

OMGEVINGSVERGUNNING

2017-273

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 juni 2018 van M Veenstra, Heerenveenseweg 97, 8471 BD WOLVEGA, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van een woning (vervanging). De aanvraag betreft de locatie Bospad 8 Bontebok en is geregistreerd onder nummer 2017-273.

Overwegingen Handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", waarin aan de gronden de bestemming 'Woondoeleinden III' en voor een beperkt de bestemming 'Agrarisch gebied 2' is toegekend;
- dat dit inhoudt dat de aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor woonhuizen en voor een beperkt deel voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- dat voor de oppervlakte van het hoofdgebouw geldt dat deze ten hoogste 120 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen (artikel 10.2.2 onder c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007");
- dat de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer is dan 120 m²;
- dat de oppervlakte van het hoofdgebouw door de vergroting circa 360 m² (buitenwerks gemeten conform artikel 2 'wijze van meten' van het bestemmingsplan) bedraagt;
- dat de oppervlakte van het woongedeelte 270 m² is (welke oppervlakte in de ruimtelijke onderbouwing door aanvrager is aangehouden) en de oppervlakte van het terrasdeel circa 90 m² bedraagt;
- dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 4,00 meter mag bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen (artikel 10.2.2. onder f);
- dat de bestaande goothoogte niet meer is dan 4,00 meter;
- dat de goothoogte van de woning 4,5 meter zal worden;
- dat de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste 12,00 meter mag bedragen, tenzij de bestaande voorgevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande voorgevelbreedte zal bedragen (artikel 10.2.2. onder e);
- dat de voorgevelbreedte 20,18 meter zal bedragen en de bestaande voorgevelbreedte niet meer bedroeg dan 12 meter;
- dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 30 graden mag bedragen (artikel 10.2.2. onder g);
- dat het hoofdgebouw zal worden voorzien van een platdak (dakrand alleen licht hellend);
- dat de inrit/toegang naar de kelder (19,5 meter) buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd en daarmee op de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied 2' wordt gesitueerd;
- dat het plan op deze onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan;

- dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10 eerste lid 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, eerste lid, onder c Wabo;
- dat de aanvraag tevens is ingediend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (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, eerste lid 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° Wabo jo artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) jo artikel 4 Bijlage II Bor, omdat het gebruik van gronden hierin niet als categorie is aangewezen;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 eerste lid 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 de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van het besluit;
- dat het hier gaat om een vergroting van het hoofdgebouw en het aantal woningen niet zal toenemen;
- dat de te bouwen woning een moderne uitstraling kent, maar door de volume ervan niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" en de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (Gemeentelijke herindeling 2014)';
- dat de Welstandsnota /beleidsnotitie "Bijzondere architectuur in het buitengebied" mogelijkheden biedt om het plan te realiseren, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden;
- dat voldaan wordt aan deze criteria;
- dat de positionering (zwevend karakter) en de vormgeving van de woning zodanig is dat er een goede landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd;
- dat de strijdigheden met het bestemmingsplan voortkomen uit de afwijkende architectonische opzet van de nieuw te bouwen woning;
- dat de woning geen verdieping kent en zodoende al het benodigde programma op maaiveldniveau of onder het maaiveld in de kelder is opgelost;
- dat de woning daardoor minder hoog wordt dan maximaal is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, maar dat dan wel de maximale toegestane voorgevelbreedte en de maximaal toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw wordt overschreden;
- dat de woning vanaf de openbare weg niet tot nauwelijks waarneembaar is;
- dat dit grotendeels komt door de grote afstand ten opzichte van de openbare weg (meer dan 250 meter) en anderzijds door de landschappelijke bestaande structuur;
- dat de gekozen materialen ervoor zullen zorgen dat de woning nagenoeg volledig op zal gaan in de omgeving;
- dat de donkere kleurstelling van de betonnen elementen zal wegvallen tegen de bestaande boswallen en daarnaast het overgrote deel van de gevels transparant is vormgegeven;

