

## OMGEVINGSVERGUNNING

2021-190

Burgemeester en Wethouders hebben op 16 augustus 2021 van Zwanenburg Projecten B.V., Marktweg 75, 8444 AC te Heerenveen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 woningen. De aanvraag betreft de locatie Petgat tegenover nummers 1 tot en met 9 en 75 te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 2021-378.

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

### Overwegingen activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

- dat het project voorziet in de bouw van 9 woningen in de wijk Skoatterwâld, die is gelegen aan de oostzijde van Heerenveen;
- dat het bouwperceel is begrepen in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren' (door de gemeenteraad vastgesteld op 7 oktober 2021);
- dat het project hiermee in overeenstemming is, omdat in de behoefte aan parkeergelegenheid die het project oproept wordt voorzien door realisatie van 2 parkeerplaatsen op het perceel van elke woning;
- dat het bouwperceel tevens is begrepen in het bestemmingsplan 'Heerenveen – Skoatterwâld 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase' (door de gemeenteraad vastgesteld op 16 juli 2018), waarin het perceel ter plaatse de bestemmingen 'Water' en 'Wonen – Uit te werken' heeft en waaraan de aanduiding 'Maatvoering: maximum bouwhoogte 15 m' en gebiedsaanduiding 'Overige zone – aantal woningen gebied 3a' zijn toegekend;
- dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aantal woningen gebied 3a' minimaal 191 en maximaal 231 woningen gerealiseerd mogen worden;
- dat het project in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht kent (artikel 18.2) en voor het bouwen van bouwwerken geldt dat zolang en voorzover de in artikel 18.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, bouwwerken slechts mogen worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan (artikel 18.3);
- dat het college van burgemeester en wethouders niet tot uitwerking is overgegaan;
- dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10, eerste lid, sub c, van de Wabo);
- dat in dat geval, conform artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo;
- dat uit artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo volgt dat als een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan of beheersverordening – met toepassing van het onder het eerste lid, sub a, onder 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> of 3<sup>o</sup> genoemde;
- dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid, waarmee medewerking aan het project kan worden verleend;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a,

- onder 2°, van de Wabo juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4 Bijlage II van het Bor;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de 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 de gemeente een stedenbouwkundig plan, 'stedenbouwkundig plan Middenzone-Singels-Park Skoatterwâld', heeft opgesteld dat de basis vormt voor de stedenbouwkundige uitwerking van de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase van Skoatterwâld;
  - dat dit plan onder andere een uitgewerkte invulling van de stedenbouwkundige situatie in de woongebieden De Singels en Middenzone bevat;
  - dat onderhavig projectgebied valt binnen het woongebied Middenzone;
  - dat dit stedenbouwkundigplan met ingang van 2 april 2021 tot 30 april 2021 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
  - dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond om schriftelijk of mondeling inspraakreacties in te dienen;
  - dat vijf inspraakreacties zijn ontvangen;
  - dat deze inspraakreacties geen betrekking hebben op onderhavig projectgebied;
  - dat de woongebieden De Singels en Middenzone worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan;
  - dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is;
  - dat onderhavig project in overeenstemming is met voornoemd stedenbouwkundig plan;
  - dat in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking;
  - dat dit inhoudt dat de toelichting bij ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet bevatten;
  - dat indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied tevens moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
  - dat onderhavig project een uitwerking betreft die passend is binnen de plancapaciteit van ruim 2.500 woningen voor heel Skoatterwâld;
  - dat uit het beleid van de gemeente dat hieronder wordt aangehaald blijkt dat er in Skoatterwâld een blijvende behoefte is aan woningen;
  - dat daarmee mag worden aangenomen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte;
  - dat de actuele behoefte niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld;
  - dat daarom de uitbreidingslocatie Skoatterwâld is en wordt ontwikkeld;
  - dat het project daarmee in overeenstemming is met het Rijksbeleid;
  - dat volgens de Verordening Romte Fryslân 2014 het projectgebied binnen het bestaand stedelijk gebied valt;
  - dat voor de toepassing van het gemeentelijke woonplan de locatie echter als buitenstedelijk gebied wordt gezien, aldus de toelichting op de verordening;
  - dat in regionale woningbouwafspraken voor de kern Heerenveen is vastgelegd, dat tot 2026 maximaal 70% van het woningbouwprogramma buitenstedelijk wordt gerealiseerd;
  - dat in artikel 3 van voornoemde verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat schriftelijk instemming heeft van Gedeputeerde Staten;
  - dat hiervan mag worden afgeweken indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied;

