GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 14 0513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

O M G E V I N G S V E R G U N N I N G (ONTWERP) **MVM/2017-506**

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 december 2017 van RH Glazema, Harstawei 3, 8644 VV DEARSUM, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 woningen. De aanvraag betreft de locatie Heidemeer tegenover nummer 20 (kavel 2) te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2017-506.

Overwegingen deelactiviteit 'Handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening':

- dat het bouwplan voorziet in de bouw van een uit twee wooneenheden bestaande duo-woning, die deels buiten het bouwvlak is gesitueerd (het bouwvlak wordt door de verlengde voor- en achtergevel met circa 2,6 meter overschreden), waarvan de horizontale diepte circa 23,5 meter bedraagt en waarvan de helling aan één zijde van het dak 20,3° bedraagt;
- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan Heidemeer 2015 waarin het bouwperceel ter plaatse de bestemming Wonen (artikel 10) heeft en waaraan de aanduiding 'maatvoering' waarin het maximum bebouwingspercentage en de minimum dakhelling zijn opgenomen en de aanduiding 'bouwvlak' is toegekend;
- dat op grond van artikel 10.1 sub a van het bestemmingsplan de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- dat krachtens artikel 1 lid 47 van het bestemmingsplan onder woonhuis moet worden verstaan een gebouw, dat één wooneenheid omvat;
- dat op grond van artikel 10.2.1 sub a van het bestemmingsplan als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- dat op grond van artikel 10.2.1 sub b van het bestemmingsplan hoofdgebouwen in een bouwvlak worden gebouwd;
- dat op grond van artikel 10.2.1 sub c van het bestemmingsplan per bouwvlak ten hoogste één dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden worden gebouwd;
- dat op grond van artikel 10.2.1 sub d van het bestemmingsplan de horizontale diepte ten hoogste 15 meter bedraagt, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- dat de op grond van artikel 10.2.1 sub f van het bestemmingsplan de dakhelling ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven minimale c.q. maximale dakhelling, dan wel ten minste 30° en ten hoogste 60° indien geen minimum en maximum dakhelling is aangegeven bedraagt;
- dat op grond van artikel 10.5 sub b van het bestemmingsplan tot een strijd gebruik met de bestemming in ieder geval wordt begrepen het gebruiken van een bouwperceel voor meer dan één wooneenheid;
- dat het plan op die onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- dat in dat geval, conform artikel 2.10 lid 2 Wabo, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo;
- dat de vergunning dan slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat uit artikel 2.12 lid 1 Wabo volgt dat als een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening – met toepassing van het onder lid a onder 1°, 2° of 3° genoemde;
- dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid, waarmee medewerking aan het plan kan worden verleend;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2° (de kruimelprocedure);
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo;
- dat deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat het besluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020';
- dat deze woonvisie als hoofddoel heeft dat alle inwoners van de gemeente binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen. Dit hoofddoel is verder uitgewerkt in een aantal subdoelen, waaronder: 'ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen.';
- dat de achterliggende gedachte achter het bouwplan is dat de betrokken families elkaar op langere termijn de benodigde zorg en ondersteuning kunnen bieden indien dat aan de orde zou zijn;
- dat de realisatie van twee toekomstbestendige 'woningen' (de duo-woning) daarmee (anticiperend op een toekomstige zorgvraag) in overeenstemming is met de gestelde (sub)doelen in de woonvisie';
- dat het plan vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een aanvulling op het bestaande woningaanbod is;
- dat het plan voorziet in een exclusieve woonvorm, waarvoor in Heerenveen weinig tot geen panden geschikt zijn;
- dat nieuwbouw de mogelijkheid biedt tot maatwerk;
- dat op deze wijze een vergelijkbare woonvorm mogelijk is gemaakt middels maatwerk in Skoatterwald, bestaande uit drie wooneenheden binnen één bouwvolume op het perceel Willem Lodewijklaan 33, 33A en 33B in Heerenveen;
- dat het plan derhalve vanuit woningbouw bezien een aanvulling is op het aanbod, waarin elders niet wordt voorzien;
- dat het plan stedenbouwkundig akkoord is bevonden;
- dat de woning één centrale entree heeft, waarna men binnenkomt in een grote centrale hal. Vanuit deze hal, die als gemeenschappelijke ruimte functioneert, worden twee woningen ontsloten, waarbij alle voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond;
- dat deze bijzondere woonvorm is ondergebracht in een gebouw dat is vormgeven als één woning en op geen moment de uitstraling wekt te hebben van een twee onder

