

## OMGEVINGSVERGUNNING

2019-241

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 april 2020 van R. Scheper, Aengwirderweg 258, 8458 BJ Tjalleberd, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag betreft de locatie Tijnjeweg 10 Gersloot en is geregistreerd onder nummer 2019-241.

### Besluit

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.  
Namens dit college

hoofd afdeling Vergunningen  
Sjoerd Talstra

### Procedure

De omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van §3.3 van de Wabo.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 sub a, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 sub c, en is beoordeeld aan § 2.3 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 (hierna 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 besluit heeft betrekking op het bouwen van een nieuwe woning, ter vervanging van de oorspronkelijke woning (boerderij) die door brand is verwoest. De nieuw te bouwen woning is geprojecteerd op dezelfde locatie waar de oorspronkelijke boerderij stond. De voorgevel staat in lijn met de woning op het naastgelegen perceel Tijnjeweg 12 Gersloot.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007, kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Het bouwplan heeft feitelijk geen gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten is in dit besluit opgenomen.

#### Zienswijzen

Het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten is digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant van 3 juli 2020. Vervolgens hebben de ontwerpomgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken met ingang van 6 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is PM gebruik gemaakt.

#### Milieueffectrapportage

De ontwikkeling betreft de realisatie van een vervangende woning op een (voormalig) agrarisch perceel. De realisatie van een enkele woning wordt niet in het Besluit milieueffectrapportage genoemd. Wel wordt in de D-lijst een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook gedefinieerd. Hier wordt over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen. Het bouwen van deze enkele woning is daarmee niet m.e.r. plichtig. Gelet op de kenmerken van het project zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

#### Vooroverleg provincie

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben wij overleg gevoerd met de provinciale afdeling Omgevingszaken.

#### Kennisgeving ontwerp omgevingsvergunning provincie

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Bor is de ontwerpomgevingsvergunning toegezonden aan gedeputeerde staten. Op PM is de kennisgeving naar de provinciale afdeling Omgevingszaken om op het ontwerpbesluit te kunnen reageren.

Reactie provincie: PM

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, d.d. 2-4-2020
- 200406\_Verkennend\_bodemonderzoek, d.d. 29-4-2020
- 20200309\_Tijnjeweg\_10\_te\_Gersloot\_d.d.\_2-4-2020, d.d. 2-4-2020
- B-01\_d.d.01-07-2020, d.d. 1-7-2020
- C-01\_d.d.18-03-2020, d.d. 2-4-2020
- C-02\_d.d.18-03-2020a, d.d. 2-4-2020
- W20HRV017-1, d.d. 3-2-2020
- W20HRV017-2, d.d. 10-6-2020

### **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 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.

## **Inhoudelijke beoordeling**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- *Het (ver)bouwen van een bouwwerk*

### *Bestemmingsplan:*

De gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Het perceel is volgens de bij het bestemmingsplan behorende plankaart bestemd voor 'Agrarisch gebied 1'. Op de plankaart is een agrarisch bouwperceel aangegeven, zodat ter plaatse bebouwing ten behoeve van agrarische activiteiten mag worden opgericht.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels. Vastgesteld is dat de agrarische activiteiten op het perceel zijn beëindigd. Een deel van de opstallen wordt weliswaar door derden gebruikt voor het stallen van enkele stuks jongvee, maar er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan.

Door een brand is de oorspronkelijke boerderij verloren gegaan. Deze was reeds in gebruik genomen voor de woonfunctie. Het voornemen is om een nieuwe woning te bouwen op de plek van de afgebrande boerderij. De nieuwe woning (ca. 190m<sup>2</sup>) zal kleiner zijn dan de oorspronkelijke boerderij (ca. 450m<sup>2</sup>). Er zal sprake zijn van een reguliere woonfunctie.

Vanwege de gebruikswijziging kan geen gebruik worden gemaakt van de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan. Gebruiksvoorschriften en bouwregels, alsook de vrijstellingen van die voorschriften en regels en wijzigingsbevoegdheden, bieden eveneens geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Indien sprake is van strijd met de regels wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan', en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

### *Bouwbesluit:*

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

### *Bouwverordening:*

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

### *Welstand:*

Het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk moet beoordeeld worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Er is sprake van een gebiedsgericht beoordelingskader. Het hier betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied 'Buitengebied'. Aan deze gronden is het welstandsniveau **2** toegekend.

Voor veel voorkomende bouwplannen zijn sneltoetscriteria vastgesteld. Onderhavig bouwplan is niet te rangschikken onder dergelijk veel voorkomend bouwplannen. Daarom is het bouwplan voor advies is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit hûs en hiem.

Op 8 juni 2020 is een advies afgegeven, waarin is gesteld dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Gelet op het advies is geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

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

Zoals bij de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' al is aangegeven, is het plan strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels.

Het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met een project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de 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 ten behoeve van het harmoniseren van uitgangspunten in verschillende van toepassing zijnde planologische regimes voor het buitengebied de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (Gemeentelijke herindeling 2014) vastgesteld. Daarbij is tevens besloten dat voor initiatieven die in overeenstemming zijn met het beleidskader geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd.