- dat in onderhavige situatie sprake is van 9 woningen;
- dat de te realiseren capaciteit valt binnen de gemaakte regionale afspraken, zoals vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2016-2026 (vastgesteld op 22 juni 2020 door de raad);
- dat op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân;
- dat uit de Woonvisie gemeente Heerenveen volgt dat uitbreiding met nieuwbouw (vooral koopwoningen) alleen plaatsvindt op bestaande uitbreidingslocaties Skoatterwâld (Heerenveen), De Eide (Tjalleberd) en De Fjilden (Nieuwehorne);
- dat de gemeente met het oog op doorstroming het aanbod voor hogere inkomens verder wil verruimen door het aanbieden van ruime kavels in Skoatterwâld;
- dat het project voorziet in de nieuwbouw van 9 woningen op de bestaande uitbreidingslocatie Skoatterwâld;
- dat op 12 mei 2020 door het college van burgemeester en wethouders het woningbouwprogramma 2016-2026 is vastgesteld;
- dat in dit programma de stand van zaken van het woningbouwprogramma peildatum 1 september 2015 wordt aangegeven;
- dat het woningbouwprogramma 2016-2026 een overzicht geeft van de realiseerbare capaciteit in verschillende deelgebieden in de gemeente;
- dat de ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aantal woningen gebied 3a' maximaal 231 te realiseren woningen ook in het woningbouwprogramma zijn opgenomen;
- dat het project gelet op bovenstaande past binnen de Woonvisie (en het addendum daarop) en het woningbouwprogramma;
- dat in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen;
- dat onderhavig project 9 woningen mogelijk maakt als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling;
- dat in dat kader besluiten worden genomen over de noodzaak van een planMER;
- dat dit project op zichzelf niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, gelet op het geringe aantal woningen en het feit dat de locatie al voorzien is van een uit te werken woonbestemming, waarbinnen al bouw mogelijkheden (indirect) bestaan;
- dat door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten overigens geen belangrijke milieugevolgen optreden;
- dat dit ook blijkt uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals hieronder omschreven;
- dat het project per woning voorziet in 2 parkeerplaatsen;
- dat daarmee wordt voldaan aan Nota Parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020;
- dat de ontsluiting voor autoverkeer via de Korte Veer aansluit op de Domela Nieuwenhuisweg en de Yme Kuiperweg;
- dat derhalve vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het project;
- dat in een straal van 150 meter tot het projectgebied geen bedrijfsactiviteiten voorkomen;
- dat het centrum ten oosten van het plangebied ligt;
- dat hier functies uit milieucategorie 2 voorkomen;
- dat hierbij een richtafstand van 30 meter hoort;
- dat geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstand wordt voldaan;
- dat als gevolg van de ontwikkeling geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt en ter plaatse van de geprojecteerde woningen sprake is van een goed woonklimaat;
- dat in casu sprake is van een verantwoorde milieuzonering;
- dat de gronden op dit moment in afwachting zijn van woningbouwontwikkeling;
- dat voor de uitvoering hiervan het niet nodig is om gebouwen te slopen, water te dempen en/of bomen te kappen;
- dat gezien de huidige staat van het projectgebied niet de verwachting is dat hier

