

OMGEVINGSVERGUNNING

2023-478

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 november 2023 van RE Projectontwikkeling B.V., Hoofdstraat 31 9244 CL Beetsterzwaag, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw (10 woningen). De aanvraag betreft de locatie Schoolweg 14-1 t/m 14-10 te Jubbega en is geregistreerd onder nummer 2023-478.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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:

- 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).
- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo).

Voorwaarden

Activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- De realisatie van het project geschiedt conform de ingediende situatietekeningen en 'Ruimtelijke onderbouwing' en overeenkomstig de hierin opgenomen planbeschrijving.

Activiteit bouwen

- 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 bouwmelding@heerenveen.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.

- **Bouwveiligheid**
Uit oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen moet een veiligheidsplan worden ingediend. Bestaande uit tekeningen met aan- en afvoerroutes, opstelplaatsen van kranen e.d., hekwerken en bebording etc.. Het bouwveiligheidsplan moet binnen drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden worden overlegd.
- Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en peil van de begane grondvloer door een landmeetkundige van de afdeling IBOR worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617888, minimaal 5 werkdagen vooraf.

- Minimaal 1 week voorafgaand aan de graafwerkzaamheden (niet zijnde tijdelijke uitplaatsing) dient via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) een melding te worden gedaan (conform § 4.119 van het BAL).
Indien er tijdens de (graaf)werkzaamheden toch een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient de gemeente Heerenveen hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te worden gesteld.

Bij het graven, opslaan, terugplaatsen of afvoeren van grond moeten partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen gescheiden blijven. De indeling van partijen van verschillende kwaliteitsklassen volgt uit het voorafgaand bodemonderzoek. Gescheiden ontgraven is van belang om vermenging van verschillende kwaliteiten grond te voorkomen.

De partijen van verschillende kwaliteitsklassen die bij het ontgraven gescheiden zijn, moeten ook bij de tijdelijke opslag gescheiden blijven. Bijvoorbeeld door tussen de partijen enige afstand te houden of een fysieke scheidingswand aan te brengen.

Opslag op de ontgravingslocatie is toegestaan onder de regels van deze activiteit tijdens het uitvoeren van het werk tot uiterlijk 8 weken na de beëindiging daarvan. Na deze termijn moet de grond in principe afgevoerd zijn. Afvoer kan plaatsvinden naar een toepassing elders (onder de regels voor het toepassen van grond en baggerspecie). Hiertoe dient minimaal 1 week voorafgaand aan de toepassing (volgens artikel 4.1266 van het BAL) via het DSO een melding te worden gedaan.

- Certificaten
Ten aanzien van de diverse scheidingsconstructies waarvoor een eis voor weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) geldt dienen t.z.t. certificaten te worden overlegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste wbdbo.
- Sterkte bij brand
Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment, dit geldt ook voor de vloeren.
- Noodverlichting
Noodverlichting is aangegeven in de verkeersruimten, het advies is om deze tenminste voor de besloten verkeersruimten over te nemen.
- Gebruik openbare ruimte en schade aan openbare ruimte
Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening).

Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Heerenveen ten gevolge van de verrichte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet overeenkomstig de (technische) eisen van de gemeente Heerenveen binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling IBOR, telefoonnummer 0513 – 617 617.

Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Heerenveen de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 Wabo.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

15 APR 2025



T. van Lenthe



mevrouw M.A. Fokkens-Kelder

Procedure

De omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend en conform artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorbereid. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', artikel 2.1 lid 1 sub c, en het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en is beoordeeld aan artikel 2.12 van de Wabo. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regels en voorschriften, zodat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Projectomschrijving

Het plan omvat het bouwen van een appartementengebouw. Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan "Jubbega 3e sluis 2012" en heeft de bestemming 'Wonen-2'. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan en is hiermee dan ook strijdig. Er kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. De ruimtelijke onderbouwing maakt, evenals de overige bij de aanvraag behorende bijlagen, integraal onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijzen

Het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad. Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken met ingang van 3 februari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. In het raadsbesluit van 19 december 2024 (kenmerk Z.24.456115 / D.24.1847510) staat dat deze verklaring als definitieve verklaring van geen

bedenkingen aangemerkt wordt wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Het aanvraagformulier en bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Vooroverleg met provincie

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Hier is geen overleg benodigd met team Omgevingszaken van de provincie, op basis van de notitie van de provincie.

Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwerp-omgevingsvergunning toegezonden aan Gedeputeerde Staten. Er is een reactie van de provincie gekomen. Uit de ruimtelijke onderbouwing bleek nog niet duidelijk of de toevoeging van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma. De ruimtelijke onderbouwing is hierop dan ook aangepast.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier	d.d. 10-11-2023
- 2106_Ruimtelijke_onderbouwing_250303	d.d. 03-03-2025
- 201-DO_Gevels-20230220-20240426-E-WABO AANVRAAG	d.d. 28-04-2024
- 202-DO_Plattegronden-20230220-20240418-D-WABO AANVRAAG	d.d. 28-04-2024
- 203-DO_Doorsneden-20230220-20240418-B-WABO AANVRAAG	d.d. 28-04-2024
- 204-DO_Situatie-20230220-20240529-D-WABO AANVRAAG	d.d. 29-05-2024
- 205-DO-Details-20231103---WABO AANVRAAG	d.d. 06-03-2024
- Statische_berekening_10_appartementen_Jubbega	d.d. 10-11-2023
- VenG-plan_10_appartementen_Jubbega	d.d. 10-11-2023
- BENG_10_appartementen_Jubbega	d.d. 10-11-2023
- Brandveiligheidsrapportage_10_appartementen_Jubbega	d.d. 10-11-2023

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden die over het ontwerpbesluit tijdig hun zienswijzen bij het college hebben ingebracht en die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen of niet tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht. 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 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.

Inhoudelijke beoordeling

I. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

In artikel 2.1 eerste lid onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 eerste lid onder a 1°, 2° en 3° Wabo is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c kan worden verleend. Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om af te wijken. Medewerking kan hier alleen worden verleend met een zogenaamd project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.

Bestemmingsplan

De gronden vallen binnen het bestemmingsplan "Jubbega 3^e sluis 2012" en zijn hierin bestemd als 'Wonen-2'. Het plan past op onderstaande punten niet binnen de geldende bestemming:

- Volgens de begripsbepaling uit het bestemmingsplan valt een appartementencomplex niet onder het begrip woonhuis maar een woongebouw. Een woongebouw is namelijk een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, welke woningen zijn te bereiken door middel van één of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het nieuwe gebouw zal aan de zijde van de Schoolweg het bouwvlak met circa 2,66 meter overschrijden en aan het Sluiswegje circa 3,33 meter.
- Er mogen maximaal 6 wooneenheden worden gebouwd. Het totale aantal, inclusief het appartementengebouw met 10 woningen, zal hier verhoogd worden naar 13 woningen.
- Het bestemmingsplan geeft ook aan dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter. De goothoogte wordt circa 6 meter (verbindingen tussen de kappen circa 9,2 meter).
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°. Het bouwplan wordt voorzien van een zadeldak met een verbinding tussen de kappen met een plat dak. De dakhelling wordt dan < 30°.

Er kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken, middels een uitgebreide procedure (op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 Bor dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 19 december 2024 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit project.

Ruimtelijke aspecten

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit besluit en waarin verschillende ruimtelijke aspecten zijn benoemd. De volgende omgevingsaspecten zijn dan ook beoordeeld/afgewogen.

Archeologie en cultuurhistorie

De Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) is geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee kaarten, voor de periode steentijd-bronstijd en één voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Door middel van deze advieskaarten wordt nagegaan welke onderzoeksinspanning wordt gevraagd op een bepaalde plek voor ruimtelijk ingrepen. Voor de periode steentijd-bronstijd wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Het projectgebied is circa 1285 m², waardoor geen quickscan is vereist. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt op basis van FAMKE dat geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven omdat uit eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit deze periode op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Het aspect archeologie levert dan ook geen bezwaren op voor het plan.

Bodem

De gemeente Heerenveen heeft als (toenmalig) eigenaar van de grond bodem onderzoeken uit laten voeren. Er bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek of saneringswerkzaamheden. De locatie is dan ook op dit punt geschikt voor de beoogde functie.

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een ecologische quickscan door 'JM ecologie' uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het niet nodig is om nader onderzoek te doen naar beschermde soorten of een ontheffing aan te vragen. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli.

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura-2000 gebied 'Wijnjeterper Schar' (ongeveer 5,7 km) en 'Van Oordt's Mersken' (5,9 km). Gelet op de afstand tot deze gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het project, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting op optische verstoring worden uitgesloten.

Tevens is een AERIUS-berekening naar zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd. Deze berekening wijst uit dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden.

Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN (=Natuurnetwerk Nederland), Natuur buiten NNN of weidevogelleefgebied verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten.

Externe veiligheid

Het externe risico bestaat uit twee componenten: het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Om na te gaan of sprake is van risico's ten behoeve van externe veiligheid, is de risicokaart geraadpleegd. Ten westen van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation, welke op voldoende afstand (respectievelijk 400 en 500 meter) liggen en niet van invloed zijn. Het gaat hier om een kleinschalige inbreiding van 10 appartementen, waardoor mag worden aangenomen dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt

overschreden. Daarnaast zorgt de realisatie van 10 appartementen niet tot de totstandkoming van een nieuwe risicobron, waardoor het project niet leidt tot een verhoging van het externe risico voor andere kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het plan vormt voor het aspect externe veiligheid geen belemmering.

