

OMGEVINGSVERGUNNING

2021-231

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 mei 2021 van
een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het
herontwikkelen van het perceel Hegedyk 77 in Gersloot. De aanvraag is geregistreerd onder
nummer 2021-231.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) en artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht
(hierna Bor) juncto artikel 4 van bijlage II Bor 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 van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

De realisatie van het project geschiedt conform de in de ruimtelijke onderbouwing
opgenomen planbeschrijving en overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.

Voorschriften/verplichtingen:

Activiteit bouwen

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. 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.

3. Zonder toestemming van het bevoegde gezag is het niet toegestaan om graafwerkzaamheden te verrichten en/of verhardingslagen te verwijderen ter plaatse van de sterke PAK- verontreiniging (in grond).

De aanwezige verhardingslagen ter plaatse van de PAK-verontreiniging en alsmede de huidige oever (boring 19) en voormalige watergang dienen in stand te worden gehouden.

Wijzigingen in het gebruik van de bodem of bij geplande graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond (ongeacht de omvang) dient u te melden bij het bevoegd gezag (Wbb, Wet bodembescherming) middels een BUS-melding, dan wel saneringsplan.

Vrijkomende (verhardings)materialen en constructies (opstallen en verhardingen) mogen niet op of in de bodem worden gebracht en moeten worden afgevoerd naar daartoe gecertificeerde/ erkende verwerkers.

Vrijkomende grond (met uitzondering van de PAK-verontreiniging) mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.

Hergebruik van vrijkomende grond als bodem (met uitzondering van de PAK-verontreiniging) buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan 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.

Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond (m.u.v. PAK-verontreiniging) buiten het bouwperceel 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.

Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond (m.u.v. PAK-verontreiniging) buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.

Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.

4. Indien gedurende de werkzaamheden handelingen worden verricht met mogelijke gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' moet vooraf een controle worden gedaan door een ter zake deskundige, teneinde uit te sluiten dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld.
5. Indien gedurende de werkzaamheden handelingen worden verricht met mogelijke gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie moet vooraf een controle worden gedaan door een ter zake deskundige.
6. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aan het nieuw te realiseren schuur, dient de sloopvergunning voor de bestaande kalverstallen te zijn verleend. Binnen 3 maanden na het gereedkomen van de nieuwe schuur, dienen alle stallen te zijn verwijderd en nadien verwijderd te blijven.

Activiteit handelen in strijd met regels RO

1. De realisatie van het project geschiedt conform de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving en overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen.
2. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

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

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'bouwen', en 'Handelen in strijd met regels RO'.

Uit artikel 2.10 tweede lid volgt dat wanneer een aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'bouwen' en het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Er zijn aanvullingen gevraagd op 19 mei 2021 en op 31 januari 2022, en deze zijn ontvangen op 14 februari 2022. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Projectomschrijving

Het plan omvat de herontwikkeling betreft het bouwen van een schuur van 675 m² ter vervanging van de bestaande stallen (met een oppervlakte van 1430 m²). Het beoogde gebruik van de nieuwe schuur omvat 50 m² ten behoeve van bedrijvigheid, een werkkamer (bibliotheek), berging en hobbyruimte (het verzamelen van tractoren). Initiatiefnemer beschikt over een verzameling trekkers (21 stuks). Voor het behoud van deze trekkers is het niet wenselijk deze buiten te stallen. Tot slot wordt een deel van de nieuwe schuur gebruikt voor het stallen van materiaal en agrarische werktuigen ten behoeve van het onderhoud van de omliggende gronden. De achterliggende agrarische gronden (kadastraal bekend als, TLB00-K-2008 en 263 zijn (nu nog) in bezit van de ouders van initiatiefnemer. Deze gronden worden vanaf het projectgebied onderhouden. Op termijn wordt initiatiefnemer eigenaar van deze gronden. De opslag van materiaal is daarmee wenselijk en noodzakelijk. Daarnaast wordt gevraagd het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning met kleinschalige bedrijfsmatige en cultuurgronden toe te staan.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor 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. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op ?? een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het herontwikkelen van het perceel Hegedyk 77 in Gersloot betreffende het realiseren van een nieuwe schuur van 675 m² en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning;

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van [dd-mm-jjjj] gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is [wel of niet] gebruik gemaakt.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerp-omgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op [dd-mm-jjjj] is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken gestuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

In de reactie heeft de provincie aangegeven dat [aanvullen].

Het aanvraagformulier en bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

-  QS.pdf
-  gebruik_ruimtes.pdf
-  voorbeeld.jpg
-  Steen_met_potdeksel_profielplaten.jpg
-  MUG_1_2_bodem.pdf
-  MUG_2_2_bodem.pdf
-  Ruimtelijke_onderbouwing_Hegedyk_77_Gersloot.pdf
-  25548_1_1.pdf
-  20035_blad_1_wijz_C.pdf
-  20035_blad_2_wijziging_A.pdf
-  Hegedyk_77_Gersloot_sondering.pdf
-  Schriftelijke_toelichting_constructieprincipe_nieuwbouw_schuur_Hegedyk_77.pdf
-  W22HRV139-3.pdf
-  bouwkosten.pdf

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 voorwaarden. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

Inwerkingtreding en geldigheid omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als binnen de termijn voor het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inhoudelijke beoordeling

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

In artikel 2.1 eerste lid onder a en c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Uit artikel 2.10 Wabo volgt onder andere dat een vergunning voor de activiteit bouwen wordt geweigerd indien deze activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In artikel 2.12 eerste lid onder a. 1°, 2° en 3° Wabo is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c kan worden verleend.

