GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder
J. van Veen
Datum collegebesluit

Opsteller
K. Tamminga
Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Katlijk, Kerkelaan naast nummer 2, Omgevingsvergunning

Voorgesteld besluit

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven 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 realiseren van een woning met bijbehorend bouwwerk op het perceel Kerkelaan, naaast nummer 2 in Katlijk;
2. 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 om een omgevingsvergunning (wijziging) ingediend voor het realiseren van een woning met een bijbehorend bouwwerk op het perceel Kerkelaan, naast nummer 2 in Katlijk, kadastraal bekend Mildam02, sectie N , nummer 390.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Katlijk’. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkings-bevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daar geen bedenkingen tegen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

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

Argumenten
Volgens het geldende bestemmingsplan ‘Katlijk’ (vastgesteld 7 februari 2011) hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Wonen’ (artikel 11).
Het initiatief voorziet in het realiseren van een duurzame (gasloze) woning inclusief bijgebouw en een parkeerplaats. De beoogde woning bestaat uit één bouwmassa met een groot dakvlak voor zonnepanelen en is overeenkomstig de bouwregels van de bestemming ‘Wonen’ met dien verstande dat binnen het bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat op deze gronden al een woning aanwezig is.’



Het bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van onderhavig project mogelijk te maken.

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.

1.1 Ruimtelijke onderbouwing
Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is toegevoegd. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn aangaande de ruimtelijke aspecten.
Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit.

Archeologie en cultuurhistorie
Op grond van de FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is.

Waterhuishouding
Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslan (nr. 20200907-2-24184). De watertoets is als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. In het verstrekte wateradvies zijn uitgangspunten voor verschillende wateraspecten opgenomen waar bij de uitvoering van het plan rekening mee gehouden moet worden

Bodem
Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen bouw van de woning en het bijbehorende bouwwerk schuur op de beoogde locatie te doen plaatsvinden.

Geluid
De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering, gelet op de Wet geluidhinder.

Lucht
Gelet op de kleinschaligheid van dit plan kan worden gesteld dat dit niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid
Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

Ecologie
Er heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. De verwachting is dat er geen negatieve effecten zullen optreden.

Verkeer en vervoer
De verkeersintensiviteit zal, als gevolg van dit plan, niet onevenredig toenemen. Er wordt een parkeergelegenheid op het eigen terrein aangebracht.

1.2 Beleidskader / Geschiedenis

<u>Beleidskader</u>
Het plan is in strijd met het vastgestelde beleidskader, te weten: notitie 'Binnenstedelijk verdichten'. Deze notitie is in 2014 door u vastgesteld. Ook voldoet het plan niet aan de uitgangspunten van het '*Addendum Woonvisie', waarover u* op 22 juni 2020 heeft besloten

in te stemmen met het verlengen van de woonvisie 2015 – 2020 voor de periode van tenminste 2 jaar. Ter aanvulling op de woonvisie is er een aantal beleidsregels en een actueel woningbouwprogramma toegevoegd aan de Woonvisie met dit addendum.

In onze vergadering van 8 juni 2021 waarin het principeverzoek van initiatiefnemer aan de orde kwam, hebben wij geconstateerd dat het plan weliswaar niet voldoet aan de huidige beleidsregels, maar dat wij, gelet op de geschiedenis en deze specifieke situatie, medewerking aan een (extra) woning en een bijbehorend bouwwerk willen verlenen, onder voorbehoud van uw instemming.

