

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2023-115

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 maart 2023 van Zethoven Vastgoed Groep B.V., Abe Lenstra boulevard 10, 8448JB Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 woningen en 2 bijgebouwen. De aanvraag betreft de locatie Prinses Marijkelaan tegen over nummer 1 te Oranjewoud en is geregistreerd onder nummer 2023-115.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

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

Voorschriften

Activiteit handelen in strijd met regels RO

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende bouwtekeningen, plattegronden, situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, opgenomen planbeschrijving.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

Activiteit bouwen

- 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.

- 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.
- Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verschillen in bodemkwaliteit. Grond dient conform de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit per bodemkwaliteitsklasse gescheiden te worden ontgraven en afgevoerd of te worden hergebruikt. In geval van boring 1A, dient de bovengrond bij voorkeur te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.
 - Overige vrijkomende grond, rekening houdend met bovenstaande voorwaarde, mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
 - 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.
 - 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.
 - Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
 - Hemelwater afvoeren op open water naast de woning. De droogweerafvoer (DWA) moet aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel. De Kosten aansluiting zijn voor de aanvrager. Het werk wordt uitgevoerd door de gemeentelijke aannemer.
 - 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 woningen dient ter plaatse te worden bepaald.
 - Bomen in de berm dienen te worden beschermd tegen schade. Er mag niet worden gegraven in de kroonprojectie/wortelgestel. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden bij de aansluiting van de riolering.
 - De inrit heeft een maximale breedte van 3 meter en dient op voldoende afstand van de bomen langs de Prinses Marijkelaan te worden aangelegd. Kosten die hiervoor worden gemaakt door de gemeentelijke aannemer, zijn voor de aanvrager.
 - 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.

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

Burgemeester en wethouders van Heerenveen, **d.d. dd-mm-2023**

Namens dit college,



Afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
Sjoerd Talstra.

Procedure

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

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo.

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 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De aanvraag is beoordeeld aan § 2.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. 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 besluit heeft betrekking op de bouw van twee nieuwe woningen op de locatie Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 te Oranjewoud. Het projectgebied ligt tussen Prinses Marijkelaan nummer 8 en Lollius Ademalaan nummer 39.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Oranjewoud' (vastgesteld door de raad op 14 oktober 2013) kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt, evenals de overige bij de aanvraag behorende bijlagen, integraal onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad van [dd-mm-jjjj]. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning 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/niet] gebruik gemaakt.

Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig (onderdeel C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De realisatie van het voorliggende plan voorziet in het bouwen van twee woningen. Dit valt niet onder de activiteiten genoemd in onderdeel C en D van bovenvermelde bijlage. Dit betekent dat er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling doorlopen hoeft te worden.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten.

Reactie: [invullen].

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO__Ruimtelijke-onderbouwing_2023-03-20, d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO__Bodemrapport-kavels_1-2, d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO__Situering-kavels_1-2_2023-03-06; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_1_BEa; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_2_Ecologische_quickscan; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_3_AERIUS-berekening; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_4_Bodemonderzoek; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_5a_Onderzoek_wegverkeerslawaa; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_5b_Onderzoek_geluidwering_gevels; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_6_Digitale_watertoets; d.d. 20-03-2023;
- Alg_RO_Bijlage_7_Onderzoek_externer_veiligheid; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_B01-gevels_11-10-2022; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_B02-plg_04-11-202; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_B03-drsn_04-11-202; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_B04-det_11-10-2022; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_BBS_11-10-2022; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_Constr-overz_2023-01-11; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_Rap-BENG; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_Rap-Bouwfysica; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_S01-situ_11-10-2022; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_Sondering_22-B6778; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_Statische_berek_2023-01-11; d.d. 20-03-2023;
- Kv_1_De_Jong_TB1-tech_overz_04-11-2022; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen__Rap-BENG-bouwfysica-vent; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_B6001_Totaaltekening_08-3-2023; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_B6002_detailtekening_08-3-2023; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_B6003_det_DT1_15-03-2023; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_Constructiebrief_2023-02-24; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_S01_situatie_15-03-2023; d.d. 20-03-2023;
- Kv_2_vAsperen_TB1_Constr_15-03-2023; d.d. 20-03-2023;
- Voorstel gemeenteraad ontwerp vvgb, d.d. dd-mm-jjjj;
- Besluit gemeenteraad ontwerp vvgb, d.d. dd-mm-jjjj.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

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.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan:

De gronden vallen binnen het bestemmingsplan 'Oranjewoud'. Op de gronden rust volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing 1'.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het bouwen van een hoofdgebouw (woonhuis) buiten het bouwvlak niet is toegestaan volgens de bestemmingsvoorschriften. Door het ontbreken van de bouwvlakken binnen het projectgebied is het tevens niet bij recht toegestaan om wooneenheden toe te voegen binnen het plangebied. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Bouwbesluit:

Het bouwplan is – conform het raadbesluit van 8 november 2012 – getoetst aan het Bouwbesluit 2012 volgens Heerenveens model. Dat houdt in dat het bouwplan alleen op de

onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012. Wat betreft bovengenoemde onderdelen 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:

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moet beoordeeld worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader. Het hier betreffende bouwwerk is gelegen in beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude kernen en linten'. Het bouwplan is daarom voor advies voorgelegd aan de Team Omgevingskwaliteit Heerenveen. In het afgegeven advies (d.d. 21-11-2022 en 13-03-2023) stelt zij dat de hier betreffende bouwwerken, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De geldende welstandscriteria zijn bedoeld voor de historische lintbebouwing. Met de ontwikkeling, waar deze kavels toe behoren, zijn de grote kavels aan het lint opgedeeld, waarbij de betreffende kavels achter het lint zijn komen te liggen. Deze kavels liggen aan een straat waar de overliggende bebouwing in welstandsluw gebied ligt. Met het welstandsadvies wordt hierom afgeweken van de strikte criteria, maar gaat uit van de bedoeling om enige samenhang in de context te krijgen.

Bodem:

Dat er ter plaatse en nabij de nieuwbouwlocatie de onderstaande stukken zijn aangeleverd, te weten:

- Verkennend bodemonderzoek (Terra Bodemonderzoek BV, kenmerk: 21196, d.d. 16 maart 2022);
- Ruimtelijke onderbouwing Prinses Marijkelaan Oranjewoud (Bureau voor Planvorming & Advies, d.d. mei 2022).

Uit de onderzoeksresultaten op en nabij het (bouw)terrein is gebleken dat:

- zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
- globaal zijn over het gehele terrein zintuiglijk sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen, glas en tegelbeton waargenomen (tot maximaal 1,1 m-mv);
- In boring 1A zintuiglijk een zwakke olie-waterreactie is waargenomen (bodemiaag 0-0,6 m-mv);
- in de bovengrond met daarin een zwakke olie-waterreactie maximaal een licht verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond (overschrijding achtergrondwaarde);
- in de overige (meng)monsters van de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten met PAK, PCB en/of enkele zware metalen (lood, kwik, zink) zijn aangetoond (overschrijding achtergrondwaarden);
- In het grondwater maximaal een licht verhoogde concentratie met zink is aangetoond (overschrijding streefwaarde);
- Op basis van het onderzoek sprake is van bodemkwaliteitsklassen AW2000 tot Niet toepasbaar (ter plaatse van boring 1A).

Gezien bovenstaande onderzoeksresultaten en hetgeen beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, kan gesteld worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

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 de geldende bestemmingplan, 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 [dd-mm-jjjj] een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van twee woningen op de locatie Prinses Marijkelaan tegenover nummer 1 te Oranjewoud.