Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Haan, Jens de

Kenmerk
Z.24.442111 / D.24.1803663

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Schoterlandseweg nabij 43 te Nieuwehorne

Voorgesteld besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het aanleggen van een parkeerterrein en het bouwen van een vrijstaande spantenconstructie op de locatie Schoterlandseweg nabij 43 te Nieuwehorne;

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

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanleggen van een parkeerterrein en het bouwen van een vrijstaande spantenconstructie op de locatie Schoterlandseweg nabij nummer 43 te Nieuwehorne.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne’. 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, eerste lid, onder a, onder 3^{o} Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid 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 daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

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 heeft de grond van het plangebied de bestemmingen ‘Wonen – Lintbebouwing 1’ en ‘Detailhandel’.

Het plan bestaat uit het aanleggen van een parkeerterrein ten behoeve van de uitbreiding van een supermarkt. Tevens wordt er een vrijstaande spantenconstructie gerealiseerd waaronder de winkelwagens kunnen worden gestald. Het wordt geplaatst op de percelen naast de supermarkt op de plek waar eerst twee woningen stonden.

Onderhavig project past niet binnen de bestemming. De voor ‘Wonen – Lintbebouwing 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het realiseren van woningen en bijbehorende erven. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften/regels, omdat het realiseren van een parkeervoorziening in strijd is met de bestemmingsomschrijving. Het bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van onderhavig plan.

1.1. Het plan is onderdeel van het plan om de supermarkt uit te breiden

Om de supermarkt aan te laten sluiten bij de kwaliteitseisen van de huidige markt, dient het winkelvloeroppervlak te worden uitgebreid. Hiermee kan onder andere de baliefunctie van de supermarkt worden behouden. Deze uitbreiding sluit aan bij het uitgangspunt om leefbaarheid van het dorp op peil te houden en te kunnen blijven voldoen aan de verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied, zoals beschreven in de Omgevingsvisie die is vastgesteld door uw raad op 8 juli 2021.

De uitbreiding van de supermarkt is tevens in lijn met de visie op de detailhandel en horeca, waarbij de insteek is dat het verzorgingsniveau van het dorp in stand wordt gehouden en de uitbreiding van de supermarkt bijdraagt aan de voorzieningen in het dorp. Hierbij is ruimte voor modernisering waarmee het kwaliteitsniveau op peil kan worden gehouden. De aanleg van het parkeerterrein is noodzakelijk voor de uitbreiding van de supermarkt.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert, op grond van de ‘nota parkeernormen Gemeente Heerenveen 2020’ (vastgesteld door uw raad op 9 september 2021) in een parkeerbehoefte van afgerond 104 parkeerplaatsen. In totaal zijn er na het realiseren van het parkeerterrein 107 parkeerplaatsen. Beide parkeerterreinen samen bestaan uit 103 parkeerplaatsen en langs de weg is sprake van 4 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte.

In figuur 1 is een inrichtingstekening van het gehele projectgebied opgenomen. Het voorliggende parkeerterrein betreft hierin het ten zuidwesten van de supermarkt gelegen deel (aangeduid met paarse cirkel).



1.2. Het plan is landschappelijk inpasbaar

Door het aanleggen van het parkeerterrein ontstaat er een gat in de bestaande lintstructuur in het dorp. Om dit gat op te vullen wordt de vrijstaande spantenconstructie aan de voorzijde van het terrein gesitueerd, waardoor er minder nadruk wordt gelegd op het achterliggende parkeerterrein.

Het terrein wordt ingepast middels het toevoegen van voldoende groen. Hiervoor is een inpassingsplan gemaakt met bijbehorende beplantingslijst. Deze gegevens maken als bijlagen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

1.3. Plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. In de onderbouwing zijn de relevante ruimtelijke aspecten benoemd. Het project zal geen negatieve gevolgen hebben voor het plangebied.

Risico’s of kanttekeningen

De Woonvisie beschrijft de wens om woningen toe te voegen. Hier sluit het onttrekken van twee woningen niet bij aan. De beschikbaarheid van voorzieningen in het dorp is echter een belangrijke factor, zeker voor de specialere doelgroepen zoals ouderen.

Er is sprake geweest van een intensief participatietraject waarin het plan is afgestemd met de omwonenden en plaatselijk belang. Uiteraard bestaat er voor belanghebbenden altijd de mogelijkheid om hun bezwaar tegen het plan middels een zienswijze kenbaar te maken.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Digitaal/Omgevingsloket	Afdeling	**Na besluit gemeenteraad**
Plan ligt ter inzage	Omwonenden en belanghebbenden	overheid.nl gemeentehuis	Afdeling	**Na besluit gemeenteraad**
Vergunning is verleend	Aanvrager en omwonenden	overheid.nl gemeentehuis	Afdeling	**Na ter inzage periode (mits geen zienswijzen)**

Participatie

Het plan is op 25 september 2023 gepresenteerd aan de omwonenden op een inloopavond. Bij deze inloopavond zijn er enkele opmerkingen naar voren gekomen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn er op 11 en 12 november gesprekken geweest met de desbetreffende bewoners. Op basis van deze gesprekken zijn er afspraken gemaakt om het plan op enkele punten aan te passen. De aanpassingen zitten in de erfafscheidingen, vergroening en een oplossing voor eventueel overlast van autolampen bij het keren. Ook is er aangegeven dat er geen glasbakken worden geplaatst op het terrein in verband met eventuele geluidsoverlast. Op 24 april 2024 heeft er nog een overleg plaatsgevonden over de erfafscheiding aan de achterzijde van het terrein. Hiervoor is in samenspraak een plan gemaakt voor een tweetal betonnen wanden met daartussen begroeiing.

Financiën

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

Bijlagen

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.