<u>Geschiedenis</u>

a. Principebesluit 13 november 2012
Het college van B&W heeft in het verleden (bij brief van 13 november 2012), aangegeven dat er beginselbereid bestaat om medewerking aan een extra woning op deze locatie te verlenen (onder voorbehoud dat de gemeenteraad instemt) en aangegeven dat initiatiefnemer eerst een schetsplan dient op te stellen, zodat een inhoudelijke toetsing kan plaatsvinden. Tot september 2020 is er geen invulling gegeven aan de uitnodiging een schetsplan in te dienen.

b. Verkoop kavel
De kavel is sinds het principebesluit in 2012 tot heden aangeboden als potentiële bouwkavel. Slecht éénmaal (in 2018) heeft een potentiële koper met een bouwplan zich gemeld. Dit heet niet tot een vervolg geleid. Huidige initiatiefnemers zijn geboren en getogen in Katlijk en willen graag terug keren naar dit dorp.

c. Stedenbouwkundige invulling / -schets
Destijds is (voor aankoop van de grond) door de toenmalige gemeentelijke stedenbouwkundige een schets gemaakt waarbij op het perceel twee woningen zijn ingetekend. De koper heeft er destijds evenwel voor gekozen één woning te realiseren. Gelet op de mogelijkheden die destijds door de stedenbouwkundige zijn geschetst mag worden aangenomen dat er in beginsel voldoende ruimte is voor het realiseren van een tweede woning. Stedenbouwkundig gezien zijn er ook geen bezwaren tegen het bouwen van een woning in het lint. De realisatie van een woning op deze locatie is wat dat betreft een logische aanvulling in het lint langs de Kerkelaan en aansluiting op het hoekperceel aan de W.A. Nijenhuisweg.

d. Reactie omwonenden
Daarnaast kan in de overwegingen worden meegewogen dat de kavel sinds het principebesluit in 2012 tot heden is aangeboden als potentiële bouwkavel. Voor de omgeving is het eigenlijk geen vraag dat er een woning kan worden gebouwd, maar wel wanneer er een woning wordt gebouwd. Een detail daarbij is dat de initiatiefnemer uit de omgeving komt en binding heeft met het dorp en de streek.
Het plan om een woning te realiseren is gedeeld met directe omwonenden. Uit de verklaringen die zijn ingediend blijkt dat de bewoners/eigenaren van de woningen die rondom het perceel zijn gesitueerd geen bezwaren hebben tegen het plan. Het betreft de percelen Kerkelaan 2, 3-7, 9, 9a, (naast en tegenover het perceel), Klepelslag 3, 5, 7, 9 (achterzijde van het perceel). Er is derhalve draagvlak voor het initiatief.

Risico's of kanttekeningen

Precedentwerking
Regelmatig komen er soortgelijke verzoeken binnen woningbouw (op af te splitsten e/o nog onbebouwde gronden in de bebouwde kom) mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij wordt momenteel vastgehouden aan het (recent nog) vastgestelde beleid. Als wordt afgeweken van het beleid kan dat ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben. Soortgelijke verzoeken zullen in beginsel op dezelfde wijze beoordeeld moeten worden. Echter gelet met de genoemende aspecten (onder 2.1 Geschiedenis), onderscheid deze locatie zich van andere locaties, zodat de kans op precedentwerking wat dat betreft nihil wordt geacht.

Communicatie en participatie
Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor eenieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Boodschap	**Doelgroep**	**Via welk middel**	**Door wie**	**Wanneer**
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Schriftelijk	Afdeling	Na besluit gemeenteraad
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Omwonenden	Schriftelijk	Afdeling	Na besluit gemeenteraad

Financiën
Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.
Er wordt een kostenverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer.

Bijlagen

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Brief beginselbereidheid 13 november 2012 en 23 juni 2021
4. Collegebesluit 8 juni 2021 en 21 september 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN

Onderwerp

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van datum ?

gelet op,
artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor,

overwegende dat,

– aanvrager een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels RO' voor het realiseren van een woning met een bijbehorend bouwwerk op het perceel Kerkelaan, naast nummer 2 in Katlijk, kadastraal bekend Mildam02, sectie N , nummer 390

– dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Katlijk';

– dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de activiteit 'handelen in strijd met regels RO' voor het realiseren van een woning met een bijbehorend bouwwerk op het perceel Kerkelaan, naast nummer 2 in Katlijk, kadastraal bekend Mildam02, sectie N , nummer 390. overeenkomstig de ingediende situatietekening en overeenkomstig de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen planbeschrijving.

2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

de griffier, de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers de heer T.J. van der Zwan