Bestemmingsplan:

De gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'en 'Buitengebied' (vastgesteld 13 mei 2010) en zijn hierin bestemd als 'Agrarisch gebied 1'. Deze gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bouwperceel' ook het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan en wordt ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Uit het voorgaande volgt dat het bouwplan, voor zover het gaat om het gebruik in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Initiatiefnemer oefent ter plaatse geen agrarisch bedrijf uit waardoor de bestaande bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is. Initiatiefnemer bewoont de bedrijfswoning de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning.

Er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd. De nieuwe schuur is ten behoeve van de woonfunctie.

Vastgesteld is dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3o Wabo.

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn aangaande de ruimtelijke aspecten. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit.

Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Met onderhavige plan vinden geen ontwikkelingen plaats die negatieve effecten hebben op deze aangrenzende dijk (Veenpolderdijk) en de cultuurhistorie hiervan.

Ecologie

Er heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. De verwachting is dat er geen negatieve effecten zullen optreden aangaande de bouw van de beoogde schuur. De algemene regels met betrekking tot de zorgplicht moeten in acht moet worden genomen. Dit wordt in de voorschriften van de omgevingsvergunning opgenomen.

Bodem

Voor de ontwikkeling binnen het projectgebied hebben bodemonderzoeken plaats-gevonden. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat de resultaten van het onderzoek geen

belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling omdat geen grondverzet is voorzien ter plaatse van de geconstateerde verontreinigingen. Voor de ruimtelijke procedure vormt het aspect bodem geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Gezien de aard van het project draagt het 'niet in betekenende mate' bij aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Nader onderzoek kan worden uitgesloten.

Geluid

De nieuwe schuur wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Voor de bestaande woning geldt ingevolge de Wet geluidshinder geen onderzoeksplicht. Onderzoek naar de geluidbelasting kan daarmee achterwege blijven.

Verkeer en vervoer

De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet veranderen/toenemen.

Water

Er is een digitale watertoets gedaan. Hieruit blijkt dat voor dit project de normale procedure gevolgd moet worden. Het omgevingsaspect water vormt dan ook geen belemmering voor het project.

Landschappelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling blijft de vorm van het perceel behouden. De nieuwe schuur wordt gerealiseerd achter de woning, op de locatie van de bestaande schuren. Daarmee wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. De lintbebouwing langs de Hegedyk wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast. De zichtlijnen naar het achterliggende open landschap blijven behouden. De (bestaande) sloot achter op het perceel zorgt voor een natuurlijke barrière tussen het (woon)erf en het achtergelegen landelijke gebied.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bouwbesluit:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening:

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Welstand:

De aanvraag is door de welstandscommissie Hûs en hiem getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader, te weten het buitengebied (niveau 2, hoofdstuk 9 van de Welstandsnota Heerenveen). Het bouwplan is voorgelegd aan Welstandsteam Heerenveen en heeft op 6 februari 2023 een positief advies afgegeven. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand overeenkomstig de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Bodem:

Er is ten aanzien van de bouwlocatie een verkennend bodemonderzoek en bodemonderzoek uitgevoerd (MUG, kenmerk: 21300069, 6 mei 2021). Vervolgens heeft een nader (asbest) bodemonderzoek plaatsgevonden op 4 augustus 2022. Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten er onder voorwaarden geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de functie "agrarisch" naar de functie "wonen" en de geplande nieuwbouw van de schuur op de locatie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken (2021 en 2022) blijkt dat:

- Zintuiglijk in de voormalige watergang (noordzijde van de locatie) en oever nabij de asfaltverharding (eveneens noordzijde van het perceel) sporen tot volledige baksteen, resten/ sporen hout en glas en/of zwak tot sterk slibhoudende lagen zijn waargenomen (tot maximaal 1,6 m-mv);
- in de oever (rondom boring 19) resten tot zwakke bijmengingen met asfalt en sporen kolengruis zijn waargenomen (tot maximaal 0,9 m-mv). In boring 101A en 101B zijn tevens zwakke teergeuren waargenomen. Zowel in de voormalige watergang als rondom boring 19 zijn enkele boringen gestaakt. In boring 21, 101A en 101B zijn resten asfalt en/of resten tot zwakke bijmengingen met puin waargenomen (tot 0,4 m-mv);
- op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen (behoudens bijmengingen met puin) zijn waargenomen;
- in de grond (oever en onder de asfaltverharding (boring 19) en in de voormalige watergang) sprake is van een sterke verontreiniging met PAK;
- de omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK (oever, onder asfalt en slootbodern) een geschatte totale omvang van circa 50-70 m³ heeft;
- er analytisch in de grond ter plaatse van de druppelzones en boring 21 (gat 4) geen asbest is aangetoond boven de norm voor nader asbestonderzoek (<50 mg/kg.ds);
- in het grondwater maximaal licht verhoogde concentraties met barium en zink zijn aangetoond (overschrijding streefwaarden);
- er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging is (overschrijding volumecriterium > 25 m³);
- de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in de grond en sliblaag een historisch geval van bodemverontreiniging betreft;
- er op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling geen sprake is van een spoedeisende verontreiniging (vanwege het ontbreken van humane, ecologische en verspreidingsrisico's);
- er bij het huidige gebruik (onder asfaltverharding en oever en voormalige waterbodern) geen spoedige saneringsnoodzaak bestaat voor de aangetoonde verontreiniging met PAK (in grond).

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