

OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

MADO/2019-382

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 september 2019 van Schemer Producties B.V., Raadhuisstraat 40 1, 1016 DG Amsterdam, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoorruimte. De aanvraag betreft de locatie Tjongervallei 5 in Oudehorne en is geregistreerd onder nummer 2019-382.

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Overwegingen Handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening

- dat op het perceel het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" en het thematisch bestemmingsplan 'Gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis' van toepassing is;
- dat aan het perceel de bestemming 'Woondoeleinden III' en 'Bosgebied' is toegekend;
- dat dit inhoudt dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bos;
- dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming;
- dat de aanvraag in eerste instantie voorziet in het plaatsen van een bijgebouw (kantoor) op dat deel met de bestemming 'Woondoeleinden III';
- dat dit bijgebouw zal worden gebruikt als kantoorgebouw ten behoeve van televisieproductie;
- dat binnen de bestemming 'Woondoeleinden III' een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is toegestaan, zoals genoemd in de bijlage bij het bestemmingsplan;
- dat de beoogde kantoorfunctie hier niet in is aangegeven;
- dat onder een aan-huis-verbonden beroep wordt verstaan, een in een bijlage bij het bestemmingsplan genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- dat het gewenste kantoor naar de aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met een kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend;
- dat volgens het bestemmingplan 'Buitengebied 2007' het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep niet is toegestaan (artikel 10.4 lid d);
- dat voornoemd thematisch bestemmingsplan deze mogelijkheid echter biedt (artikel XII onder f lid 4);
- dat het gebruik als kantoor hiermee als zodanig geen strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert;
- dat het op te richten bijgebouw (kantoor) tevens voldoet aan de bouwvoorschriften binnen de bestemming 'Woondoeleinden III';
- dat is gebleken dat er een aantal bestaande bijgebouwen ten behoeve van de woning binnen de bestemming 'Bosgebied' zijn gesitueerd, hetgeen duidelijk is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag
- dat dit in strijd is met de gebruiks- en bouwregels van deze bestemming;

- dat tevens blijkt dat een deel van de bestaande oprit valt binnen de bestemming 'Bosgebied'
- dat dit onderdeel eveneens strijdig is met het bestemmingsplan;
- dat na onderzoek verondersteld wordt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', het woonperceel niet geheel juist is ingetekend;
- dat door het realiseren van het kantoor het aantal vierkante meters aan bijgebouwen ten behoeve van de wonen, wat normaliter in het buitengebied wordt toegestaan (=bij afweging beleidsmatig maximaal 150 m²), zal worden overschreden;
- dat het kantoor namelijk 50 m² zal worden en er reeds vier bijgebouwen ten behoeve van de woning staan met een totale oppervlakte van 136 m²;
- dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10 eerste lid onder c Wabo);
- dat in dat geval, conform artikel 2.10 lid 2 Wabo, de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
- dat de vergunning dan slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat uit artikel 2.12 lid 1 Wabo volgt dat als een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening – met toepassing van het onder lid a onder 1°, 2° of 3° Wabo;
- dat artikel 2.12 lid 1a onder 1° niet kan worden toegepast;
- dat eveneens geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2° Wabo jo artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) jo artikel 4 Bijlage II Bor, omdat het gebruik van gronden hierin niet als categorie is aangewezen;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° 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 ingediende ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager onderdeel uitmaakt van de vergunning;
- dat door de overschrijding van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen bij de functie wonen een bijgebouw van 13 m² en één van 32 m² (totaal 45 m²) zal worden afgebroken;
- dat dan in totaal 141 m² aan bijgebouwen op het perceel overblijven (bestaand 47 + 12 + 32 = 91 m² met 50 m² voor het nieuwe bijgebouw);
- dat deze totale oppervlakte past binnen het beleid 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)';
- dat ten behoeve van het gebruik voorts onderzoek is gedaan naar overige omgevingsaspecten;
- dat ten aanzien van deze omgevingsaspecten het volgende is overwogen;
- dat er een archeologische toets is gedaan op basis van de Friese archeologische kaarten (Famke), gericht op de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd;
- dat op basis hiervan is gebleken dat het omgevingsaspect archeologie geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen;