één kap woning;
- dat de diepte van de woning en de dakhelling weliswaar de maximaal toegestane diepte van 15 meter respectievelijk de minimaal toegestane dakhelling van 30o overschrijden, maar dat door de grote omvang van de kavel, in combinatie met de bijzondere woonvorm en de daarmee samengaande plattegrond (voorzieningen op de begane grond, grotendeels passend binnen het voorgeschreven bouwvlak) de grotere diepte (23,5 meter) en de kleinere dakhelling (20,3o) acceptabel zijn;
- dat de marginale overschrijding van het bouwvlak door twee ondergeschikte bouwdelen, namelijk de verlengde voor- en achtergevel, hier niets aan afdoet;
- dat de duo-woning qua vormgeving van het volume prima in het straatbeeld past;
- dat, gelet op het feit dat het bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied ligt en reeds de bestemming 'Wonen' heeft, er sprake is van contingentloos bouwen en dat vanuit omgevingsaspecten de functie wonen al functioneel en ruimtelijk inpasbaar is;
- dat ten aanzien van de omgevingsaspecten het volgende is overwogen;
- dat de duo-woning is gelegen aan een weg waarvoor een maximum-snelheid van 30 km/h geldt en buiten de geluidzones (zoals die zijn vastgelegd in het Geluidsregister) van de A32 ligt;
- dat de nieuwbouwlocatie buiten de vastgestelde geluidcontouren van de spoorweg Leeuwarden-Meppel ligt;
- dat derhalve geen akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder nodig is;
- dat de afstand tussen de te realiseren duo-woning en de bestaande bedrijvigheid dusdanig groot is, dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefmilieu en dat de bestaande bedrijvigheid niet in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt;
- dat er volgens de risicokaart van de Provincie Fryslân geen risicobronnen aanwezig zijn die tot gevaar kunnen leiden waardoor het plan niet uitvoerbaar is;
- dat kleinere bouwlocaties (minder dan 1500 woningen) binnen de aangewezen categorieën vallen waarvan is bepaald dat zij 'niet in betekende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- dat, gelet op het feit dat het plan voorziet in de realisatie van twee wooneenheden, vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- dat het bouwplan kenbaar is gemaakt via de digitale watertoets bij het waterschap;
- dat het Wetterskip Fryslân in het kader van de korte procedure een wateradvies heeft opgesteld;
- dat volgens de advies de realisatie van de duo-woning een beperkte invloed op de wateraspecten heeft die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen;
- dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met de standaard maatregelen die vermeld staan in hoofdstuk 4 van de 'Leidraard Watertoets';
- dat het projectgebied op ruime afstand ligt van beschermde natuurgebieden;
- dat in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' reeds is geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat zich in het plangebied – en dus ook het projectgebied – soorten bevinden die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan – en het onderhavige plan – in de weg staan;
- dat er sprake is van een zodanige ingreep, die geen effect zal hebben op beschermde plant- en diersoorten;
- dat op grond van de grootschalige basiskaart FAMKE een archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 5000 m2;
- dat hiervan geen sprake is;
- dat er op basis van de huidige inzichten geen cultuurhistorische bezwaren zijn;
- dat het autoverkeer niet onevenredig zal worden vergroot als gevolg van de realisatie van een extra wooneenheid;

- dat er op het erf voldoende ruimte is voor de realisatie van parkeergelegenheid;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat er een planschadeovereenkomst is gesloten, zodat eventuele planschade door de gemeente op de aanvrager kan worden verhaald;
- 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 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 ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, en deze als verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt, indien geen zienswijzen worden ingediend.

