

Portefeuillehouder

S. Siebenga

Datum collegebesluit

22 september 2015

Opsteller

S. Talstra

Registratie

GF15.20082

Agendapunt

8

Onderwerp

Bouwen van twee woningen en een bedrijfspand op het perceel Leeuwarderstraatweg 209A te Nieuwebrug

Voorstel

- Instemmen met het plan voor het bouwen van twee woningen en een bedrijfspand op het perceel Leeuwarderstraatweg 209a te Nieuwebrug.
- Een ontwerpverklaring van geen bedenking afgeven op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor;
- De ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

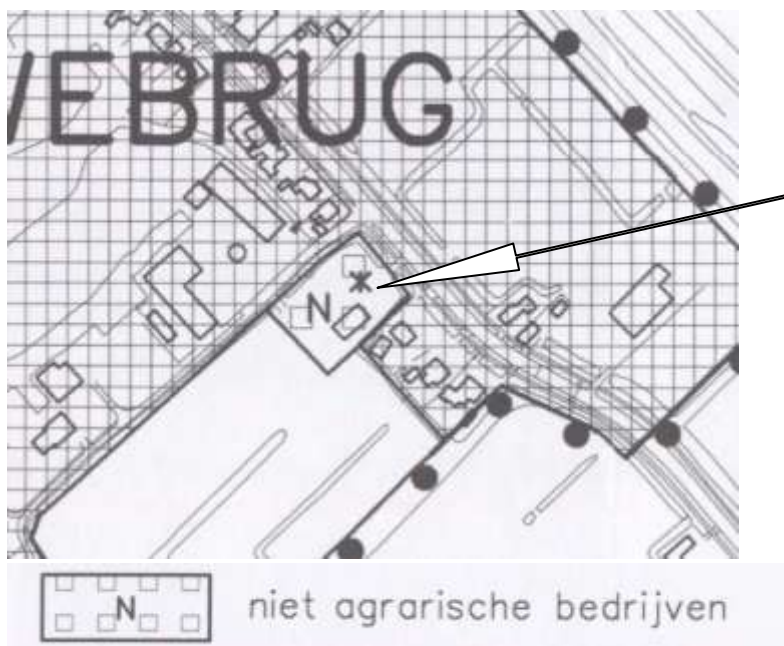
Er is in mei 2014 een vooroverleg c.q. schetsplan binnengekomen voor het bouwen van twee woningen en een bedrijfspand en het slopen van een loods op het perceel Leeuwarderstraatweg 209A te Nieuwebrug. Na het vooroverleg zijn in juni 2015 twee definitieve aanvragen ingediend, één aanvraag voor de woning en één aanvraag voor de woning met bedrijfspand. Er is door de aanvragers gekozen voor het splitsen van het schetsplan in twee aanvragen.

De plannen zijn in strijd met het van kracht zijnde 'Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en buitengebied'. Op het perceel rust de bestemming 'Niet agrarische bedrijven', met de aanduiding geen dienstwoning toegestaan. Er kan alleen medewerking worden verleend indien van de beheersverordening wordt afgeweken. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In dit verband is in eerste instantie een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad en na de termijn van ter inzage legging van het plan een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Overwegingen

De strijdigheid met de beheersverordening bestaat uit het beoogde gebruik van woning op de bestemming 'Niet agrarische bedrijven' (zie onderstaande afbeelding), daarnaast is op de bestemming geen bedrijfswoning toegestaan.



Stedenbouw/welstand

Het totale plan is beoordeeld en stedenbouwkundig / planologisch wordt geadviseerd medewerking aan het plan te verlenen. De woningen, waarvan één bedrijfswoning, zorgen qua beeld en functie voor een logische opvulling van het bebouwingslint wat hoofdzakelijk bestaat uit woningen (zie bijlage fotoblad).

Door de welstandcommissie is het plan positief beoordeeld, waarbij er nog wel enkele opmerkingen ten aanzien van de uitwerking van de gevels en de detaillering zijn gemaakt, maar de volumes in hoofdvorm akkoord zijn bevonden.

Het plan is niet in overeenstemming met het vastgestelde inbreidingsbeleid zoals vastgelegd in de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' (door u vastgesteld op 24 november 2014). Hoewel de percelen volgens de provinciale verordening "Romte" niet zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en daarmee de notitie strikt genomen niet van toepassing zou zijn, vinden wij dat de beleidslijn van de notitie ook op onderhavige percelen van toepassing is. Deze percelen zijn naar onze mening wel degelijk onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Het plan betreft een initiatief wat al ten tijde van de toenmalige gemeente Skarsterlân (voor 1 januari 2014) was ingezet en waarover in januari 2014 de eerste contacten zijn geweest tussen initiatiefnemers en de gemeente Heerenveen. Aangezien er destijds door zowel de gemeente Skarsterlân als de gemeente Heerenveen een positief standpunt over het plan is ingenomen (dit was dus voordat het inbreidingsbeleid van kracht werd), vinden wij dat vanuit het vertrouwensbeginsel de gemeente de gedane toezeggingen gestand moet doen en wordt voorgesteld medewerking te verlenen.