- dat de gedraaide positie van de woning de bestaande landschappelijke kwaliteiten zal waarborgen;
- dat onder de woning een zogenaamde 'spiegelvijver' ligt die het zwevende karakter van het gebouw versterkt;
- dat de hiermee het vloerpeil van de begane grond vloer zal worden opgetild, waardoor de maximaal toegestane goothoogte licht wordt overschreden (0,5 meter);
- dat deze minimale overschrijding door de achterliggende architectonische opvatting aanvaardbaar wordt geacht;
- dat het totale plan volledig wordt gerealiseerd op de begane grond en er hier sprake is van een bijzondere architectuur wordt medewerking verleend aan de overschrijding van de maximale totale oppervlakte van de woning;
- dat door de vorm van het gebouw, waarin alle bijvolumes zijn opgenomen in een open lege weide omkaderd door boomwallen, er geen andere gebouwen middels een omgevingsvergunning zullen worden toegestaan;
- dat hiermee verdere bebouwing op het erf beperkt zal worden;
- dat de toegang tot de parkeerkelder nauwelijks waarneembaar is en er daardoor geen sprake is van aantasting van het landschappelijk beeld;
- dat het plan stedenbouwkundig gezien akkoord is;
- dat ten behoeve van het gebruik voorts onderzoek is gedaan naar overige omgevingsaspecten;
- dat ten aanzien van deze omgevingsaspecten het volgende is overwogen;
- dat op 24 april 2018 door het Wetterskip Fryslân een wateradvies is afgegeven;
- dat de adviezen van het Wetterskip Fryslân moeten worden opgevolgd;
- dat er een archeologische toets is gedaan op basis van de Friese archeologische kaarten (Famke), gericht op de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd;
- dat er geen karterend onderzoek c.q. quickscan nodig is, omdat de bodemingreep kleiner is dan 5000 m²;
- dat het omgevingsaspect archeologie hiermee geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen;
- dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft aan Natura 2000- en NNN-gebieden op grond van de afstand tot deze gebieden en de beperkte aard van de ingreep;
- dat er op basis van de Wet natuurbescherming een toetsing heeft plaatsgevonden;
- dat de daarin genoemde aanbevelingen dienen te worden opgevolgd;
- dat in de bestaande schuur bij het woonhuis een kerkuilenkast aanwezig is;
- dat er tijdens een inspectie niet is geconstateerd dat dit een vaste rust- en/of voortplantingsplaats betreft;
- dat de kerkuil in de omgeving wel actief is, zodat in overleg met de Stichting Kerkuilenwerkgroep Nederland een nieuwe locatie voor de kerkuilenkast zal worden gevonden;
- dat er geen kraamverblijfplaats van vleermuizen in de bestaande bebouwing aanwezig is;
- dat het niet aannemelijk is dat er verblijfplaatsen (zomer-, paar- en of winterverblijfplaatsen) van vleermuizen door de sloop van de huidige bebouwing verloren zullen gaan;
- dat er desondanks in de nieuwe woning op twee hoeken (gericht op het zuiden en oosten) verblijfplaatsen voor vleermuizen zullen worden aangebracht;
- dat het plan voor wat betreft aspect milieu eveneens geen problemen of beperkingen oplevert voor de omgeving;
- dat na onderzoek het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning ;
- dat er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van verkeer en geluid;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de kans op planschade nihil wordt geacht;
- dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

- dat met ingang van 27 december 2018 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 per brief van 31 januari 2019 door de provincie een zienswijze is ingediend met betrekking tot de aspecten ecologie en oppervlakte nieuwe woning;
- dat na overleg en onderzoek door de provincie per brief van 27 februari 2019 is aangegeven dat de omgevingsvergunning kan worden verleend zonder een verklaring van geen bedenkingen van de provincie voor het onderdeel soortenbescherming;
- dat met betrekking tot het aspect oppervlakte nieuwe woning tevens nadere uitleg is gegeven;
- dat op 26 november 2018 door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven en deze als verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt, indien geen zienswijzen worden ingediend;
- dat er feitelijk geen sprake meer is van ingediende zienswijzen.

