GEMEENTE HEERENVEEN

| Voorstel aan de gemeenteraad |

Portefeuillehouder
Siebenga

Datum collegebesluit
28 juli 2015

Opsteller
mevrouw J. Klaren

Registratie
GF15.20062

Agendapunt
11

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Ds. Veenweg 22 De Knipe.

Voorstel

- Instemmen met gewijzigd plan, na indiening zienswijzen, voor het bouwen van een zorgappartementencomplex op het perceel Ds. Veenweg 22 in de Knipe;
- Een verklaring van geen bedenkingen afgeven op grond van artikel 2.27, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

Aanleiding

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

De heer H. Kramer heeft naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning een gewijzigd plan ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex voor begeleid wonen op het perceel Ds. Veenweg 22 in De Knipe (Leer- en werkboerderij It Wolwêzen). Dit op 29 april 2015 ingediende gewijzigde plan is als bijlage bij de stukken toegevoegd, omwille van de duidelijkheid is op de tekening aangegeven dat het gaat om het nieuwe plan. Het nieuwe plan houdt overigens in dat de zorgappartementen achter de bestaande bebouwing in plaats van ernaast zullen worden gesitueerd.

Aan de gemeenteraad is het op 5 juni 2014 ingediende plan voorgelegd, waarvoor hij op 15 december 2014 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Tevens is uw raad middels brief van 22 januari 2015 geïnformeerd over een gewijzigde tekening (de brief, inclusief de tekeningen, is tevens als bijlage bijgevoegd). De ontwerp omgevingsvergunning alsmede de daarbij behorende stukken hebben van 29 januari tot en met 11 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende voornoemde termijn kon een ieder zienswijzen hiertegen kenbaar maken bij ons college. Op 27 februari 2015 hebben omwonenden zienswijzen ingediend. Tevens heeft op 2 april 2015 op verzoek van hen een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij ook de aanvrager van de vergunning aanwezig was. Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat de aanvrager een hernieuwd plan zou indienen, waartegen de omwonenden geen bezwaar zouden hebben. Op 29 april 2015 is dit plan dan ook ingezonden, waarbij de omwonenden middels een ondertekening verklaard hebben hiermee akkoord te zijn.

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Buitengebied 2007” en de partiële herziening van diverse bestemmingsplannen, waaronder Buitengebied 2007, van toepassing. Hierin is aan de gronden de bestemming “Agrarisch gebied 1” toegekend. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om medewerking te verlenen, een buitenplanse afwijking is dan ook noodzakelijk.

Omgevingsvergunning
Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend die niet past in het vigerende bestemmingsplan, dient deze te worden beschouwd als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en wordt de vergunning slechts geweigerd indien 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 dit hernieuwde plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid conform de Wabo.

Effecten

Het voorstel aan de raad is onder toepassing van een goede ruimtelijke onderbouwing in te stemmen met het gewijzigde plan en de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Beleid en regelgeving

Ruimtelijke onderbouwing
Hoewel wij van mening zijn dat nagenoeg dezelfde ruimtelijke onderbouwing als het eerdere plan kan gelden, hebben wij dit vanwege de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wederom weergegeven.

Op het perceel Ds. Veenweg 22 in De Knipe is aldus een leer-/werkboerderij gevestigd (It Wolwêzen). In de partiële herziening van diverse bestemmingsplannen is o.a. voor dit perceel een wijziging aangebracht in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Daarmee is het mogelijk gemaakt dat ter plaatse een logeerhuis is toegestaan en dat maximaal 160 m² van de bedrijfsgebouwen als logeerhuis mag worden gebruikt. Voor de verbouwing is destijds een vergunning verleend. Het thans ingediende plan tot het bouwen van zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimte past echter niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

In principe is het niet wenselijk om extra woningen toe te voegen in het buitengebied. In deze situatie gaan wij functioneel gezien wel akkoord met het plan, omdat dit past in het beleid dat de gemeente voorstaat met haar buitengebied en de agrarische sector. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' wordt namelijk niet alleen ruimte geboden aan schaalvergroting voor agrarische bedrijven, maar wordt ook tegemoet gekomen aan de wens tot bedrijfsverbreding. Ook de provincie biedt in haar nieuwe verordening 'Romte' (2014) ruimte voor nevenactiviteiten. Deze moeten dan wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Voorwaarde is dan ook dat de zorgappartementen ondergeschikt blijven aan de agrarische functie.

Het bieden van begeleid wonen kan voorts worden gezien als een aanvulling c.q. verdere uitbreiding op de leer- zorgfunctie die ter plaatse wordt aangeboden. In de directe omgeving zijn geen andere (agrarische) bedrijven gevestigd, die door de vestiging van de logeerfunctie in hun bedrijvigheid worden beperkt. Met betrekking tot geur is er dan ook geen belemmering. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet aangetast.

Een aantal tuintjes bij de zorgappartementen zullen nagenoeg worden gesitueerd op de rand van het bouwvlak. In verband met de zichtbaarheid en behoud van een open bebouwingsstructuur van het bebouwingslint is dan ook in dit kader wederom als voorwaarde gesteld om een groenafscheiding te behouden.

