

## OMGEVINGSVERGUNNING (ONTWERP)

JB/2020-331

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 december 2020 van P. Heida, Tweede Sluisweg 30, 8413 NN Oudehorne, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (vervanging). De aanvraag betreft de locatie Tweede Sluisweg 30 Oudehorne en is geregistreerd onder nummer 2020-331.

### Overwegingen deelactiviteit Handelen in strijd met regels van Ruimtelijke Ordening:

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", waarin aan de gronden de bestemming 'Woondoeleinden III' is toegekend;
- dat dit inhoudt dat de aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor woonhuizen;
- dat voor de oppervlakte van het hoofdgebouw geldt dat deze ten hoogste 120 m<sup>2</sup> zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt;
- dat het bouwplan voorziet in een oppervlakte hoofdgebouw van 282 m<sup>2</sup>;
- dat de bestaande boerderij (reeds gesloopt) een oppervlakte had van 202 m<sup>2</sup>;
- dat het bouwplan voorziet in een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (vrijstaande bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen) van 119 m<sup>2</sup>;
- dat bij recht 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan [dat alleen met toepassing van een binnenplanse vrijstelling als genoemd in artikel 9 lid 3 sub b van de bebouwingsvoorschriften hiervoor vrijstelling kan worden verleend voor het toestaan dat een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>];
- dat het plan op deze onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan;
- 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<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 plan kan worden verleend;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 het bouwplan in overeenstemming is met de provinciale en gemeentelijke voorwaarden die aan de oppervlakten voor woningen met bijgebouwen worden gesteld;
- dat conform de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeente herindeling 2014)' een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor het hoofdgebouw mogelijk of tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, mits tevens aan een aantal criteria wordt voldaan;
- dat de oppervlakte van het hoofdgebouw op basis van de bepalingsmethode van het harmonisatiebeleid zal 191 m<sup>2</sup> worden en op basis van deze oppervlakte voornoemd beleidsuitgangspunt kan worden toegepast;
- dat het hier gaat om een vervanging van een hoofdgebouw en het aantal woningen niet zal toenemen;
- dat het hoofdgebouw geen onderdeel uitmaakt van een bebouwingslint;
- dat het plan hiermee ook voldoet aan de overige beleidscriteria;
- dat conform voornoemd gemeentelijk beleid medewerking aan het plan mogelijk is;
- dat de oppervlakte en de verschijningsvorm van het hoofdgebouw stedenbouwkundig gezien akkoord is;
- dat het bouwplan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en het straat- en bebouwingsbeeld;
- dat er sprake is van een zodanige ingreep, die geen effect zal hebben op beschermde plant- en diersoorten;
- dat op basis van de huidige inzichten er archeologisch geen bezwaren zijn;
- dat het plan voor wat betreft het aspect milieu geen problemen of beperkingen oplevert voor de omgeving;
- dat aannemelijk is dat zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase er geen significante negatieve effecten zijn op nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen in Natura-2000 gebieden;
- 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 25 mei 2021 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat de inhoud van de beleidsnotitie 'Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeente 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 deel activiteit bouwen:

- 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem op 11 januari 2021 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 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 de aanvrager op 26 december 2020 heeft verzocht om de constructieve gegevens en bescheiden zoals genoemd in artikel 2.7 lid 1 onderdeel a 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;
- **bouwverordening**
- dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (bouw woning) een verkennend bodemonderzoek conform protocol NEN 5725 en NEN 5740 is uitgevoerd (Boorsma, kenmerk: 17274, d.d. 24 juli 2017);  
dat uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:
  - Zintuiglijk op of in de bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen. Lokaal zijn in de bovengrond resten met baksteen/dakpannen waargenomen. Ter plaatse van boring/peilbuis PB01 is een lichte dieselgeur waargenomen (0,5-0,7 m-mv);
  - In de bovengrond licht verhoogde gehalten aan met lood en PAK zijn aangetoond;
  - In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
  - In het grondwater maximaal een licht verhoogde concentratie met minerale olie is aangetoond.
- dat uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op protocol 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 protocol NEN 5707 is uitgevoerd;
- dat gezien bovenstaande onderzoeksresultaten niet 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.

- dat de meest verdachte bodemlaag waarin zintuiglijk een dieselgeur is waargenomen is niet geanalyseerd (dit betreft een afwijking van de NEN5740);
- dat aangezien de locatie in gebruik is geweest als auto- en motorenstalling en er stalling van een 15 tractoren en een mobiele hydraulische kraan heeft plaatsgevonden, kan bodemverontreiniging als gevolg van lekkage zijn opgetreden.
- dat daarnaast de ligging van de omliggende dusdanig ver is van peilbuis/boring PB01 dat niet met zekerheid worden gesteld dat de bodem vrij is van bodemverontreiniging.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van het vergroten en veranderen van een woning is beoordeeld voor de volgende activiteiten en op basis van 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 de 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 Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo).

Wij besluiten dat, op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de bouwverordening, het indienen van onderzoek naar bodemverontreiniging (zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht) niet vereist is.

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);
  - 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.







3. 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](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. 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.
5. Vrijkomende grond mag binnen het bouwperceel worden verwerkt zonder aanvullende voorwaarden.
6. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het bouwperceel in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan rekening houdend 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 bouwperceel 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.

par Bij deze vergunning behoren:

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

 2021-04-14_Ruimtelijke_onderbouwing_Tweedeluisweg_30.pdf	15-4-2021 09:56
 W20HRV157-2.pdf	13-1-2021 13:56
 publiceerbareaanvraag.pdf	26-12-2020 14:19
 rapport_2020367_Nieuwbouw_woonhuis_fam_Heida_Tweede_Sluisweg_30_te_Oudehorne.pdf	26-12-2020 14:19
 BA-02_Gevels_doorsneden_en_situatie.pdf	26-12-2020 14:19
 Sonderingsrapport_Wiertsema.pdf	26-12-2020 14:19
 BA-04_Renvooi.pdf	26-12-2020 14:19
 BA-03_Doorsnede_en_details.pdf	26-12-2020 14:19
 8193-voorstel_2-12-2020.pdf	26-12-2020 14:19
 BA-01_Plattegronden.pdf	26-12-2020 14:19

CONCEPTE