Overwegingen deelactiviteit 'Bouwen':

- 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 'Overige gebieden - witte gebieden';
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 3 is toegekend wat betekent dat er sprake is van een welstandsluw gebied;
- dat het bouwplan daarom alleen is getoetst aan de excessenregeling van de Welstandsnota;
- dat een exces een buitensporigheid in het uiterlijk is die ook voor niet-deskundigen duidelijk is, en als storend wordt ervaren en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- dat er geen sprake is van een exces;
- dat het plan niet in ernstige mate strijdig is met de redelijke eisen van welstand;
- dat de gemeenteraad op 8 november 2012 heeft besloten dat de bouwplannen, die na 01-01-2013 worden ingediend, alleen nog getoetst worden aan het Bouwbesluit volgens Heerenveens model;
- dat, gelet op het bovengenoemd raadsbesluit, bouwplannen alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw worden getoetst aan Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is om zijn/haar bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat de aanvrager op 4 december 2017 heeft verzocht om de constructieve gegevens en bescheiden zoals genoemd in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a van de Regeling omgevingsrecht later in te dienen;
- dat ten aanzien van het onderdeel constructieve veiligheid voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor zover het de hoofdlijn van de constructie en het constructieprincipe betreft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- dat eveneens ten aanzien van de overige, bovengenoemde onderdelen voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (bouwen van woningen) een verkennend

(water)bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 is uitgevoerd (LievenseCSO infra water en milieu, Projectnummer 17F208, 6 juni 2017);
– dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
    - In de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
    - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
    - In het grondwater licht verhoogde gehalten aan metalen zijn gemeten;
    - In het slib van de sloot geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
– 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 geen onderzoek naar asbest in bodem conform protocol NEN 5707 is uitgevoerd;
– dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van de genoemde artikelen:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 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 gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

waarnemend hoofd afdeling Vergunningen,
Sjoerd Talstra.

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 bouwwerkzaamheden moeten de constructieve detailgegevens en -bescheiden (zoals bedoeld in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a van de Regeling omgevingsrecht) ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie zie het informatieblad 'Richtlijnen constructie Gemeente Heerenveen'.

   Niet eerder mag worden gestart met de desbetreffende bouwwerkzaamheden dan nadat bovenstaande constructieve gegevens en bescheiden door de Gemeente Heerenveen zijn goedgekeurd.

3. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513–617888. De peilhoogte van het vloerpeil van de woning dient te worden aangehouden op 0.80 m + ten opzichte van NAP.

4. De droogweerafvoer (DWA) dient te worden aangesloten op het DWA riool van de gemeente. De kosten voor de aansluiting zijn voor de aanvrager. Het werk wordt uitgevoerd door de gemeentelijke aannemer. De inrit lijkt bij een straatkolk te komen te liggen. Deze kolk moet blijven functioneren. Als het noodzakelijk is de straatkolk te verplaatsen, draagt de aanvrager de kosten.

5. Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.

6. Vrijkomend slib is vrij toepasbaar en verspreidbaar op zowel landbodem als in zoet oppervlaktewater.

7. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijke Bodembeheerplan. Hiertoe dient vooraf, afhankelijk van de gewenste toepassing, veelal een digitale melding te worden gedaan via de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent in te winnen bij de afdeling Vergunningen van gemeente Heerenveen.

8. Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het bouwterrein 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.

9. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen

wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

10. Certificaten
Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbo.

par Bij deze vergunning behoren:
- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:

17095-C1-51-01.pdf	4-12-2017 12:41
17095-DC-E-01.pdf	4-12-2017 12:41
17095-DC-E-01A.pdf	4-12-2017 12:41
17095-DC-E-01B.pdf	4-12-2017 12:41
papierenformulier.pdf	4-12-2017 12:41
publiceerbareaanvraag.pdf	4-12-2017 12:41
17095-C1-02 detailblad.pdf	14-12-2017 11:11
17095-DC-C-01 Statische_berekening.pdf	14-12-2017 11:11
17095-DC-E-01C dak.pdf	14-12-2017 11:11
17095-DC-C-02 constructie.pdf	14-12-2017 11:11
17095-DC-F2a.pdf	12-1-2018 13:02
17095-DC-F2b.pdf	12-1-2018 13:02
17095-C1-01_gew_16-02-2018.pdf	19-2-2018 17:14
17095-C1-02 a.pdf	19-2-2018 17:14
17095-C1-17-01_gew_19-02-2018.pdf	19-2-2018 17:14
17095-C1-61-01_gew_16-02-2018.pdf	19-2-2018 17:14
17095-CBV-05.pdf	19-2-2018 17:14
17095-DC-A1-01_gew_16-02-2018.pdf	19-2-2018 17:14
Formulier handelen in strijd met ruimtelijke ordening.pdf	19-2-2018 17:14