

OMGEVINGSVERGUNNING

49-2014

Burgemeester en Wethouders hebben op 5 juni 2014 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, gemeenschappelijke ruimte en een berging). De aanvraag betreft de locatie Ds. Veenweg 22 B t/m G te De Knipe en is geregistreerd onder nummer 49-2014.

De ontwerp-beschikking is op 26 januari 2015 afgegeven en heeft, alsmede de daarbij behorende stukken, van 29 januari tot en met 11 maart 2015 op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage gelegen. Op 27 februari 2015 zijn zienswijzen ingediend, hetgeen heeft geleid tot het indienen van een gewijzigd plan c.q. tekening. Dit plan is op 29 april 2015 binnengekomen, op grond waarvan een besluit is genomen.

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 logeershuis is toegestaan, omdat de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'logeershuis toegestaan';
- dat het bouwen van een begeleid wonen complex (5 woningen en een gemeenschappelijke ruimte) niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan;
- dat het plan op basis van het voorgaande in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat in het bestemmingsplan geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarmee medewerking kan worden verleend aan het plan;
- 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 het in principe niet wenselijk is om extra woningen toe te voegen in het buitengebied;

- dat wij in deze situatie functioneel gezien akkoord gaan met het plan, mits de zorgappartementen ondergeschikt blijven aan de agrarische functie;
- dat het bieden van begeleid wonen kan worden gezien als een aanvulling c.q. verdere uitbreiding op de leer- zorgfunctie die ter plaatse wordt aangeboden;
- dat in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd, die door de vestiging van de logeerfunctie in hun bedrijvigheid worden beperkt;
- dat er met betrekking tot geur er dan ook geen belemmering is;
- dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- dat in verband met de zichtbaarheid en behoud van een open bebouwingsstructuur van het bebouwingslint er als voorwaarde wordt gesteld om een groenafscheiding te behouden;
- dat er sprake is van een zodanige ingreep, die ten aanzien van flora- en fauna en archeologie geen belemmeringen oplevert.
- dat Wetterskip Fryslân op 9 september 2014 een wateradvies heeft opgesteld, waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan;
- dat de vermelde adviezen van het Wetterskip Fryslân moeten worden opgevolgd en het advies dan ook onderdeel zal uitmaken van dit besluit;
- dat er een plan voor landschappelijke inpassing is gemaakt;
- dat het hiervoor nodig wordt geacht om erfbeplanting (bomen met struiken) achter de tuintjes van de zorgwoningen aan te brengen;
- 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 85 meter bedraagt;
- dat door Langhout & Wiarda een globale planologische risicoanalyse is verricht in verband met de realisering van het complex;
- dat dit een indicatie geeft omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen;
- 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 29 januari 2015 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 zienswijzen zijn ingediend;
- dat op 15 december 2014 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 de ingediende zienswijzen voor de aanvrager aanleiding zijn geweest om een gewijzigde tekening c.q. een hernieuwd plan in te dienen;
- dat wij van de aanvrager dit plan op 29 april 2015 hebben ontvangen, hetgeen inhoudt dat de zorgappartementen nu achter de bestaande bebouwing zullen worden gesitueerd in plaats van ernaast;
- dat de indieners van de zienswijzen en de eigenaar van het dichtstbijzijnde perceel aan de Ds. Veenweg 20 in De Knipe hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen voornoemd plan;
- dat het hernieuwde plan in verband met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen aan de raad is voorgelegd;
- dat op 7 september 2015 door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven;

- dat de aanvrager heeft aangegeven een onoverdekte paardrijdbak naast het te bouwen begeleid wonen complex te willen aanleggen;
- dat er op dit moment ook een paardrijdbak op het perceel is gesitueerd en deze derhalve door het te bouwen complex zal worden verplaatst;
- dat binnen het bestemmingsplan tot het strijdig gebruik het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak wordt gerekend;
- dat het aanleggen van een (hernieuwde) paardrijdbak dan ook in strijd is met het bestemmingsplan;
- dat in het bestemmingsplan een bevoegdheid is opgenomen, waarmee onder gestelde voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het plan;
- dat aan deze voorwaarden wordt voldaan;
- dat in dit geval ook gebruik zal worden gemaakt van deze bevoegdheid in het bestemmingsplan en derhalve medewerking wordt verleend door middel van deze afwijkingsbevoegdheid;
- dat wel als voorwaarde wordt gesteld dat de paardrijdbak onoverdekt zal worden aangelegd;

Overwegingen 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 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 voorkomende bouwplannen;
- dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 2 juni 2015 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 1 januari 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 voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan, voor wat betreft de geprioriteerde aspecten van het gemeentelijk beleid, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (woningen) een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 is uitgevoerd (AvA Milieuonderzoek, Projectnummer 15251-AvA, 13 november 2015);
- dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
 - In de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan mineraleolie is aangetoond;
 - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;

- In het grondwater licht verhoogd gehalten aan nikkel en lood zijn gemeten;
- dat uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op protocol 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.

Overwegingen Milieu

- dat deze werkzaamheid overeenkomstig de milieuregelgeving gemeld kan worden volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- dat de aanvraag derhalve als melding is gezien en ontvankelijk is;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van het bouwen van een begeleid wonen complex is beoordeeld aan artikel 2.1 lid 1 sub a, 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

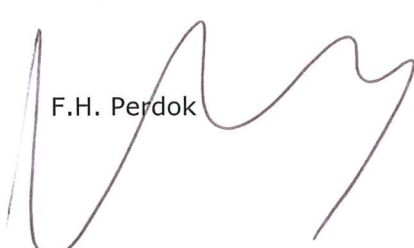
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo).
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo).

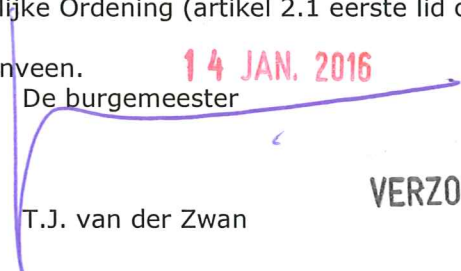
Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris

F.H. Perdok



De burgemeester

T.J. van der Zwan



14 JAN. 2016

VERZONDEN 14 JAN. 2016

Voorschriften:

1. De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, de afdeling handhaving (indien van toepassing) op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden:
 - 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. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de constructieve gegevens en bescheiden ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Heeft u uw aanvraag niet ingediend via het omgevingsloket? Dan kunt u de constructieve gegevens en bescheiden mailen naar s.hilbrink@heerenveen.nl.
Uit de gegevens en bescheiden moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - belastingen en belastingscombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf;
 - de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
3. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617626.
4. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijkomende materialen mogen niet op of in de bodem gebracht worden, en zullen op een 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. 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.

9. Gebruiksvergunning

Ten behoeve van het gebruik van het gebouw dient voor ingebruikname een gebruiksvergunning te zijn aangevraagd en verleend.

10. Certificaten

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

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
 - 14002 S-01 2015-04-28;d.d. 30-06-2015;
 - 14002 B-01 2015-10-27; d.d. 29-10-2015;
 - 14002 B-02-2015-10-27; d.d. 29-10-2015;
 - Luik 2015-10-26 It Wolwezen; d.d. 29-10-2015
 - 14002-akkoord DS Veenweg 20 2015-06-02; d.d. 02-06-2015;
 - 14002-akkoord omwonenden 2015-04-28;d.d. 30-06-2015;
 - wolwezen ra-ds veenweg 22 de knipe; d.d. 16-10-2014;
 - 15251-AvA VO Ds Veenweg 22 De Knipe; d.d. 13-11-2015;

Beroep

Binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit kunt u hiertegen beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de arrondissementsrechtbank, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden. 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 te Leeuwarden 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.