

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

**2023-105**

Burgemeester en Wethouders hebben op 9 maart 2023 van Notebomer Surhuisterveen B.V., Zoom 7, 9231 DX Surhuisterveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (deels strijdig gebruik). De aanvraag betreft de locatie Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2023-105.

### 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).

Voorwaarden:

1. De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende tekeningen en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving.

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.

De gemeentesecretaris

De burgemeester

J. Leeuwestijn

M.A. Fokkens - Kelder

## Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaald in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van de genoemde artikelen:

1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
2. Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c 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.

## 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 het bouwen van een woning op de Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) te Heerenveen. Omdat het plan deels in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen – Kop van midden', 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 en de Staatscourant van ..... 2024. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van ..... 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

## Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is op ..... de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan de provincie. Op ..... is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken verstuurd om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

Reactie provincie: .....

## Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

-  23KL126\_rapport.pdf
-  2402\_w\_Sieger\_vd\_Laanstraat\_Heerenveen\_B1gew.2.pdf
-  2402\_w\_Sieger\_vd\_Laanstraat\_Heerenveen\_B2gew.pdf
-  77031-1\_R84304\_Geotechnisch\_onderzoek.pdf
-  230531\_Ruimtelijke\_Onderbouwing\_Sieger\_v.d.\_Laanstraat\_Heerenveen\_versie\_01.pdf
-  BBB\_2022-3232.pdf
-  Bemonstering.pdf
-  papierenformulier.pdf
-  publiceerbareaanvraag.pdf
-  Rapportage\_QS\_WNB\_nieuwbouwwoning\_Sieger\_vd\_Laanstraat\_98\_te\_Hveen.pdf
-  Sieger\_van\_der\_laanstraat\_tuinplan\_definitief.pdf
-  Stikstofdepositie\_2022-3232.pdf
-  W2N\_22-1748\_20220801\_CB.pdf
-  W2N\_22-1748\_20220825\_U-101.pdf
-  W2N\_22-1748\_20220825\_U-102.pdf
-  W2N\_22-1748\_20220825\_U-103.pdf
-  Welstandsadvies.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 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 overwegingen ten grondslag:

### **Overwegingen activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening':**

#### **- Bestemmingsplan:**

Het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan Heerenveen – Kop van Midden waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Wonen-1' heeft. Daarbij is als maatvoering aangegeven dat er een maximum aantal wooneenheden van 12. Het bouwplan past deels niet binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan Heerenveen – Kop van Midden. Het aantal woningen wat al binnen de maatvoering is gerealiseerd is 12 woningen, wat maakt dat de aanvraag voor deze woning niet binnen de toegestane maatvoering past. Daarbij is in artikel 6.2.1 onder d van het bestemmingsplan Heerenveen – Kop van Midden opgenomen dat de nokrichting van het dak van het hoofdgebouw parallel aan de voorgevel is gesitueerd. De nokrichting van het dak zal bij dit bouwplan niet parallel aan de voorgevel worden gesitueerd. Het bouwplan is derhalve in strijd met de bestemmingsplannen, er is daardoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' vereist. 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. Voor de toepassing deze afwijkingsbevoegdheid mag de activiteit niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, blijkt uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en tuinplan, die als bijlagen bij deze omgevingsvergunning zijn gevoegd.

#### **- 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 realiseren van woning op de locatie Sieger van de Laanstraat 98 (naast 96) te Heerenveen.

#### **- Archeologie:**

Op basis van de gegevens uit de provinciale FAMKE kaart blijkt dat voor zowel de periode IJzertijd/ Middeleeuwen als Steentijd/ Bronstijd geen archeologisch onderzoek nodig is. Het project is niet groter dan respectievelijk 5.000 en 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **- Cultuurhistorie:**

Binnen het besluitgebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **- Bedrijven en milieuzonering:**

In de directe omgeving van het plangebied zijn vanuit milieuzonering geen relevante bestemmingen en functies aanwezig. De functies in de directe omgeving van het plangebied zijn woningen.

- Externe veiligheid:

Het project leidt niet tot belemmeringen op het gebied van externe veiligheid die de uitvoering in de weg staan.

- Geluid:

Het project voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

- Stikstof:

Voor het onderhavige project moet aangetoond worden of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb.

In oktober 2023 is de berekening voor de stikstofdepositie voor onderhavig project uitgevoerd. Er is een berekening uitgevoerd separaat voor de realisatiefase en gebruiksfase. De berekening is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit deze berekening blijkt dat er geen wijziging in stikstofneerslag > 0,00 kg/j wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000 gebieden.

De woning wordt gasloos gebouwd. Dit betekent voor de gebruiksfase geen NOx emissie vanuit de woning en dus ook geen depositie.

