Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
[redacted]

Kenmerk
Z.25.518637 / D.25.2051686

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Heerenveen, hoek Uhlweg / K J Visserstraat, Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

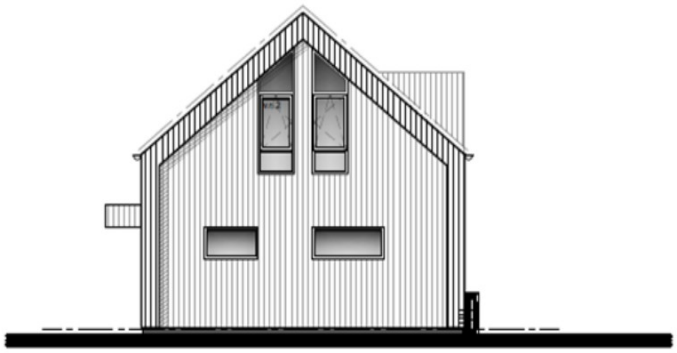
1. Vaststellen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het bouwen van een woning op de hoek Uhlweg / K J Visserstraat te Heerenveen;
2. Vaststellen om deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op de hoek Uhlweg / K J Visserstraat te Heerenveen, kadastraal bekend TLB00A11622. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord, vastgesteld 10 april 2017. Hierin zijn de gronden bestemd voor Wonen-3. Op basis van de bouwregels in het bestemmingsplan moet een woning worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Er is echter geen bouwvlak aanwezig.

Dit betekent dat alleen medewerking kan worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.1 lid 1 sub. a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Als de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. De strekking van het raadsvoorstel is, dat de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft. Wanneer er geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, wordt deze geacht definitief te zijn afgegeven.



VOORGEVEL vanaf Uhlweg



RECHTER ZIJGEVEL vanaf K.J. Visserstraat

Beoogd effect

Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet grotendeels aan het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord (vastgesteld 10 april 2017) is het perceel op de plankaart bestemd voor Wonen-3. Het plan voldoet aan de bouwregels (voor wat betreft, de horizontale diepte de goot- en bouwhoogte, de dakhelling) met uitzondering van het feit dat er ter plaatse geen bouwvlak op de plankaart is aangeven.

Naast het bestemmingsplan Heerenveen-Noord is ook het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren' van toepassing. Op het perceel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de Nota Parkeernormen, welke onderdeel uitmaakt van de 'Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren'.



1.2 Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie

De criteria uit de eerder vastgestelde beleidsnotitie 'Binnenstedelijk verdichten' zijn verwerkt in de Omgevingsvisie. Hierin zijn veelal algemene uitgangspunten beschreven welke ontwikkelingen worden beoogd. Eerder werd strikt gekeken of er bij een inbreidingsplan sprake was van een stedenbouwkundige verbetering, een milieutechnische knelpunt werd opgelost of leegstaande/verouderde (bedrijf-)bebouwing werd vervangen. Deze aspecten wegen nog steeds mee, maar als hier geen sprake van is, hoeft dat niet te betekenen dat geen medewerking kan worden verleend. Dat geldt voor onderhavige locatie. Omdat het hier een hoekperceel betreft waarvoor geen waardevol groen wordt opgeofferd, en gelet op de ligging en de grootte van het perceel is het realiseren van een woning een logische en aanvaardbare ontwikkeling. De locatie kan daarom worden aangemerkt als een 'inbreidingslocatie'.



1.3 Er is woningcontingent beschikbaar

Een belangrijk criterium dat bij woningbouwplannen wordt gehanteerd, is dat er voldoende woningcontingent beschikbaar moet zijn. Omdat voor de kern van Heerenveen geen contingent van toepassing is, vormt dit geen belemmering voor onderhavig plan.

1.4 Ruimtelijke onderbouwing

In dit soort procedures moet onder andere worden nagegaan of een omgevingsaspect een belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De

omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort verschillende ruimtelijke aspecten benoemd.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de onderhavige locatie. Hier is het volgende in uit naar voren gekomen dat dit geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Water

Er is een digitale watertoets doorlopen op 9 november 2023 bij het Wetterskip Fryslân. Er geldt geen vergunningplicht.

Verkeer en parkeren

De projectlocatie ligt aan de openbare weg welke goed bereikbaar is. Middels het toevoegen van één woning is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Luchtkwaliteit

Het project voldoet aan de geldende normen voor de luchtkwaliteit.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in september 2024. Uit dit onderzoek volgt dat het milieuaspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staat.

Externe veiligheid

Externe veiligheid levert geen belemmering op voor de bouw van de woning op de projectlocatie.

Cultuurhistorie

In het projectgebied zijn geen monumenten en karakteristieke panden aanwezig. Er zijn daarom geen cultuurhistorische belemmeringen voor het projectgebied.

Archeologie

Op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân is geen extra onderzoek noodzakelijk.

Flora en Fauna

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. De verwachting is dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op de op afstand gelegen natuurgebieden. De algemene zorgplicht is van toepassing.

Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Risico’s of kanttekeningen

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Bij geen zienswijzen wordt de (ontwerp-) Verklaring van geen bedenkingen aangemerkt als definitief en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Een omwonende heeft op voorhand te kennen gegeven van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Op 7 februari 2023 heeft het college van B&W een besluit genomen waarin is uitgesproken dat zij in beginsel bereid te is een deze procedure te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel hoek Uhlweg-K J Visserstraat, onder voorbehoud dat u de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgeeft. U bent hierover schriftelijk geïnformeerd middels een brief, gedateerd 21 februari 2023.

Communicatie en participatie

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste.

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van het (ontwerp-)besluit. De kennisgeving van het (ontwerp-)besluit vindt plaats via het elektronisch publicatieblad (gemeenteblad, provinciaal blad, enzovoort). De (ontwerp-) omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang als de zienswijze- en de beroepstermijn duren.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Er is een planologische risicoanalyse uitgevoerd. Geconcludeerd is, dat er wellicht een beperkte planologische verslechtering voor de woning op het perceel Uhlweg 44 ontstaat.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst, voorafgaand aan de afgifte van de omgevingsvergunning, gedaan, zodat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

De kosten voor het verplaatsen van een lantaarnpaal, welke noodzakelijk is om de parkeervoorziening op eigen terrein bereikbaar te maken, zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning

- Ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief bijlagen

- Ontwerp-VVGB