- beschermde soorten aanwezig zijn;
- dat het uitvoeren van een ecologisch onderzoek voor het project derhalve niet nodig wordt geacht;
  - dat de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming onverkort van toepassing is;
  - dat die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten in hun directe leefomgeving;
  - dat wat betreft gebiedsbescherming het project geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het Natuurnetwerk Nederland valt;
  - dat het project geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk maakt die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden in de omgeving;
  - dat conform de wetwijziging die op 1 juli 2021 is aangenomen het alleen nog noodzakelijk is om de gebruiksfase te berekenen voorzover het betreft het aspect stikstofdepositie;
  - dat voor onderhavig project geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie is te verwachten, aangezien er gasloos gebouwd moet worden;
  - dat effecten van stikstof vanwege verkeer een beperkt bereik hebben;
  - dat dergelijke bronnen dicht bij de grond geplaatst zijn, waardoor de stikstof snel neerslaat;
  - dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van negen woningen minimaal is;
  - dat gelet op voorgaande wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling op voorhand geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden met zich meebrengt;
  - dat dit wordt bevestigd door een eerder uitgevoerd stikstofonderzoek (*'Stikstofdepositie onderzoek aanlegfase en gebruiksfase De Treffe te Heerenveen/kenmerk 366926'*) ten behoeve van de ontwikkeling van 61 nieuwe woningen even ten westen van het projectgebied;
  - dat uit dit onderzoek is geconcludeerd dat voor de aanleg- en gebruiksfase geen negatief planeffect is berekend in enig Natura-2000 gebied;
  - dat de berekeningen geen depositieresultaten opleveren hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar;
  - dat gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling slechts voorziet in 9 woningen er vanuit kan worden gegaan dat voor dit project dezelfde conclusies kunnen worden getrokken;
  - dat voor wegen in de omgeving een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt;
  - dat het projectgebied dus niet ligt binnen de geluidszone van wegen;
  - dat het projectgebied ook niet binnen de geluidszone van de A32 valt;
  - dat ten noorden van het projectgebied de Domela Nieuwenhuisweg deel uitmaakt van een 50 km/uur weg;
  - dat ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden;
  - dat hieruit is gebleken dat de 48 dB contour niet over het projectgebied is gelegen;
  - dat daarnaast de wegen in het projectgebied wegen betreffen die geen belangrijke ontsluitende functie hebben;
  - dat deze relatief rustig zijn met een te verwachten lage verkeersintensiteit;
  - dat door de beperkte breedte van de weg en de diverse snelheid beperkende maatregelen de snelheden relatief laag zijn;
  - dat het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk is;
  - dat daarnaast ook een binnenwaarde van 33 dB dient te worden gegarandeerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', volgende uit het Bouwbesluit 2012;
  - dat doordat de toekomstige woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het Bouwbesluit 2012, sprake zal zijn van een goed binnenwaarde niveau;
  - dat vanuit het aspect geluid derhalve geen belemmeringen zijn voor het project;
  - dat het projectgebied in het kader van het vigerende bestemmingsplan qua

- bodemgesteldheid geschikt bevonden is voor woningbouw;
- dat in dat kader namelijk verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, waaruit is gebleken dat in algemene zin sprake is van slechts lichte overschrijdingen van de streefwaarden;
- dat geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit toereikend is voor woningbouw, maar dat afgevoerde grond niet overal kan worden toegepast;
- dat het project via de digitale watertoets kenbaar is gemaakt bij het waterschap;
- dat de watertoets inclusief uitgangspuntennotitie als bijlage 1 bij onderbouwing is toegevoegd;
- dat de uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd;
- dat voor alle ingrepen in de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd of een melding moet worden gedaan in het kader van de Waterwet;
- dat in het projectgebied zich geen cultuurhistorische objecten bevinden;
- dat de stedenbouwkundige structuren van de wijk, die vooral tot uiting komen in door de wegen en waterlopen benadrukte noordwest-zuidoost gerichtheid van het gebied, iets over de historie van Heerenveen zeggen;
- dat met de stedenbouwkundige opzet rekening is gehouden met de verkavelingsrichting;
- dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de structuren in de omgeving;
- dat het dan ook niet noodzakelijk is om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden;
- dat overeenkomstig het advies op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in 2005 ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan voor de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase voor de uitbreiding van Skoatterwâld een inventariserend archeologisch veldonderzoek in het projectgebied is verricht;
- dat de resultaten daarvan zijn opgenomen in het rapport '*Heerenveen, Skoatterwâld; Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek 2005-03/7 (mei 2005)*';
- dat het onderzoek heeft geresulteerd in het aangeven van enkele terreinonderdelen, waarbinnen geldt dat het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein en/of de voorbereiding van de bouw van de woningen en andere bouwwerken, uitsluitend mag plaatsvinden onder archeologische begeleiding;
- dat de provincie samen met de gemeente een archeologische verdiepingsslag uitvoert op het grondgebied van de gemeente;
- dat in dat kader resultaten van het eerder genoemde onderzoek voor Skoatterwâld nogmaals tegen het licht gehouden zijn;
- dat de provincie van mening is dat uit het onderzoek geringe aanwijzingen voor de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden naar voren komen;
- dat de provincie deze aanwijzingen te gering acht om archeologische begeleiding te adviseren, anders gezegd: de provincie acht het niet nodig om regels te verbinden ter bescherming van de archeologie in het projectgebied;
- dat nader archeologisch onderzoek derhalve niet nodig is;
- dat projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging vrijgesteld zijn van toetsing aan grenswaarden;
- dat dit onder andere geldt voor woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen;
- dat dergelijke projecten zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit mogen worden uitgevoerd en 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging;
- dat daarnaast in het kader van het vigerende bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek heeft plaatsgevonden;
- dat uit dit onderzoek blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties voor de stoffen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, in de drie zichtjaren op alle onderzochte locaties aan de wettelijke grenswaarden voldoen;
- dat het aspect luchtkwaliteit dus geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project;
- dat uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet binnen de invloedszone van