- Luchtkwaliteit:

De bouw van 1 woning valt onder de regeling 'Niet in betekenende mate' (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

- Milieueffectrapportage:

Gelet op de aard en de omvang wordt dit project niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Er hoeft derhalve geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

- Ecologie:

*Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in, dan wel in de directe omgeving van, een Natura 2000-gebied. Door de geplande verbouwingswerkzaamheden gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Ook externe werking is uitgesloten. Het plangebied is tevens niet gelegen in, of aangrenzend aan, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Daarbij grenst het ook niet aan ganzenfoerageergebied, ganzenslaapplaatsen of weidevogelkansgebied. Effecten hierop zijn uitgesloten. Er worden geen bomen gekapt, waardoor het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is.

*Soortenbescherming*

Er is geen beschermde flora op de locatie aangetroffen. De onderzoekslocatie biedt niet de juiste waardplanten om geschikt te zijn voor beschermde vlinders en libellen. De onderzoekslocatie voldoet tevens niet aan de eisen die veel overige beschermde soorten aan hun leefgebied stellen. Daardoor wordt de aanwezigheid van overige beschermde soorten uitgesloten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

- Verkeer en parkeren:

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- Water:

Bij de ingevoerde ruimtelijke activiteit is er geen sprake van een waterschapsbelang. Het betreft de bouw van 1 woning, waarbij de toename van de verharding minder dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt.

- Kabels en leidingen:

Volgens het bestemmingsplan zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische belemmering met zich meebrengen. Voorafgaand aan de uitvoering worden de aanwezige kabels, leidingen en huisaansluitingen inzichtelijk gemaakt, zodat hiermee tijdens de werkzaamheden rekening kan worden gehouden.

### **Overwegingen activiteit 'Bouwen':**

- Welstand:

Het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk moet worden beoordeeld overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Er is hier sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader. Het betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Planmatige uitbreiding jaren 60'. Aan deze gronden is het welstandsniveau 2 toegekend. Voor veel voorkomende bouwplannen zijn sneltoetscriteria vastgesteld. Onderhavig bouwplan is niet te rangschikken onder dergelijk veel voorkomende bouwplannen. Het hier betreffende bouwwerk is gelegen in het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling woningbouw Sieger van der Laanstraat', waardoor het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie Team Omgevingskwaliteit Heerenveen. De Adviescommissie Team Omgevingskwaliteit Heerenveen heeft op d.d. 28 augustus 2023 een advies gegeven, waarin zij stellen dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wij zijn derhalve van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.

- Bouwbesluit:

De gemeenteraad heeft op 8 november 2012 besloten dat de bouwplannen, die na 01-01-2013 worden ingediend, alleen nog getoetst worden aan het Bouwbesluit volgens Heerenveens Model. Gelet op het voornoemde raadsbesluit worden, bouwplannen alleen op de onderdelen constructieve veiligheid, brandveiligheid en, van het onderdeel gezondheid, alleen luchtverversing (ventilatie) en geluid van buiten bij nieuwbouw getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om zijn/haar bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012. Ten aanzien van het onderdeel constructieve veiligheid is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, voor zover het de hoofdlijn van de constructie en het constructieprincipe betreft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Eveneens is ten aanzien van de overige, voornoemde onderdelen voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

- Bodem:

Ter plaatse en nabij de nieuwbouwlocatie is het volgende onderzoek uitgevoerd: verkennend bodemonderzoek naast Sieger van der Laanstraat 96 te Heerenveen (Klijn Bodemonderzoek, kenmerk: 23KL126, d.d. 23 mei 2023). Uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:

- zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen of bodemvreemde materialen zijn waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging;

- in de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- in het separaat geanalyseerde monster van de ondergrond een licht verhoogd gehalte met lood is aangetoond (overschrijding achtergrondwaarde);
- in het andere mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- in het grondwater maximaal een licht verhoogde concentratie met minerale olie is aangetoond (overschrijding streefwaarde).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, is geen vermoeden op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 uitgevoerd. Gezien voornoemde onderzoeksresultaten kan gesteld 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. De overschrijdingen van de achtergrondwaarden en streefwaarde is een licht verhoogde waarde en staat het gebruik ten behoeve van wonen niet in de weg.

### **Voorschriften:**

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

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](mailto:bouwmelding@heerenveen.nl) of [e-formulier](#) ([www.e-inwoner.nl/prod/fr/Heerenveen/Melding\\_bouwwerkzaamheden/new](http://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Heerenveen/Melding_bouwwerkzaamheden/new))
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 te worden aangehouden op 0.65m + ten opzichte van NAP.
3. Hemelwater afvoeren op hemelwaterafvoer (HWA) voor de woning. De droogweerafvoer (DWA) moet aangesloten worden op het rioolstelsel (DWA). De kosten van de aansluiting zijn voor de aanvrager. Werk wordt uitgevoerd door gemeentelijke aannemer.
4. 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.
5. 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](http://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.
9. 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](http://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.**