

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

2019-21

Burgemeester en Wethouders hebben van It Wolwêzen Leer- En Werkboerderij, Ds Veenweg 22, 8456 HR DE KNIPE, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een begeleid wonen complex (5 woningen, 2 kantoren, gemeenschappelijke ruimte en een berging). De aanvraag betreft de locatie Ds. Veenweg in De Knipe en is geregistreerd onder nummer 2019-21.

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

### Overwegingen Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", waarin aan de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied 1' is toegekend;
- dat dit inhoudt dat de gronden o.a. zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, omdat de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwperceel';
- dat in het tevens geldende 'partiële herziening diverse bestemmingsplannen (1 maart 2010)' is bepaald dat een logeerhuis is toegestaan, omdat de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'logeerhuis toegestaan';
- dat het bouwen van een begeleid wonen complex (5 appartementen met logiesruimte) niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan;
- dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat is gebleken dat er reeds ten zuiden van het erf een paardrijdbak op een afstand van meer dan 100 meter uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning is gesitueerd;
- dat het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken eveneens strijdig is met het bestemmingsplan (op basis van artikel 4.5 onder o);
- dat hiervoor nog geen omgevingsvergunning was verleend;
- dat de paardrijdbak daarom in deze procedure alsnog (op tekening) is aangegeven;
- dat in het bestemmingsplan geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarmee medewerking kan worden verleend aan het complex en de paardrijdbak;
- 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;
- dat in dat geval 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 vergunning dan slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van de zogenaamde 'kruimellijst', zijnde de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangewezen gevallen, omdat het gebruik van gronden hierin niet als categorie is aangewezen;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend aan het gebruik door middel van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 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 in principe niet wenselijk is om extra woningen toe te voegen in het buitengebied;
- dat het hier gaat om een tweede beschermd wonen complex en het plan ondergeschikt blijft aan de agrarische functie;
- dat het bieden van een tweede complex kan worden gezien als een aanvulling c.q. verdere uitbreiding op de leer- zorgfunctie die ter plaatse wordt aangeboden;
- dat er te allen tijde begeleid toezicht aanwezig is voor de cliënten/bewoners;
- dat het deelnemersbestand door de extra appartementen niet zal groeien, omdat de jongeren die hierin zullen gaan wonen reeds overdag aanwezig waren voor begeleiding en coaching;
- dat in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd, die door de vestiging van de logeerfunctie in hun bedrijvigheid worden beperkt;
- dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- dat het nieuwe appartementengebouw identiek is aan het bestaande appartementengebouw op het perceel;
- dat daarmee wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld;
- dat het gebouw de uitstraling van een schuur zal krijgen, die in deze vorm meer in het buitengebied voorkomen;
- dat het gebouw daarmee passend is in de omgeving;
- dat er geen extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden, doordat de jong volwassenen niet meer dagelijks gehaald en thuisgebracht hoeven worden;
- dat op het perceel voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van voertuigen;
- dat het plan hiermee geen onevenredige invloed zal hebben op de verkeer- en parkeersituatie;
- dat er archeologisch, cultuurhistorisch en m.b.t. het aspect milieu geen bezwaren zijn;
- dat er sprake is van een zodanige ingreep, die ten aanzien van flora- en fauna geen belemmeringen oplevert;
- dat door Otte Groenadvies een quickscan flora-fauna (d.d. 31 juli 2020), is uitgevoerd en de daarin genoemde maatregelen dienen te worden opgevolgd;
- dat het aannemelijk is dat ten gevolge van de realisering van het complex zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden;
- dat het plan via de digitale watertoets kenbaar is gemaakt aan Wetterskip Fryslân;
- dat hieruit naar voren is gekomen dat maatregelen noodzakelijk zijn en deze dienen te worden opgevolgd;
- dat watercompensatie in verband met toename verhard oppervlak en een gedempte watergang zal moeten plaatsvinden en het plan hierin voorziet;
- dat er een plan voor landschappelijke inpassing is gemaakt, hetgeen tevens op basis van artikel 6.2.1 lid 4 van de Verordening Romte noodzakelijk wordt geacht;
- dat hierdoor de aanwezige bomenrij aan de oostzijde van het erf door het planten van inheemse boomsoorten zal worden verlengd tot aan de achterzijde van het nieuwe gebouw;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de dichtstbijzijnde woning aan de Ds. Veenweg 22 eigendom is van de aanvrager;
- dat de afstand van het terrein tot de dichtstbijzijnde woning van derden minimaal 45 meter bedraagt;
- dat door Langhout & Wiarda een planologische risicoanalyse (d.d. 9 april 2020 met als kenmerk T-7322) is verricht in verband met de realisering van het complex;

- dat als gevolg van de planologische wijziging geen voor vergoeding in aanmerking komende schade zal optreden;
- 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....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 *wel/geen* zienswijzen zijn ingediend;
- dat op .... 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;

### **Overwegingen uitvoeren werkzaamheden**

- dat de werkzaamheden voorzien in het graven en dempen van een watergang op het zuid- en oostelijk van het perceel;
- dat uit artikel 2.1, eerste lid onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgt, dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- dat uit artikel 4.4.1 lid h van het bestemmingsplan volgt dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) een sloot te graven en/of dempen;
- dat geen vergunning nodig is indien de werkzaamheden het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- dat bovengenoemde werkzaamheden niet worden aangemerkt als zijnde normaal onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik;
- dat uit artikel 4.4.3 van het bestemmingsplan volgt dat de vergunning slechts kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap;
- dat bij de afweging van de toelaatbaarheid van vergunningplichtige werkzaamheden tevens de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan 2004, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, onderdeel is van het toetsingskader;
- dat de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de aanleg van een nieuwe watergang in verband met de watercompensatie;
- dat er geen reden is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk of werkzaamheden" te weigeren.

### **Overwegingen onderdeel 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 Stedenbouwkundige hoofdlijnen; oude kernen en linten ;
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 1 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 20 januari 2020 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 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 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 voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
  - dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en 5740 is uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Ds Veenweg 22 De Knipe, AvA-milieuonderzoek, 20271-AvA, 22 september 2020);
  - dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
    - Zintuiglijk zijn op of in de bodem geen bodemvreemde materialen of asbestverdachte materialen waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging;
    - In de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
    - In de ondergrond een licht verhoogd gehalte met PCB (som) is aangetoond;
    - In het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten met barium en naftaleen zijn aangetoond.
  - dat uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN 5725, geen vermoeden is op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem;
  - dat op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek geen onderzoek naar asbest in bodem conform protocol NEN 5707 is uitgevoerd;
  - 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.
  - dat aannemelijk is dat zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase er geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden;
  - dat er te zijner tijd nog een Melding Activiteitbesluit moet worden ingediend;

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van de genoemde artikelen:

- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

- Werk- of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1b Wabo)

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

### **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:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo).
- Werk- of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1b Wabo).
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1c 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 eerste lid onder a Wabo).
- Werk- of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo)
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo).

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,  
de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. 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](mailto:bouwmelding@heerenveen.nl) of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.

2. 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.**

3. Uit oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen moet een veiligheidsplan worden ingediend. De gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften genoemd in de artikelen 2.2 eerste lid, onderdelen c tot en met h, en tweede tot en met zesde lid, 2.3 onderdeel i, 2.4 en 2.5, binnen drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden worden overlegd.
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. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel 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 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. Gebruiksvergunning  
Ten behoeve van het gebruik van het gebouw dient voor ingebruikname een gebruiksvergunning te zijn aangevraagd en verleend.
10. Programma van Eisen  
Ten behoeve van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie dient ten minste 3

weken voor aanvang van de hiermee verband houdende werkzaamheden een Programma van Eisen ter goedkeuring te worden overgelegd bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.

11. Certificaten

Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wdbbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wdbbo.

Bij deze vergunning behoren:

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

ontwerp omgevingsvergunning