Geluid

De FUMO heeft onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer ter hoogte van de beoogde realisatie van 10 appartementen. Gelet op de gevelbelasting en rekening houdend met de basiseis van 20 dB, kan een maximaal binnen niveau van 33 dB op voorhand voldoende worden gegarandeerd.

Luchtkwaliteit

Uitgaande van 7 verkeersbewegingen per appartement per etmaal blijkt uit een berekening dat de bouw van 10 appartementen geen effect heeft op de luchtkwaliteit. Ook dit aspect vormt aldus geen belemmering.

Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Om te bepalen welke afstand noodzakelijk is, kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het projectgebied bevindt zich in het noorden van de kern. In de direct nabije omgeving van het projectgebied zijn diverse bestemmingen aanwezig. Voorbeelden zijn woningen, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven of maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn tevens op korte afstand van elkaar mogelijk. Op basis hiervan kan het projectgebied als gemengd gebied worden aangemerkt. De realisatie van 10 appartementen creëert geen milieubelastende functie.

Tegen het plangebied aan bevinden zich verschillende bestemmingen. Binnen deze bestemming mogen onder andere detailhandel en dienstverlenende bedrijven worden gevestigd. Bij dergelijke bedrijven is milieucategorie 1 van toepassing met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. In dit geval is er sprake van omgevingstype gemengd gebied, waardoor verlaagd mag worden met één afstandsstap. Dit resulteert in een richtafstand van 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat de milieubelastende functies en de milieugevoelige appartementen op verantwoorde wijze van elkaar zijn gesitueerd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een kerk. Kerken vallen onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Door het gemengd gebied kan verlaagd worden met één afstandsstap, hetgeen resulteert in een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de kerk en de uiterste situering van de appartementen is ongeveer 380 meter. Aan de richtafstand kan ruim worden voldaan.

Voor het aspect milieuzonering is er dan ook geen belemmering.

Water

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten die Wetterskip Fryslân hanteert. In de bestaande situatie ligt het projectgebied braak, voorheen stond hier een basisschool. Deze situaties zijn tegen elkaar afgewogen, hetgeen een totale toename van het verharde oppervlakte van 150 m² oplevert. Dit is minder dan de norm die geldt bij een water vergunningsplicht. Er geldt namelijk een

vergunningplicht voor het verharderen van meer dan 200 m² onverharde grond in het stedelijk gebied.

Parkeren

Volgens de parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per appartement. Norm is inclusief 0,3 pp bezoekers parkeren welke openbaar toegankelijk moeten worden aangelegd. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan 10 parkeerplaatsen. Elk appartement krijgt 1 parkeerplaats op het terrein van het appartementengebouw, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

II - Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moet beoordeeld worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader, waarbij het hier betreffende bouwwerk is gelegen in het welstandsgebied Beeldkwaliteitsplan Jubbega Schoolweg. Het bouwwerk is beoordeeld overeenkomstig de voor dit gebied van toepassing zijnde welstandscriteria. Team Omgevingskwaliteit Heerenveen heeft op 5 juni 2024 een advies afgegeven, waarin zij stellen dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bodemonderzoek

Ter plaatse en nabij de nieuwbouwlocatie (bouw appartementsgebouw) de onderstaande onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek (Bodemvisie, kenmerk: 200054, 2 april 2020).

Op basis van het bovenstaande bodemonderzoek blijkt dat er ten oosten van de huidige bouwlocatie enkele verontreinigingssspots aanwezig. Deze verontreinigingen middels onderstaande plan van aanpak en saneringsevaluatie zijn verwijderd:

- Plan van Aanpak (Bodemvisie, kenmerk: 200396-v2, d.d. 11 september 2020);
- Evaluatierapport (Bodemvisie, kenmerk: 200396, d.d. 15 oktober 2020).

Uit de onderzoeksresultaten op het huidige bouwterrein is gebleken dat:

- In de bovengrond maximaal een licht verhoogd gehalte met PAK is aangetoond (overschrijding achtergrondwaarden);
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- In de bovengrond analytisch geen asbest is aangetoond (ten opzichte van de norm voor nader onderzoek);
- In het grondwater op ruime afstand van de bouwlocatie maximaal een matig verhoogde concentratie met zink is aangetoond (natuurlijke achtergrondwaarde).

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 functie.

Bouwverordening

Het plan is getoetst aan de eisen van de bouwverordening. Gebleken is dat het plan voldoet aan de hierin gestelde voorschriften.