

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 november 2012 van W de Jong, Schoterlandseweg 15, 8411 XW JUBBEGA, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en veranderen van een woning en het realiseren van tijdelijke woonruimte (plaatsen van een woonunit met instandhoudingstermijn van 2 jaar). De aanvraag betreft de locatie Schoterlandseweg 15 Jubbega en is geregistreerd onder nummer 233-2012.

Overwegingen:

- dat het perceel waarop het project betrekking heeft, is begrepen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (onherroepelijk) waarin de grond ter plaatse de bestemming 'Woondoeleinden I' heeft;
- dat het bouwplan voor zover het voorziet in het realiseren van een bouwwerk, waarin tijdelijk de woonfunctie wordt ondergebracht in strijd is met het bestemmingsplan omdat hierdoor feitelijk een tweede woning ontstaat, hetgeen, gelet op de voorschriften in het bestemmingsplan, niet is toegestaan;
- dat voor het overige het project in overeenstemming is met het bestemmingsplan;
- dat in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk is bepaald, dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren dat bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan;
- dat uit het derde lid van dit artikel volgt, dat bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in het eerste lid gesteld verbod niet geldt;
- dat het Besluit omgevingsrecht voorziet in de aanwijzing van deze categorieën gevallen;
- dat in casu er geen sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht, zodat voor het realiseren van het plan, een omgevingsvergunning is vereist voor zowel de bouwactiviteit als de planologische gebruiksactiviteit;
- dat uit artikel 2.10 Wabo volgt wanneer een omgevingsvergunning moet worden geweigerd;
- dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd, wanneer de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en vergunningverlening met toepassing van één van afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat in die situatie de aanvraag mede wordt aangemerkt als aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet;
- dat artikel 2.12, eerste lid, sub a voorziet in een drietal afwijkingsbevoegdheden;
- dat in casu alleen medewerking kan worden verleend door middel van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo;
- dat sprake is van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan;
- dat bovenvermelde afwijking voor een bepaalde termijn alleen kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat door de aanvrager bij de aanvraag een motivering voor het bouwplan is

ingediend;

- dat in de onderbouwing wordt aangegeven dat de woonunit gedurende de verbouw van de woning voor een periode van twee jaar nodig is;
- dat op grond van het bepaalde in artikel 2.23 van de Wabo in de omgevingsvergunning kan worden bepaald dat zij geheel of gedeeltelijk geldt voor een daarin aan te geven termijn;
- dat tevens bij algemene maatregel van bestuur categorieën gevallen kunnen worden aangewezen, waarin in de omgevingsvergunning wordt bepaald dat zij slechts geldt voor een daarin aan te geven termijn;
- dat artikelen 5.16 en 5.18 Bor voorzien in het realiseren van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan om te voorzien in een tijdelijke behoefte, waarbij is bepaald dat de termijn ten hoogste vijf jaar mag bedragen;
- dat naar ons oordeel voldoende is onderbouwd, dat het tijdelijke gebruik noodzakelijk is voor een termijn van twee jaar;
- dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat, voor zover nodig toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;
- dat belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- dat verder ten aanzien van bouwkundige aspecten het volgende is overwogen;
- dat het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk beoordeeld moet worden overeenkomstig de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria;
- dat er sprake is van een gebiedsgericht beoordelingskader en dat het hier betreffende bouwwerk is gelegen in welstandsgebied linten in de dorpen en Heerenveen;
- dat het bouwwerk beoordeeld is overeenkomstig de voor dit gebied van toepassing zijnde welstandscriteria;
- dat welstandscommissie Hûs & Hiem op d.d. 21-1-2013 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, mits het bouwwerk wordt aangepast overeenkomstig de in het welstandsadvies gegeven aanbeveling;
- dat de aanvrager heeft aangegeven dat de bemonstering overeen zal komen met de toegepaste materialen en dat de uitwerking en de detaillering nog wordt aangeleverd;
- dat de aanvrager het bouwwerk heeft aangepast overeenkomstig de aanbeveling uit het welstandsadvies;
- 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 voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- dat niet mag worden gebouwd op verontreinigde grond;
- dat voorzover bekend er geen sprake is van een bodemverontreiniging;
- dat vrijstelling voor het uitvoeren van bodemonderzoek wordt verleend op basis van art. 2.1.5. lid 2 Bouwverordening (aard en omvang vergelijkbaar met bouwwerken volgens artikel 2 en 3 van bijlage II van BOR, waarbij hoogtebepalingen niet van belang zijn);
- dat nadere voorschriften zijn opgenomen voor het afvoeren van grond;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van **7 februari 2013** 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;

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 lid 1a Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo)

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriele 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 heeft een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.3, 2.11, 2.12 en 3.10 Wabo jo afdeling 3.4 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 (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1 lid 1c).

Voor de woonunit geldt een instandhoudingstermijn van twee jaar.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
 - situatietekening
 - Motivatie plaatsen woonunit
 - Tekening woonunit

Voorschriften:

1. De houder van de vergunning dient, ten minste twee dagen voor aanvang, het bouwtoezicht op de hoogte te stellen van de start van de volgende werkzaamheden:
 - de start van de werkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - 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 of telefonisch op telefoonnummer 0513-617750.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de constructieve gegevens en bescheiden ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Heeft u uw aanvraag niet ingediend via het omgevingsloket? Dan kunt u de constructieve gegevens en bescheiden mailen naar s.hilbrink@heerenveen.nl. Uit de gegevens en bescheiden moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - belastingen en belastingscombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf;
 - de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
3. Bij nieuwbouw zullen de juiste plaats en hoogte van de beganegrondvloer door een landmeetkundige van de afdeling Regie/Ingenieursbureau worden aangewezen, telefoonnummer 0513-617626.
4. De bij de eventuele sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing/constructies vrijkomende materialen mogen niet op of in de bodem gebracht worden, en zullen op een milieuhygiënisch verantwoorde manier afgevoerd en verwerkt dienen te worden. In dit verband zijn de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit, de Wet bodembescherming, de Wet Milieubeheer danwel (indien van toepassing) de bepalingen uit een sloopvergunning van kracht.
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. Hiertoe dient vooraf een melding te worden gedaan bij de gemeente Heerenveen, afdeling Vergunningen. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie hieromtrent bij deze afdeling in te winnen.
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. Geadviseerd wordt vooraf nadere informatie in te winnen bij de gemeente Heerenveen, afdeling Publiek.
8. Bij toepassing/hergebruiken van vrijkomende grond buiten gemeente Heerenveen wordt geadviseerd vooraf de gewenste toepassing bij de betreffende gemeente af te stemmen.
9. Dat de woonunit direct na het gereedkomen van de verbouw van de woning moeten worden verwijderd. In ieder geval dient de woonunit binnen twee jaar na de datum van afgifte van deze omgevingsvergunning te zijn verwijderd.