- risicovolle inrichtingen valt;
- dat de A32 ten westen van het projectgebied ligt;
  - dat over deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
  - dat de A32 deel uitmaakt van het Basisnet Weg;
  - dat de PR-contour samen valt met het wegtracé (0 meter);
  - dat dit inhoudt dat er langs de route geen plaatsgebonden risico-beperkingen gelden;
  - dat geconcludeerd kan worden dat het PR geen knelpunten vormt voor het project;
  - dat in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat dat wanneer een omgevingsvergunning binnen een afstand van 200 meter van een transportroute is gelegen, het groepsrisico dient te worden verantwoord;
  - dat in dit geval het projectgebied zich op een afstand van ruim 1000 meter bevindt;
  - dat een verantwoording van het groepsrisico daardoor niet nodig is;
  - dat er geen buisleidingen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
  - dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig project;
  - dat in of nabij het projectgebied geen hoofdleidingen of -kabels lopen;
  - dat er ook geen relevante zones (bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen) over het projectgebied liggen;
  - dat het project – gelet op bovenstaande – in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
  - dat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten;
  - dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
  - dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;
  - dat conform artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg is gevoerd met team Groene regelgeving en de afdeling Omgevingszaken;
  - dat de voorontwerp omgevingsvergunning aanleiding heeft gegeven tot het maken van een drietal opmerkingen;
  - dat hieronder deze opmerkingen zijn opgesomd;
  - dat onze reactie direct op elke opmerking volgt;
  -

### **Ontgrondingen (cat. 3: overige provinciaal belang)**

Op de inrichtingsschets is te zien dat er een waterpartij wordt gegraven. Dit ter compensatie van een toename aan verharding. Indien deze ontgroning niet dieper gaat dan 2m en niet meer grond dan 10.000m<sup>2</sup> wordt afgevoerd, dan geldt hier een vrijstelling van de Ontgrondingverordening Fryslân. Dit dient dan wel te worden vermeld in de ruimtelijke onderbouwing. Ik adviseer u dan ook de onderbouwing hierop aan te vullen.

#### *Reactie:*

*De ontgraving van de watergang heeft een ontgravingsdiepte van 1.60 m ten opzichte van omliggend bestaand maaiveld. Het totale volume van ontgraving hiervoor is 1450 m<sup>3</sup>. Derhalve geldt de vrijstelling van de Ontgrondingverordening Fryslân.*

### **Waterrobuust bouwen (cat. 3: overige provinciaal belang)**

In het kader van de aankomende Omgevingswet zal de provincie meer toezien op water- robuust bouwen. In dat kader adviseer ik de voorgenomen ontwikkeling bouwrijp te maken tot een hoogte van minimaal 0 NAP. De aanwezigheid van mogelijk slecht doorlatende bovengrond kan om aandacht vragen bij het bouwrijp maken en/of om aanvullende ophoging vragen om grondwateroverlast te voorkomen.

