plan:

- past in het ruimtelijk beleid van rijk, provincie, regio en gemeente
- geen milieuproblemen oproepen of ondervinden ten aanzien van wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit (stof geur), industrielawaai, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en bodemkwaliteit
- geen verstoring betekenen van archeologische waarden (archeologisch onderzoek) of voor de leefomgeving van planten en dieren (flora- en faunaonderzoek)
- getoetst zijn aan de regels ten aanzien van de waterhuishouding (watertoets)
- geen financiële schade inhouden voor uw burens (waardedaling van hun eigendom) en indien er wel sprake is van schade, wat de geschatte omvang is van de schade (risicoanalyse planschade)
- Plan moet voldoen aan het woningbouwcontingent. In de toelichting dient ook de 'haalbaarheid' te worden aangetoond.

De bovengenoemde aspecten dienen echter wel benoemd/aangetoond te worden dat het beoogde gebruik geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke omgeving. In uw geval omvat het plan een geheel nieuwe woning en zijn sommige aspecten dan ook niet direct van invloed.

Conclusie: *Er is een uitgebreide procedure vereist.*

Er zijn twee opties.

A. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Als een project niet binnen de regels van het bestemmingsplan past, dan kan een bestemmingsplan procedure worden doorlopen met als doel om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens is het mogelijk via een procedure van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning.

B. Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt namelijk een afwijkmogelijkheid. Namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing moet echter wel worden aangetoond dat het initiatief haalbaar en uitvoerbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een ruimtelijke

onderbouwing is inhoudelijk te vergelijken met de toelichting van een bestemmingsplan. Het resultaat is een omgevingsvergunning waardoor het project kan worden uitgevoerd.

Opmerking: Ik adviseer u eventuele te bouwen bijbehorende bouwwerken direct mee te nemen in de aanvraag vergunning. Dit om ervoor te zorgen dat na het verlenen van de vergunning (een onherroepelijke beschikking) er weer een afwijking nodig is voor het verkrijgen van een vergunning. Mogelijk zijn er ook mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

(Extra) leges uitgebreide procedure

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag bent u afhankelijk van de aangevraagde activiteiten leges verschuldigd. Op basis van de ingediende gegevens zullen wij nog een indicatie van de leges geven. Op basis van de uitgebreide procedure geven wij een indicatie van de extra leges naast de leges voor de activiteit bouwen. Indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt toegepast, bedragen de kosten voor (buitenplanse afwijking): €1252,70. Bij de verdere beoordeling van uw plan bestaat de mogelijkheid dat er bijvoorbeeld vanwege aanpassingen aan het plan deeltoestemming(en) komen te vervallen dan wel dienen te worden toegevoegd. Wat van invloed kan zijn op de verschuldigde leges. Een definitief overzicht van de te betalen leges ontvangt u (pas) op het moment dat de vergunning wordt verleend. NB: De legesverordening 2023 is nu geldig, vanaf 1 januari 2024 wijzigen de tarieven.

Overleggen voordat er een definitieve aanvraag wordt ingediend

Tenslotte adviseren wij u zoveel mogelijk eerst de gevraagde gegevens te overleggen voordat een definitieve aanvraag wordt ingediend. Met name is het relevant dat de ruimtelijke onderbouwing in overleg met ons wordt opgesteld. De bestemmingsplan-technische toetsing heeft plaatsgevonden op basis van de door u aangeleverde schetsen en het huidige ruimtelijke beleid voor de betreffende locatie.

Eventuele toekomstige wijzigingen van het ruimtelijk beleid voor deze locatie zouden tot een wijziging in beoordeling kunnen leiden. Wij benadrukken derhalve dat het in deze brief weergegeven ambtelijke standpunt niet per definitie tot in lengte van dagen geldig blijft.

Leges vooroverleg

Deze worden in rekening gebracht wanneer het plan dusdanig is uitgewerkt dat de aanvraag kan worden ingediend.

Bij afhandeling

Voor het in behandeling nemen van een vooroverleg / schetsplan bent u leges verschuldigd. U ontvangt een separate legesnota waarin u informatie vindt over de hoogte en de wijze van betaling van de leges.

De leges van een vooroverleg worden bij indiening van een definitieve aanvraag omgevingsvergunning in mindering worden gebracht op de verschuldigde leges van de later in te dienen officiële aanvraag om omgevingsvergunning. Voorwaarde hiervoor is dat het hetzelfde plan betreft.

Nadere informatie.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer : C2023-369

De contactpersoon is

Telefoonnummer

Bereikbaarheid

Email

: [REDACTED]

: [REDACTED]

: maandag t/m donderdag, vrijdags afwezig

: [REDACTED]@heerenveen.nl.

Het gemeentehuis is op afspraak geopend. Een afspraak kunt u maken door telefonisch of per e-mail contact op te nemen met uw contactpersoon.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,



Afdelingshoofd Veiligheid, Vergunningen,
Toezicht en Handhaving,