Het in gebruik nemen van voormalige agrarische opstallen en gronden ten behoeve van woonfuncties (al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) en het (her)bouwen van woonbebouwing wordt in beginsel aanvaardbaar geacht. In deze concrete situatie wordt in eerste instantie de herbouw van de woning mogelijk gemaakt. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt met ca. 190m<sup>2</sup> minder dan 50% van de oppervlakte van de oorspronkelijk boerderij. Herinvulling van de nog aanwezig agrarische opstallen zal in een vervolg aan de orde komen. Uitgangspunt daarbij is dat de oppervlakte eveneens wordt teruggebracht. Gelet op de overgangsregels kan eenmalig geheel vervanging worden toegestaan, waarbij de gezamenlijke oppervlakte in de eindsituatie niet meer mag bedragen dan 150m<sup>2</sup>+ maximaal 50% van het meerdere. Deze regel is niet van toepassing op bebouwing die zonder vergunning is gerealiseerd.

*Ruimtelijke onderbouwing*

Het bouwplan heeft geen of slechts marginaal ruimtelijke gevolgen. Om die reden is geen zelfstandige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, maar zijn de verschillende relevante ruimtelijke aspecten hier benoemd.

Achtereenvolgens komen aan de orde: archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, natuur en watertoets.

Archeologie

Op basis van FAMKE (Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra) is de verwachtingswaarde op het plangebied onderzocht. Vastgesteld is dat voor de perioden steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen voor ingrepen van respectievelijk meer dan 2500m<sup>2</sup> en 5000m<sup>2</sup> wordt aanbevolen karterend (boor)onderzoek uit te voeren. Het projectgebied bedraagt minder dan 200m<sup>2</sup>. Bovendien wordt gebouwd op de locatie waar reeds bebouwing aanwezig was. Er is sprake van geroerde grond. Het aspect archeologie vormt geen beperking voor de realisatie van de het bouwplan.

### Bedrijven en milieuzonering

Bij de vestiging van functies moet rekening worden gehouden met milieuhinderlijke elementen en milieugevoelige objecten. De toelaatbaarheid kan in algemene zin worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de brochure zijn richtafstanden aangegeven. Aangenomen mag worden dat sprake is van een aanvaardbare situatie als aan de richtafstanden wordt voldaan.

De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 200m. Naastgelegen percelen betreffen woonpercelen. Bedrijvigheid wordt ten gevolge van het realiseren van het bouwplan niet beperkt. Anderzijds is de afstand tot het agrarisch bedrijf dusdanig groot, dat kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### Bodem

Ter plaatse van de geplande nieuwbouw is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform protocol NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd (Enviso (Verkennend (asbest) bodemonderzoek Tijnjeweg 10 te Gersloot, kenmerk: EN05520, 200406, d.d. 29 april 2020). Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er geen sprake is van dan wel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.

### Externe veiligheid

Zowel ten aanzien van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen zijn er geen belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid. Vanuit het aspect externe veiligheid is de bouw van de woning uitvoerbaar.

### Geluid

Een belangrijke basis in de ruimtelijke afweging voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen), op basis van zonering, bescherming tegen geluidsoverlast van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. De Wet geluidhinder is een wettelijk beoordelingskader bij vooral het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van Omgevingsvergunningen "Afwijken bestemmingsplan".

Daarnaast dient een afweging gemaakt te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening m.b.t. niet gezoneerde bronnen zoals 30 km wegen.

Gelet op de afstand tot de Tijnje weg en de intensiteit van deze weg is het aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek is daarom vereist. Ook zal de binnenwaarde van de woning van 33 dB (Bouwbesluit) niet worden overschreden.

### Luchtkwaliteit

Het is aannemelijk dat ten gevolge van de bouw van een woning zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden.

### Natuur

Aangezien het bouwproject is geprojecteerd op de oorspronkelijke locatie van de boerderij, die door brand is verloren gegaan, is het niet aannemelijk dat er natuurlijke waarden in het geding zijn. Bebouwing is door brand en reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden niet meer aanwezig. Er hoeft niet meer te worden gesloopt. Het uitvoeren van een natuuronderzoek wordt in deze situatie niet noodzakelijk geacht.

## Watertoets

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân (digitale watertoets). Een watervergunning is niet vereist.

Op grond van het bestemmingsplan kunnen gronden worden bebouwd. In de feitelijke situatie neemt de verharding af. Er is geen negatief effect op de waterberging, zodat compensatie niet vereist is.

## **Voorschriften/verplichtingen:**

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. 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." De peilhoogte van het vloerpeil van de woning dient te worden aangehouden op **0.25 m** + ten opzichte van NAP.
3. 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.
4. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
5. Dat er ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie geen grondwater onttrokken mag worden. Indien er wel grondwater onttrokken gaat worden, dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Heerenveen). Bij onttrekken van grondwater dient mogelijk rekening te worden gehouden met aanvullende procedures.
6. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan 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 en rekeninghoudend 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.

ONTWERP