#### *Reactie:*

*De omliggende gronden rondom de woningen worden +0.10 NAP en de vloerpeilen*

van de te maken woningen +0.20 NAP. De as van de toegangsweg komt op +0.09, met molgoten op 0.00 NAP.

### **Natuurinclusief bouwen (cat. 4 omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)**

Een van de thema's in de Omgevingsvisie 'De romte diele' is natuurinclusief ontwerpen. Ik adviseer u dan ook om de nieuwbouw natuurinclusief uit te voeren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan nestbakstenen voor vleermuizen en vogels.

#### *Reactie:*

*We hebben initiatiefnemer gevraagd naar de mogelijkheden om de nieuwbouw natuurinclusief uit te voeren. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het bouwplan in een zodanig stadium verkeert dat het niet mogelijk is om nog wijzigingen door te voeren.*

- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van 05-03-2022 gedurende een termijn van zes weken een ontwerp-omgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage heeft gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat geen zienswijzen zijn ingediend.

### **Overwegingen activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

- 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 de hier betreffende bouwwerken zijn gelegen in welstandsgebied 'Middenzone Skoatterwâld';
- 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 het bouwplan daarom voor advies is voorgelegd aan Welstandadvies Team Heerenveen (WTH);
- dat WTH op 6 december 2021 een advies heeft afgegeven, waarin het stelt dat de hier betreffende bouwwerken, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- dat wij derhalve van mening zijn dat het uiterlijk en de plaatsing van de betreffende bouwwerken 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 de nieuwbouw worden getoetst aan het Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is om het bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat de aanvrager op 13 oktober 2021 heeft verzocht om de constructieve gegevens en bescheiden zoals genoemd in artikel 2.7, eerste lid, onderdeel 1, 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 9 woningen) een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5740 is uitgevoerd (Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV, Projectnummer 190026, d.d. 18 februari 2019); dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
  - In de bovengrond licht verhoogde gehalten aan metalen zijn aangetoond;
  - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
  - In het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen zijn gemeten;
- 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 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.

### **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, eerste lid, onder b, van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wabo).

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het besluit is overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorbereid. In dit kader heeft een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:











- Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wabo).

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening tevens dat er geen verkennend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging vereist is zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Mor.

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

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



 2_Begeleidend_schrijven.pdf	13-10-2021 08:16
 2210970_-_BENG_uitgangspunten_per_woningtype_V1.0_08-06-2021.pdf	13-10-2021 08:16
 2210970_-_Rap._BENG-berekening_V1.0_19-07-2021.pdf	13-10-2021 08:16
 2210970_-_Rap._MPG-berekening_V1.0_19-07-2021.pdf	13-10-2021 08:16
 Heerenveen_Skoatterwald_bba1.pdf	13-10-2021 08:16
 Wijz_2_Vloerpeilen_Middenzone_vlek_B.pdf	13-10-2021 08:16
 Heerenveen_Skoatterwald_bestek4.pdf	19-11-2021 08:40
 Heerenveen_Skoatterwald_details2.pdf	19-11-2021 08:40
 WTH - Petgat to nummer 1 tm 9 en 75 Heerenveen - 2021-378 - 20211206.pdf	15-12-2021 09:01
 Ruimtelijke_onderbouwing__20211169.001.pdf	28-2-2022 15:17

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 Heerenveen7, **d.d. 04-05-2022**  
Namens dit college,



, afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
S.Talstra.

#### **Voorschriften:**

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende bouwtekeningen en situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlage, opgenomen planbeschrijving.
2. 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.

3. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de constructieve detailgegevens en -bescheiden (zoals bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, onderdeel a, van de Mor) 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.

4. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888. De peilhoogte van het vloerpeil van de woningen dient te worden aangehouden op + 0,20 m ten opzichte van NAP.
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 rekeninghoudend 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.

---

### **Beroep**

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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.