Milieu

- Geluid
- Rijksweg A32

Uit beoordeling blijkt dat er een gerede kans is op overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van het geluidsniveau op de gevels ten gevolge van de rijksweg. Gebleken is echter ook dat een eventuele overschrijding van de hedendaagse eisen uit het Bouwbesluit niet dusdanig zal zijn dat dit niet met aanvullende geluidsisolerende maatregelen in de gevels is op te lossen. Nader akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen of deze geluidsisolerende maatregelen inderdaad nodig zijn. Bij dergelijke maatregelen moet worden gedacht aan goede geluidafdichting van de aansluiting van de ramen op de kozijnen, toepassing van driedubbel glas, geen ventilatieroosters in de betreffende gevels of werken met ventilatieroosters met suskasten.

- Spoor Zwolle-Leeuwarden

Het spoor ligt op circa 310 meter van de nieuwe woningen. De geluidszone op basis van de Wet geluidhinder is afhankelijk van het geluidproductieplafond, voor het spoor ligt er een zone (aandachtsgebied) van 300 meter. De woning valt net buiten de zone. Er is derhalve geen aanleiding tot nader onderzoek met betrekking tot geluid van het spoor.

- *Bedrijvigheid/inrichtingen*
- Bestaande inrichtingen

Op het adres Lier 2 zijn twee inrichtingen (volgens de Wet milieubeheer) geregistreerd. Het betreft een jachtwerf en een timmer-, onderhoudswerkplaats. De kortste afstand tot de nieuwe woningen zal circa 30 meter bedragen. Op basis van 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009' gelden voor deze bedrijven richtafstanden met betrekking tot geluid waarbinnen onderzoek nodig is van respectievelijk 200 meter voor de jachtwerf en 50 meter voor de timmer- en onderhoudswerkplaats. Aangezien het hier gemengd gebied betreft kunnen deze afstanden met een stap worden verlaagd naar 100 m en 30 m. In principe is onderzoek dus nodig om na te gaan of de bedrijvigheid door de nieuwe woningen kan worden belemmerd als voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

Er ligt echter in de uitstralingsrichting van deze inrichtingen een bestaande woning op circa 11 meter. Dit betekent dat de inrichtingen bij deze woning aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Er zal daarmee automatisch ook wordt voldaan aan deze normen bij de nieuwe woningen, omdat deze op een afstand van meer dan 11 meter gelegen zijn. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Nieuwe inrichtingen

De nieuwe beoogde bedrijvigheid (stofeerderij / kantoor aan huis) zijn bedrijven die vallen in de categorie 1 en 2 van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Deze bedrijven lenen zich voor verweving van functies (wonen en werken). Geadviseerd wordt alleen deze categorieën hier toe te staan en bij herziening van het bestemmingsplan dit op te nemen in de bestemming op de locatie. Daarnaast zijn de bedrijven gehouden aan het Activiteitenbesluit, zowel naar elkaar toe als naar de naastgelegen bestaande bewoning. Dit betekent dat er in ieder geval in de nacht geen werkzaamheden mogelijk zijn.

- *Bodem*

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Archeologie

De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Aangezien het bebouwd oppervlak minder dan 5000 m² betreft hoeft er geen karterend onderzoek plaats te vinden en zijn er geen archeologische belemmeringen.

Overig

Het plan heeft op het gebied van Flora en fauna en Natuurbeschermingswet geen negatieve invloed op de aanwezige waarden in de omgeving.

Woningcontingent

Het plan is in eerder stadium bij de gemeente Skarsterlân in vooroverleg stadium beoordeeld, initiatiefnemers is destijds kenbaar gemaakt dat er wat betreft woningcontingenten geen beletsel is om het plan te realiseren. Vanuit het vertrouwensbeginsel dient de gemeente Heerenveen deze toezegging gestand te doen, het benodigde contingent zal uit de incidentele 'pot' voor het buitengebied worden gedekt.

Beleid en regelgeving

De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenking vindt zijn grondslag in de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo). Bij de uitgebreide procedure wordt het besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Er zal door initiatiefnemers een planschade-overeenkomst dienen te worden ondertekend. De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade.

Vervolgaanpak

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt met de aanvrager gecommuniceerd. Aanvragers hebben de buurtgenoten van hun initiatief op de hoogte gesteld. Tevens zullen de aanvragen na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenking voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben de plannen in te zien en eventueel een zienswijze bij de gemeente kenbaar te maken.

Relevante informatie

Bijlagen:

- Aanvragen + relevante bijbehorende tekeningen.
- fotoblad

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,
de secretaris, de burgemeester,

de heer F.H. Perdok

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Bouwen van twee woningen en een bedrijfspand op het perceel Leeuwarderstraatweg 209A te Nieuwebrug

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2015 ;

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

Besluit

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor;
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geenzienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 november 2015.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan