

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

373-2014

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 november 2014 van W.H.E. Wouters, Postweg 7, 3831 SE Leusden, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen (vervanging van een woning). De aanvraag betreft de locatie Lange Miente 5 Akkrum en is geregistreerd onder nummer 373-2014.

Overwegingen:

- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Akkrum – Nes' waarin het perceel ter plaatse de bestemming 'Gemengd' heeft;
- dat het bouwplan in strijd is met artikel 9.1.g van het van kracht zijnde bestemmingsplan;
- dat er in het bestemmingsplan is opgenomen dat er één wooneenheid op het perceel mag worden gerealiseerd, waarbij in de aanvraag sprake is van vier wooneenheden;
- dat ten tijde van voorbereiding en indiening van het plan het van kracht zijnde woonbeleid het woonbeleid van de voormalige gemeente Boarnsterhim was. Te weten de 'Structuurvisie Wonen gemeente Boarnsterhim';
- dat in die visie is gesteld dat het doel is om 'blijvend zorg te dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor de inwoners in een woonomgeving die afgestemd is op de behoeften en op de ruimtelijke esthetische waarden in een plezierige woonomgeving'. Daarnaast is in de woonvisie aangegeven dat herstructurering de voorrang verdient boven nieuwbouw, om op deze wijze zoveel mogelijk te voorkomen dat de woningaantallen in het open landschap worden gebouwd;
- dat het plan aan deze doelstellingen invulling geeft;
- dat er op invullocaties binnen de bebouwde kom geen sprake is van een maximum contingent aan aantal woningen;
- dat de Structuurvisie wonen gemeente Boarnsterhim inmiddels is vervangen door de Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020;
- dat deze woonvisie als hoofddoel heeft dat alle inwoners van de gemeente binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen moeten kunnen vervullen. Met als subdoelen onder andere:
 - Een toekomstbestendige woningvoorraad die goed aansluit bij de behoefte van onze inwoners;
 - Gemengde, gevarieerde wijken en dorpen waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn;
 - Een betaalbare huurwoningenvoorraad voor de lage inkomensgroepen.
- dat het plan aansluit bij deze doelen en ook kan voorzien in de in de woonvisie voorziene ontwikkeling van het huisvesten van de toenemende één of eventueel tweepersoons huishoudens en daarmee zorgt voor een diversificatie van het woningaanbod;
- dat het gebouw met de wooneenheden past in de omgeving met overwegend woningen met aan de overzijde van de Lange Miente 'duplexwoningen';
- dat het perceel valt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein 'Spikerboor';
- dat binnen deze zone geen toename mag plaatsvinden van geluidgevoelige functies

- tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- dat het maximale geluidniveau aan de gevel bedraagt minder zal bedragen dan 50 dB, gezien de afscherpende werking van de bebouwing aan de westzijde van de Lange Miente en de Feansterdyk;
- dat het noordelijk deel van bedrijventerrein Spikerboor inmiddels een invulling met 'wonen en werken' heeft gekregen en het onwaarschijnlijk is dat de vergunde geluidruimte nog daadwerkelijk tot het uiterste wordt benut;
- dat de nieuwe wooneenheden aan de uiterste rand van de geluidzone zijn gelegen;
- dat middels de voorgeschreven geluidisolatie op basis van het Bouwbesluit in de praktijk ruimschoots aan het voorgeschreven binnengeluidniveau van 33 dB zal kunnen worden voldaan;
- dat daarmee voldoende aannemelijk is gemaakt dat er in de wooneenheden geen sprake zal zijn overschrijding van de toegestane geluidniveaus;
- dat de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' niet van toepassing is op dit plan. Deze notitie beperkt zich tot plannen waarbij er één of enkele nieuwe woningen worden geprojecteerd op open plekken in bestaand stedelijk gebied;
- dat er met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen een parkeernorm is aangehouden van 1,3 parkeerplaats (pp) per woning. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers;
- dat de norm van 1,3 wordt aangehouden voor relatief goedkopere woningen in de gemeente Heerenveen;
- dat er voor vier wooneenheden 5,2 parkeerplaatsen nodig zijn, 4 voor eigen gebruik en 1,2 voor bezoekers;
- dat van de parkeerplaatsen voor eigen gebruik er twee op eigen terrein gerealiseerd worden en er twee zijn geprojecteerd in het openbaar gebied in de parkeerhaven direct voor het perceel (zie situatietekening). Deze parkeerhaven (de enige in de straat) is destijds aangelegd vanwege de praktijk die in het pand gevestigd was. Het parkeren voor bezoekers (1,2 pp) kan op straat kan plaatsvinden, hier wordt op dit moment ook geparkeerd. Dit zal niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk en daarmee een onevenredige aantasting van de woonomgeving;
- dat uit de ruimtelijke onderbouwing en de overige ingediende stukken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing van het initiatief;
- 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 Welstandsnota Boarnsterhim: Woonwijken gebouwd na 1950;
- 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 24 november 2014 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, mits de houten achteraanbouw minimaal 100 mm terug wordt geplaatst ten opzichte van het metselwerk van de zijgevels;
- dat de tekening is aangepast en de achteraanbouw 100 mm is teruggeplaatst ten opzichte van het metselwerk;
- 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 voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

- dat door de heer Van Stralen wonende aan de Kanadeeskestrjitte nummer 16 tijdens de vergunningprocedure kenbaar is gemaakt bedenkingen tegen het plan te hebben;
- dat dit samengevat de volgende bedenkingen zijn:
 1. Het volume van wat gebouwd is, is zeer groot ten opzichte van een relatief kleine kavel. Het gebouw schuift verder op naar de sloot waardoor er minder tuin overblijft waar bewoners kunnen zitten. Naast het gebouw is ook maar een beperkte hoeveelheid groen over waar de bewoners kunnen zitten waardoor mag worden verwacht dat het geheel sterk zal verrommelen mede ook omdat er geen ruimte is voor berging van spullen voor vier appartementen.
 2. De afstand van het gebouw ten opzichte van de kavelgrens is zeer klein. De schatting is dat dit nog geen twee meter is, daarmee zitten bewoners als het ware in onze achtertuin zonder dat de bewoners een alternatief hebben. Aan de achterkant hangt het balkon boven het talud en raakt het de takken van de wilgen die op onze grond staan. Dit scheidt natuurlijk stof tot discussie in de toekomst met als logisch gevolg dat op termijn de wilgen zullen moeten wijken wil er een goede relatie met de burens blijven bestaan.
 3. Vanwege de ligging van de tuin is er een groot gevaar dat het plat dak aan de achterkant gebruikt gaat worden als dakterras en dat zou behoorlijk van invloed zijn op de privacy. Dus hier zouden we willen voorstellen dat er zo gebouwd wordt dat het plat dak in de toekomst niet geschikt is te maken voor terras door bijvoorbeeld het gehele gebouw een pultdak te maken.
 4. Wat betreft de privacy zitten een paar ramen aan de zijkant die uitkijken op ons achterterras en ook bij ons in het huis kijken. Voorstel is dat die ramen er niet komen. Wat betreft de ramen aan de achterkant kunnen we ons voorstellen dat die van de badkamer niet doorzichtig zijn. Het balkon aan de achterkant geeft ook zichthoeken die voor ons niet prettig is. Omdat als er van het balkon gebruikt wordt gemaakt de mensen met ons mee kunnen praten en kijken als we op het terras zitten. Ook gezien de zon en de wilgen kunnen we ons voorstellen dat de balkons aan de voorkant van het huis komen. Daarmee verdeel je ook dat de beneden bewoners achter zitten en de boven bewoners meer aan de voorkant van het huis zitten en daarmee wordt de overlast voor ons ook minder qua geluid en zicht op de tuin.
- dat bovengenoemde punten zijn beoordeeld en onderzocht en dat ten aanzien van deze punten het volgende kan worden gesteld:
 1. De bebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd en voldoet aan de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan, dit betekent dat er een gebouw met een dergelijk oppervlak mag worden gebouwd. De bestaande garage zal worden gebruikt als berging voor de berging voor de vier appartementen.
 2. Ook ten aanzien van de afstand van de kavelgrens tot de burens en de balkons geldt dat deze passen in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de overhangende wilgen is het Burgerlijk wetboek (Boek 4, titel 4) van toepassing. Hierin is bepaald dat van overhangende beplanting kan worden afgedwongen dat deze wordt verwijderd, ongeacht datgene wat op het perceel aanwezig is dan wel gebouwd kan worden. Het al dan niet verwijderen van overhangende beplanting is dus niet per definitie afhankelijk van het bouwplan en is voor de gemeente ook geen weigeringsgrond.
 3. Het plat dak is niet bereikbaar via een trap aan de binnen- of buitenkant van het gebouw, tevens is er geen valbescherming aanwezig. Het dak mag dan ook niet worden gebruikt als dakterras. Ruimtelijk gezien voldoet het plan aan de voorschriften en aan redelijke eisen van welstand kunnen niet afdwingen dat het totale gebouw wordt afgedekt met een kap.

4. Vanuit de publiekrechtelijke regelgeving kan de gemeente niet afdwingen dat ramen niet doorzichtig worden uitgevoerd of komen te vervallen. Hetzelfde geldt voor de situering van de balkons. Aanvrager heeft aangegeven wel te willen meegaan in het ondoorzichtig maken van de achterste ramen aan de zijkant van de woning. Met betrekking tot de verplaatsing van de balkons naar de voorzijde is stedenbouwkundig en welstandstandtechnisch advies gevraagd. Uit deze beoordeling blijkt dat er zowel stedenbouwkundig als welstandtechnisch negatieve geadviseerd wordt, wat een weigeringsgrond voor de vergunning oplevert. De plaatsing van de balkons aan de achterzijde blijft vanwege stedenbouwkundige en welstandtechnische overwegingen derhalve gehandhaafd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag voor de deelactiviteit 'bouwen' is beoordeeld aan artikel 2.10 Wabo. Voor de deelactiviteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is de aanvraag beoordeeld aan artikel 2.12 lid 1 jo a.3 Wabo.

Dat de raad op 20 maart 2017 een ontwerpverklaring van geen bedenking heeft afgegeven.

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.11 en paragraaf 3.3 Wabo 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)

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

Voorschriften:

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:
 - 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 0513-617888.
 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.

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
 - PL-01 bestaande situatie dd 14-11-2014, ingediend d.d. 14-11-2014;
 - PL-03 Nieuwe situatie details dd 14-11-2014, ingediend d.d. 14-11-2014;
 - PL-04 Situatietekening dd 14-11-2014, ingediend d.d. 14-11-2014;
 - BBB_2014-2310, ingediend d.d. 17-11-2014;
 - PL-02 Nieuwe situatie welstand dd 24-11-2014, ingediend d.d. 25-11-2014;
 - Ruimtelijke onderbouwing Lange Miente, ingediend d.d. 25-11-2014;
 - 5045_eindrapport_appartementen_Akkrum, ingediend d.d. 26-11-2014;
 - Analyserapport, ingediend d.d. 4-12-2014;
 - Wet Bodembescherming, d.d. 4-12-2014;
 - 140880_Verkennend_bodemonderzoek, d.d. 21-6-2016;
 - Welstandadvies met kenmerk W14HRV224-1, d.d. 24-11-2014.

Ontwerpvergunning