

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

199-2015

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 juni 2015 van Friesbouw B.V., Houtlaan 1, 8455 JL KATLIJK, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag betreft de locatie Wolvegasterweg 24 te Oudeschoot en is geregistreerd onder nummer 199-2015.

Overwegingen:

- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Oudeschoot' (vastgesteld) waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' heeft;
- dat het bouwplan niet past in het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- 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 Stedenbouwkundige hoofdlijnen; 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 dergelijk veel voorkomend bouwplannen;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 16-06-2015 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;
- dat het bouwterrein onderdeel uitmaakt van een gebied, waar naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) in 2009 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (Van der Poel Consult bv, rapportnr. 2901.006, d.d. februari 2010) en twee aanvullende onderzoek (Van der Poel Milieu bv, projectnummer 2.901ao.006, d.d. maart 2009 en juli 2010);
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
 - in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan Lood is gemeten;
 - in de ondergrond geen bodemverontreinigingen zijn aangetoond;
 - in het grondwater licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen zijn gemeten;
- dat het uitgevoerde bodemonderzoek als voldoende recent en bruikbaar wordt beschouwd in het kader van onderhavige omgevingsvergunningprocedure, om de volgende redenen:
 - bij beschouwing van de gehanteerde onderzoeksopzet kan gesteld worden dat de informatiekwiteit op en nabij de bouwlocatie afdoende is ten aanzien van het gestelde in artikel 2.4 van Regeling omgevingsrecht en artikel 2.1.5.

- lid 1 Bouwverordening;
 - in overeenstemming hiermee is gebleken dat op de locatie een sterke verontreiniging aan lood is aangetroffen;
 - na uitvoering van het bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen bekend voor verslechtering van de bodemkwaliteit ter plaatse van en nabij de onderhavige bouwlocatie;
- dat gezien het bovenstaande 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 uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op protocol NEN 5725, geen vermoeden is op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem.;
- dat op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform protocol NEN 5707 uitgevoerd;

Overwegingen Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Oudeschoot', waarin aan de gronden de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' en 'Wonen-lintbebouwing 1' is toegekend. Tevens geldt de aanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2;
- dat dit inhoudt dat een deel van de gronden o.a. zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een deel van de gronden o.a. zijn bestemd voor wonen;
- dat de te bouwen woning voor het groot deel binnen de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' zal worden gerealiseerd en voor het andere deel binnen de bestemming 'Wonen-lintbebouwing 1';
- dat het oprichten van een woning binnen de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' niet is toegestaan;
- dat het plan op basis van het voorgaande in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat in het bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid 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 plan passend is binnen het provinciale beleid;
- dat de woning qua schaal, maatvoering, architectuur en kleurgebruik aansluit op de bestaande bebouwing langs de Wolvegasterweg;
- dat de woning geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;
- dat het beeld van de bebouwing passend zal zijn in het bebouwingsbeeld van de oude lintbebouwing;
- dat er wat ruimtelijke aspecten betreft geen redenen zijn om geen medewerking aan het bouwplan te verlenen;
- dat omliggende bedrijven door het plan niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

- dat uit het akoestisch rapport blijkt dat alleen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de A-32 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en voor de woning gelijktijdig met de omgevingsvergunning een hogere waarde wordt vastgesteld;
- dat de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond middels akoestisch onderzoek dat aan de voorwaarden van het Bouwbesluit kan worden voldaan (voldoende geluidwering en binnenniveau van 33 dB);
- dat het plan bestaat uit de bouw van één woning en derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer;
- dat vanuit de Flora- en Faunawet geen belemmeringen zijn;
- dat op de provinciale archeologisch verwachtingskaart FAMKE het perceel voor de periode ijzertijd - middeleeuwen aangeduid is als "karterend onderzoek 3". De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten;
- dat het onderhavige plan geen ingreep van meer dan 5000 m² bevat en derhalve aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is;
- dat wat betreft externe veiligheid in de omgeving van het plangebied drie mogelijke relevante risicobronnen aanwezig zijn;
- dat geen van de drie risicobronnen een beperking voor de voorgestelde ontwikkeling vormt, aangezien het plangebied buiten de invloedssferen van de risicobronnen ligt;
- dat Wetterskip Fryslân op 9 januari 2009 een wateradvies heeft opgesteld, waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan;
- dat de vermelde adviezen van Wetterskip Fryslân moeten worden opgevolgd en het advies dan ook onderdeel zal uitmaken van dit besluit;
- dat door Langhout & Wiarda een globale planologische risicoanalyse is verricht in verband met de realisering van de woning;
- dat dit een indicatie geeft omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen;
- dat de kans op planschade nihil wordt geacht;
- dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van gedurende een termijn van zes weken een ontwerp-omgevingsvergunning met onderliggende stukken en een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ter inzage hebben gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat wel/geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat op door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven, en deze als verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt, indien geen zienswijzen worden ingediend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van het bouwen van een woning 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).
- Het gebruiken van gronden in strijd met bestemmingsplan/Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo).

Burgemeester en wethouders van Heerenveen. d.d.....

De gemeentesecretaris

De burgemeester

F.H. Perdok

T.J. van der Zwan

Voorschriften:

1. De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, de afdeling handhaving op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden (indien van toepassing):
 - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingwerkzaamheden);
 - 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 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. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen,

telefoonnummer 0513-617626.

4. De bij eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijkomende materialen mogen niet op of in de bodem gebracht worden, en zullen op een milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden.
5. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
6. 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, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de afdeling Vergunningen van gemeente Heerenveen.
7. 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.
8. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- advies Wetterskip Fryslân d.d 9-1-2009;
- friesbouw ra oudeschoot def d.d.17-4-2014;
- tekeningen/bijlagen:
 - 2901ao-006 fase II d.d 11-6-2015
 - 151037 BA100 GE 20150611 d.d. 11-6-2015
 - 150137 BA200 PL 20150611 d.d. 11-6-2015
 - 150137 BA800 DE 20150611 d.d. 11-6-2015
 - Bodemonderzoek I Poel 2901006 d.d. 11-6-2015
 - IO rap-02 Mulder 20150610 d.d. 11-6-2015