Ten aanzien van het woningcontingent is met de provincie afgesproken dat binnen een bebouwd gebied plafondloos mag worden gebouwd. Buiten een bebouwd gebied is een contingent bepaald. Deze aanvraag ligt buiten een bebouwd gebied, hetgeen er dan op neerkomt dat er minder woningen elders kunnen worden gebouwd. Aangezien het hier specifieke zorgwoningen betreft, is echter in overleg met de provincie afgesproken dat dit segment buiten het contingent zal vallen. Dit is te verklaren uit het feit dat de primaire functie van het complex zorg is en het feit dat omvang van de appartementen dermate klein dat ze zich niet lenen voor gangbare permanente bewoning.

Wij voorzien verder geen belemmeringen voor wat betreft de overige ruimtelijke aspecten, hetgeen hierna per onderwerp nader wordt toegelicht.

Tevens is afgewogen of hier sprake kan zijn van precedentwerking, hetgeen inhoudt dat volgens het gelijkheidsbeginsel identieke gevallen gelijk beoordeeld moeten worden. Omdat het hier gaat om specifieke zorgwoningen, die gesitueerd worden achter een bestaand hoofdgebebouw, zijn wij van mening dat de kans op precedentwerking gering zal zijn, omdat een dergelijke situatie zich niet vaak voor zal doen.

Archeologie/flora- en fauna
Er is feitelijk sprake van een zodanige ingreep, die ten aanzien van flora- en fauna en archeologie geen belemmering oplevert. Nader onderzoek achten wij in deze daarom niet noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing
Om de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementen complex te verkrijgen wordt het ten behoeve van landschappelijke inpassing nodig geacht om groenbeplanting achter de tuintjes van de zorgwoningen aan te brengen.

Watertoets
Op 9 september 2014 heeft het Wetterskip Fryslân een wateradvies conform het oude plan opgesteld. Dit advies kan ook gelden voor de nieuwe situatie en zal tevens onderdeel uitmaken van het besluit. Het Wetterskip geeft aan dat bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding rekening moet worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het Wetterskip adviseert dan ook voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70 m geadviseerd.

Het plangebied ligt voorts in een peilgebied met een vast peil van -0,52 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +0,60 m NAP en de +0,30 m NAP. Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt gesteld rekening te houden met de drooglegingsnorm.

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer de verharding wordt afgekoppeld. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Om overlast te voorkomen moest de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseren. De verharding neemt met ca. 280 m2 toe, hiervan dient 10% gecompenseerd te worden (totaal 28 m2). Als compensatie wordt er dan ook een nieuwe sloot gegraven met een wateroppervlak van 102 m2 (zie tekening). Hiermee wordt dan ook voldaan aan de compensatie van toename verhard oppervlak.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan de initiatiefnemer het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder de gestelde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater. Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet namelijk worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient te worden gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Planschade
De intensiteit van de verbouwing is zodanig dat de aanvrager is gevraagd door een erkend bureau een globale planologische risicoanalyse te verrichten, wat een indicatie geeft omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De kosten van uitvoer van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De uitbreiding wordt achter bestaande bebouwing gerealiseerd. De aanvrager is mede eigenaar van de dichtstbijzijnde woning aan de Ds. Veenweg 22 in De Knipe.

Door Langhout & Wiarda is bij het eerdere plan een globale planologische risicoanalyse verricht, wat een indicatie geeft omtrent de te verwachten vermogensschade voor omliggende woningen. De conclusie is dat als gevolg van de planologische wijziging geen voor vergoeding in aanmerking komende planschade zal optreden. Wij vinden dat de risicoanalyse en daarmee de gestelde conclusie ook betrekking kan hebben op het huidige plan, omdat dit feitelijk een verbetering is. Wij hebben het daarom ook niet noodzakelijk geacht een nieuwe globale planologische risicoanalyse te laten verrichten.

Procedure/vervolgproces
Ons college van burgemeester en wethouders is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat omwonenden akkoord zijn met het nieuwe plan, stellen wij voor de vergunning af te geven.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Niet van toepassing.

Vervolgaanpak

Niet van toepassing.

Communicatie

Er is sprake van een besluit op aanvraag, waarbij de uitgebreide procedure van toepassing is. De aanvrager en diegenen die zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning hebben ingediend worden voor de openbaarmaking geïnformeerd. Na de bekendmaking wordt het besluit ter inzage gelegd, waartegen beroep bij de rechtbank mogelijk is.

Relevante informatie

- Omgevingsvergunning;
- Aanvraag + bijbehorende bescheiden (waaronder gewijzigd plan, ingediend op 29 april 2015);
- Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen van 15 december 2014;
- Brief aan de raad van 22 januari 2015 (gewijzigde tekening);
- Advies Wetterskip Fryslân (ontvangen op 9-9-2014);
- Planologische risicoanalyse van Langhout & Wiarda (13 oktober 2014).

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer F.H. Perdok	de heer T.J. van der Zwan

GEMEENTE HEERENVEEN
| gemeenteraad |

Registratie
GF15.20062

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Ds. Veenweg 22 De Knipe.

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 juli 2015;

gelet op, artikel 2.27, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht,

Besluit
1. In te stemmen met het plan voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Ds. Veenweg 22 in De Knipe;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor en de vergunning te verlenen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 september 2015.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen de heer T.J. van der Zwan