

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

JEH/2021-166

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 december 2021 van H.J.F. Lolkama, Ald Swettebuorren 11, 8495 HN Aldeboarn, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag betreft de locatie Ald Swettebuorren naast nummer 9 te Aldeboarn en is geregistreerd onder nummer 2021-166.

Overwegingen:

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Aldeboarn' (vastgesteld d.d. 1 maart 2011) waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Wonen', de aanduiding 'Bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' heeft;
- dat het op grond van artikel 20.2.1 onder c slechts is toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen te realiseren dat op de plankaart is aangegeven;
- dat het ingediende bouwplan voorziet in het realiseren van een derde woning binnen het bouwvlak;
- dat het plan op dit onderdeel in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat, conform artikel 2.10 lid 2 Wabo, de aanvraag 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 1 sub 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 1 onder a onder 2° Wabo jo artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) jo artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor, omdat het ingediende plan een nieuw te realiseren hoofdgebouw betreft;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 lid 1 onder 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 in 2007/2008 een plan is ontwikkeld voor de herstructurering plan Swettebuorren in Aldeboarn en dit plan de sloop van 37 woningen en de nieuwbouw van 29 woningen (19 huurwoningen, 6 tweekappers en 4 vrijstaande woningen (met uitzondering van de twee naoorlogse twee-ondereen-kapwoningen) omvatte;
- dat hiervoor op 6 november 2008 een bouwvergunning 1e fase is verleend met

toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO), waarbij een ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakte van het besluit;

- dat in de hierbij behorende verbeelding op onderhavige locatie een woning (type 4) is ingetekend en tevens op de situatie tekeningen bij de bouwvergunning een woning met 'woon-werkbestemming' (type 4) is ingetekend;
- dat de bouwvergunning voor de 2e fase is verleend op 26 april 2010 (09-B-202) conform de bouwvergunning 1e fase;
- dat dit betekent dat toentertijd bij recht een woning met 'woon-werkbestemming' (type 4) gebouwd kon worden;
- dat in 2010 de huurwoningen, één tweekapper en één vrijstaande woning zijn gebouwd en er als gevolg van de crisis geen animo was voor de overige twee tweekappers en de drie vrijstaande woningen;
- dat op 1 maart 2011 het geldende bestemmingsplan Aldeboarn is vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat op basis van de genoemde bouwvergunning (09-B-202, d.d. 26 april 2010) 29 woningen in het plangebied hadden moeten worden bestemd, maar dat op de plankaart slechts 28 woningen zijn ingetekend, welke omissie tijdens de vaststellingsprocedure niet is geconstateerd of aan de orde is gesteld;
- dat op 24 november 2015 er een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 8 woningen binnen het voormalige plangebied;
- dat in het bouwvlak waar op basis van de vergunning 1e en 2e fase en het bestemmingsplan Aldeboarn driemaal een tweekapper is toegestaan, al één keer een tweekapper was gebouwd, terwijl middels deze omgevingsvergunning een rijbebouwing van één keer zes woningen mogelijk is gemaakt;
- dat hier dus al twee woningen meer gebouwd zijn dan bij recht toegestaan, waarvoor destijds geen afwijkingsprocedure is gevolgd;
- dat er van de vier vrijstaande woningen, er inmiddels drie zijn gebouwd en wij derhalve kunnen concluderen dat er inmiddels 30 woningen zijn gerealiseerd, terwijl er op basis van het bestemmingsplan slechts 28 woningen mogelijk zijn (met uitzondering van de twee naoorlogse twee-ondereen-kapwoningen);
- dat de oorspronkelijke bouwvergunning deels is ingetrokken op 13 oktober 2016 (voor de woningen die eerder op deze locatie waren vergund), en dit betekent dat de vergunning voor het overige deel nog van kracht is;
- dat op basis van het overgangsrecht (artikel 30.1 van het geldende bestemmingsplan) het daarom toegestaan is om de woning met 'woon-werkbestemming' (type 4) te realiseren conform de oorspronkelijke vergunning;
- dat er in de beoogde situatie een andere woning wordt gebouwd dan de woning met 'woon-werkbestemming' (type 4) en dit een reguliere woning betreft welke, wat betreft zowel het gebruik van gronden als de bouwregels, volledig binnen de maatvoering van het bestemmingsplan valt, inclusief het bouwvlak;
- dat het voorliggende bouwplan tevens stedenbouwkundig beoordeeld is, waarbij is geconcludeerd dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan straat- en bebouwingsbeeld;
- dat afwegingen op het gebied van milieu, water, ecologie en cultuurhistorie/archeologie voor de aanwezigheid van een woning op de onderhavige locatie reeds meegenomen zijn in de afwegingskaders van zowel het bestemmingsplan Aldeboarn als de bouwvergunning 1e fase (d.d. 6 november 2008);
- dat gelet op het bovenstaande het toevoegen van een woning op deze locatie niet bezwaarlijk is;

- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad en de kans op planschade nihil is;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van [xx-xx-xxxx] gedurende een termijn van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage heeft 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 de Wabo bepaalt in artikel 2.27 jo. artikel 6.5 Bw dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen;
- dat de verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeenteraad op [xx-xx-xxxx] de benodigde verklaring van geen bedenkingen, heeft afgegeven.

Bouwen

- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van 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 'Planmatige woningbouw tot de jaren '60';
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 2 is toegekend;
- dat voor veel voorkomende bouwplannen sneltoetscriteria zijn vastgesteld;
- dat onderhavig bouwplan niet is te rangschikken onder dergelijk veel voorkomend bouwplannen;
- dat het bouwplan daarom voor advies is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op d.d. [xx-xx-xxx] 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 de gemeenteraad heeft besloten dat de bouwplannen die na 01-01-2013 zijn ingediend alleen nog getoetst worden aan het Bouwbesluit volgens Heerenveens model;
- dat 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 voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor wat betreft de geprioriteerde aspecten van het gemeentelijk beleid, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (bouw woning) de onderstaande onderzoeken

en saneringen zijn uitgevoerd:

- Verkennend (asbest) bodemonderzoek 3 bouwkavels de Ald Swettebuorren in Aldeboarn (WMR, kenmerk: 183086, d.d. 30 april 2018);
- Beschikking sanering (kenmerk: 00885895, d.d. 19 maart 2010);
- BUS-evaluatie (WMR, d.d. 10 maart 2010);
- Briefrapport nader onderzoek (DVJ, kenmerk: 24689/JM, d.d. 5 februari 2010);
- Nader bodemonderzoek J. Douwamastrjitte Aldeboarn (Grontmij, kenmerk: 228831-NO, d.d. 28 januari 2008);
- Verkennend en nader bodemonderzoek Swettebuorren Aldeboarn (DVJ, kenmerk: 70007, d.d. 10 mei 2010);
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Herstructurering Aldeboarn fase B (Witteveen en Bos, kenmerk: BOA11-1, d.d. 25 september 2006);
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
 - Zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen en daarnaast zintuiglijk lokaal brokken tot matige bijmengingen met puin zijn waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
 - In de bovengrond na uitvoering van de sanering in 2010 lokaal maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond (overschrijding achtergrondwaarden);
 - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
 - In de puinhoudende bovengrond geen asbest is aangetoond (< 50 mg/kg.ds);
 - In het grondwater lokaal maximaal licht verhoogde concentraties zijn gemeten (overschrijding streefwaarden);
- 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:

- 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)
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a 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 heeft een ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. **[Er zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.]**

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 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:

- 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)
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening dat er geen aanvullend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging vereist is zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wabo.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d.**
Namens dit college,

,afdelingshoofd veiligheid,
vergunningen en toezicht,
S.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. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en peil van de begane grondvloer door een landmeetkundige van de afdeling IBOR worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888, minimaal 5 werkdagen vooraf. De peilhoogte van het vloerpeil van de woning dient ter plaatse te worden bepaald als gemiddelde tussen de naastgelegen woningen.
3. Aansluiting op het riool middels een gescheiden stelsel. De droogweerafvoer (DWA) moet aangesloten worden op het rioolstelsel (DWA). De Kosten aansluiting zijn voor de aanvrager. Het werk wordt uitgevoerd door de gemeentelijke aannemer.
4. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijgekomen materialen, mogen niet in of op de bodem gebracht worden, en zullen op milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden.
5. Indien er tijdens de (graaf)werkzaamheden een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te worden gesteld.

Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein 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 en rekening houdend met PFAS. 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.
7. 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 rekening houdend met PFAS. 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;
- tekeningen/bijlagen:
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.pdf
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx2.pdf
 - etc.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 jo 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet ten minste bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep. Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift aan de voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, vereist is.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

CONCEPT