Overwegingen deel activiteit 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 ' Buitengebied ';
- 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 26 juni 2018 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 het bouwplan niet strookt met de welstandscriteria voor het welstandsgebied 'buitengebied';
- dat de adviescommissie 'Hûs en hiem' van mening is dat het bouwplan voldoet aan de criteria 'bijzondere architectuur in het buitengebied' (hoofdtuk 9 uit de Welstandsnota);
- dat wij 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 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 11 juni 2018 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 (bouw woning) een verkennend

bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 is uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek Bospad 8 te Bontebok, Antea ref. 414107, d.d. 3-1-2017);

- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat ten hoogste licht verhoogde gehalten (volgens de 'circulaire Streef- en Interventiewaarden') zijn aangetoond, dat plaatselijk echter sprake is van 'Niet toepasbare grond' in het kader van het Besluit bodemkwaliteit;
- dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten gesteld kan worden dat er geen sprake is van of vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie;
- dat de plaatselijk aanwezige bodemkwaliteit ('niet toepasbare grond' binnen de zgn. actuele contactzône) in potentie een risico vormt voor de gebruikers en dat het – nu dit feit bekend is geworden – (op grond van Woningwet art. 1a) redelijk is te verlangen dat risico wordt weggenomen.

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 genoemde artikelen:

- Bouwen van een bouwwerk (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 RO (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Wij besluiten, op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening, het indienen van onderzoek (zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht) niet te verlangen.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris



Jeroen van Leeuwestijn

1 APR 2019

De burgemeester



Tjeerd van der Zwan

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 of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.
2. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de begane grondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888.
3. 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.

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. Teneinde mogelijk risico's van 'niet toepbare grond' weg te nemen dient de eigenaar passende maatregelen te treffen. Deze maatregelen kunnen o.a. bestaan uit het wegnemen van de verontreinigde grond of het wegnemen van contactmogelijkheden. Met de te nemen maatregel dient te worden ingestemd door de met het bouwtoezicht belaste ambtenaar.
6. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk 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.
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. 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.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de onderstaande tekeningen en bijlage(n) deel uitmaken van de vergunning.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:

| | |
|--|-----------------|
|  20180622 Tekeningen.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180502 Bouwbesluitberekeningen en EPC.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180621 5-7249 Constructieopzet.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180622 fotos locatie.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180622 Bouwbesluitcheck.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180622 Bouwveiligheidsplan.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  20180622 GPR Bouwbesluit.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  publiceerbareaanvraag.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  Toetsingskader-veilig-onderhoud.pdf | 22-6-2018 17:27 |
|  bijlage_I-watertoets-resultaat.pdf | 12-10-2018 6:33 |
|  bijlage_I-watertoetst-aanvraag.pdf | 12-10-2018 6:33 |
|  Ruimtelijke onderbouwing Bospad 8 Bontebok_rev2.pdf | 12-10-2018 6:33 |
|  bijlage_III-Toetsing-Wet-natuurbescherming-Bospad-8-Bontebok.pdf | 12-10-2018 6:33 |
|  bijlage_II-rapport.pdf | 12-10-2018 6:33 |

Beroep

Binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit kunt u hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 j° 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet tenminste 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 overlegd. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij 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.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Het kan zijn dat u wegens spoedeisende omstandigheden wilt voorkomen dat het besluit onmiddellijk wordt uitgevoerd. Ook kan het zijn dat u in de problemen komt door een negatief besluit en u niet kunt wachten op de beslissing op uw beroepschrift. In dat geval kunt u, naast het indienen van uw beroepschrift, aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland vragen om een zogenaamde "voorlopige voorziening" te treffen. De Voorzieningenrechter is namelijk bevoegd het besluit te schorsen of een bepaalde maatregel te nemen. Het adres is als volgt:

Voorzieningenrechter Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Ook dit verzoek kunt u digitaal indienen op de hierboven vermelde wijze.