- dat het plan voor wat betreft het aspect milieu (waaronder geluid en luchtkwaliteit) en externe veiligheid eveneens geen problemen of beperkingen oplevert voor de omgeving;
- dat eveneens kan worden geconcludeerd dat de ingreep geen negatief effect heeft voor de natuur;
- dat er geen aanvraag voor een ontheffing op verbodsartikelen in de Wet natuurbescherming (Wnb) vanuit de soorten- en de gebiedsbescherming of een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is;
- dat na onderzoek de aspecten bodem en waterhuishouding geen belemmering vormen;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de kans op planschade nihil wordt geacht;
- dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van.....gedurende een termijn van zes weken een ontwerp-omgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage hebben gelegen;
- dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat *wel/geen* zienswijzen zijn ingediend;
- dat het planologisch aanvaardbaar is de gevraagde vergunning te verlenen;
- dat de inhoud van de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)', is aangewezen als categorie van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van de raad is vereist;
- dat dit nader is aangegeven in de 'Regeling aanwijzing categorieën van gevallen ex artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Harmonisatie gemeentelijke herindeling 2014)';
- dat door het toepassen van het beleid in dit geval dan ook geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd is.

Overwegingen deelactiviteit Bouwen

- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- 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 nieuwbouw worden getoetst aan Bouwbesluit 2012;
- dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is om zijn/haar bouwplan te laten voldoen aan de andere eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- dat 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 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 'Buitengebied';
- dat aan deze gronden het welstandsniveau 2 is toegekend;
- dat voor veel voorkomende bouwplannen sneltoetscriteria zijn vastgesteld;
- dat onderhavig bouwplan niet is te rangschikken onder dergelijk veel voorkomend bouwplannen;
- dat het bouwplan daarom voor advies is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem;
- dat Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 11 november 2019 een advies heeft afgegeven, waarin zij stellen dat het hier betreffende bouwwerk, rekening houdend met de in de welstandsnota opgenomen criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat wij derhalve van mening zijn dat het uiterlijk en de plaatsing van het betreffende bouwwerk niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- dat het is aannemelijk dat ten gevolge van de bouw van een nieuw bijgebouw met kantoorfunctiewoning zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden;
- dat hiervoor geen berekening met de aeries calculator behoeft te worden gedaan.
- dat ter plaatse van de bouwlocatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform protocol NEN 5740 en NEN 5707 is uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Enviso, kenmerk: EN05288, projectnummer 191023, d.d. 18 november 2019);
- dat uit de onderzoeksresultaten op de nieuwbouwalocatie is gebleken dat:
 - In de grond zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal zijn waargenomen;
 - Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is waargenomen;
 - In de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond en tevens geen PFAS is aangetoond boven de geldende achtergrondwaarde (Tijdelijk handelingskader PFAS 29 november 2019);
 - In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond;
 - Analytisch ter plaatse van de druppelzone van het schuurtje en het overige terrein geen asbest is aangetoond boven de norm voor nader asbestonderzoek;
 - In het grondwater licht verhoogde concentraties met barium, cadmium, zink en xylenen zijn gemeten;
- 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 nieuwbouwalocatie (bijgebouw met kantoor);
- 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 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.

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 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).

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

Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader moet een ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,



,afdelingshoofd vergunningen,
S.Talstra.













Voorschriften:

Aan het besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

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);
 - 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. Vrijkomende grond mag binnen het bouwterrein worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
3. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan en het Tijdelijk handelingskader PFAS (d.d. 8 juli en 29 november 2019). 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.
4. 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 rekeninghoudend met het Tijdelijk handelingskader PFAS (d.d. 8 juli en 29 november 2019). Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen.
5. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
6. De op tekening DO-000, d.d. 28-10-2019[A] aangegeven te slopen bouwwerken van 13 m² en 32 m², moeten voor 1 oktober 2020 gesloopt zijn.

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:

 Ingetekend bouwvlak Tjongervallei 5.pdf	9-9-2019 10:29
 4750_berekening.PDF	13-9-2019 11:48
 4750_tekeningen.PDF	13-9-2019 11:48
 2019017_Ventilatie-daglicht-epc-riolering.pdf	13-9-2019 11:48
 191028_DO-000_Situatie_-A.pdf	28-10-2019 15:44
 191028_DO-100_Plattegronden__Doorsnedes_-A.pdf	28-10-2019 15:44
 191028_DO-200_Gevels__impressie_-A.pdf	28-10-2019 15:44
 191028_DO-300_Principedetaillering_-A.pdf	28-10-2019 15:44
 bijlage_2_Verkennend_bodemonderzoek.pdf	2-12-2019 13:12
 Bijlage_1_QuickScan_ecologie.pdf	2-12-2019 13:12
 1838_BIJO_200228_Documentenlijst_aanvulling_D.pdf	28-2-2020 12:44
 20200227_RO_Tjongervallei_5.pdf	28-2-2020 12:44

ONTWERP