

Portefeuillehouder

Siebenga |

Datum collegebesluit

14 november 2017 |

Opsteller

B. Suk |

Registratie

GF17.20087 |

Agendapunt

9 |

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen

Voorstel

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 5 extra woningen op het perceel Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

Door Rottinghuis Aannemingsbedrijf B.V. is voor Accolade op 20 juli 2017 een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van 25 woningen aan de Sieger van der Laanstraat tegenover nummer 9 tot en met 49 te Heerenveen ingediend.

De betreffende woningbouw is onderdeel van het project Kop van Midden. Een omvangrijke wijkvernieuwing in Heerenveen Centrum-West, om betaalbare woningen te realiseren. Dit zijn sociale huurwoningen, die onder de huurtoeslaggrens vallen. De huizen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens.

De woningen vervangen de oorspronkelijke woningen, die inmiddels zijn gesloopt. In 2011 was een procedure gestart voor aanwijzing tot gemeentelijk monument vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde. Echter, de bouwtechnische staat van deze vroeg-naoorlogse woningen bleek dusdanig slecht dat behoud van de woningen niet haalbaar bleek.

Strijdig gebruik

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden". In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Wonen – 1", de aanduiding "Maatvoering" waarin het maximum aantal wooneenheden is opgenomen en de aanduiding "bouwvlak".

De aanvraag voorziet in de bouw van vijf extra woningen. Het aantal te bouwen woningen overschrijdt hierdoor het toegestane maximum aantal woningen (25 in plaats van de huidige 20 woningen).

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 (projectomgevingsvergunning). Dit vereist dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt tenslotte dat de vergunning niet kan worden verleend zonder dat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Deze verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en dat toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo.

Overwegingen

Herontwikkeling

De huidige aanvraag is onderdeel van de uitvoeringsfase van het project "Kop van Midden". Dit project loopt al vele jaren.

Op 1 maart 2010 stelde u het stedenbouwkundig plan "Heerenveen Midden" vast. Dit legde de grondslag voor herstructurering en opwaardering van de wijk Heerenveen Midden. Er waren redenen om het stedenbouwkundig plan uit 2010 te heroverwegen. Een van de redenen was, dat Accolade gestart was met de planontwikkeling voor de Kop van Midden. Afwijkend van de plannen in 2010 wenst Accolade een groter aantal woningen aan de Sieger van der Laanstraat te slopen en te herbouwen. Mede daarom heeft u op 29 juni 2015 het Stedenbouwkundig plan "Kop van Midden, Heerenveen" vastgesteld.

Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van de historische structuur van Heerenveen, was er aanleiding om ook een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Op 29 juni 2015 heeft u het beeldkwaliteitsplan "Herontwikkeling woningbouw, Sieger van der Laanstraat nummer 2-36 en 74-96, Heerenveen" vastgesteld.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader. Ten behoeve van de planontwikkeling van woningbouwcorporatie Accolade aan de Sieger van der Laanstraat is het bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden" gemaakt. Op 15 februari 2016 heeft u dit bestemmingsplan vastgesteld. Binnen het plangebied worden 43 woningen gesloopt, waarna het gebied opnieuw wordt ingericht als woongebied. Meer zuidelijk aan de Sieger van der Laanstraat worden 12 woningen vervangen. De bedrijfsloods achter de oude brandweerkazerne heeft hierin een nieuwe lichte bedrijfsfunctie gekregen, als uitbreiding van de Broedstoof.

Op 20 juli 2017 is een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van 25 woningen aan de Sieger van der Laanstraat tegenover nummer 9 tot en met 49 te Heerenveen ingediend. Het betreft een gefaseerde aanvraag. De eerste fase heeft alleen betrekking op de activiteit "strijd met ruimtelijke regels". De activiteit "bouwen" komt in de volgende fase aan de orde.

De nu ontvangen aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden". In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Wonen – 1" (artikel 6), de aanduiding "Maatvoering" waarin het maximum aantal wooneenheden is opgenomen en de aanduiding "bouwvlak".

De aanvraag voorziet in de bouw van vijf extra woningen. Het aantal te bouwen woningen overschrijdt hierdoor het toegestane maximum aantal woningen (25 in plaats van de huidige 20 woningen). Per bouwvlak mogen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd (artikel 6.2.1, lid c).

De 5 extra woningen kunnen niet vergunningvrij worden gerealiseerd.

Er zijn binnenplannen geen mogelijkheden om de 5 extra woningen mogelijk te maken. Het is niet mogelijk om 5 extra woningen met een kruimelprocedure (art. 2.12, lid 1,

sub a, onder 2 Wabo) te vergunnen.

Met een buitenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kunnen de extra woningen mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig ter motivering. Daarnaast is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd.

Het bestemmingsplan gaat, wat het aantal woningen betreft, uit van de oorspronkelijke situatie. Conform deze situatie is het maximum aantal toegestane woningen op de plankaart opgenomen. De woningen die op deze wijze bij recht kunnen worden gerealiseerd, zouden te groot zijn voor de beoogde doelgroep. De woningen worden gebouwd voor een specifieke doelgroep. Een kwetsbare doelgroep, vaak bestaand uit 1- tot 2-persoonshuishoudens met een bescheiden inkomen. De vraag naar een dergelijk woningtype is groot. Vrij recent is "het passend toewijzen" van woonruimte ingevoerd. Kort gezegd mogen mensen met een laag inkomen niet een te dure huurwoning meer krijgen. Voor de doelgroep zijn deze woningen financieel niet haalbaar. Daarom worden kleinere woningen binnen het bouwvlak gerealiseerd. Hierdoor kunnen in totaal 5 extra woningen gebouwd worden. Dit is gezien de vraag naar dit type woningen ook wenselijk. De wachttijd voor huurwoningen in dit huursegment lijkt op te lopen. Een toevoeging van goedkope huurwoningen aan het woningaanbod is daarom zeer wenselijk.

De beukmaat van de nieuwbouwwoningen aan de Sieger van der Laanstraat wordt veel smaller dan de oorspronkelijke woningen. Als hetzelfde aantal woningen op een haalbare wijze worden teruggebouwd, wordt de korrelmaat/blok lengte van de bouwblokken dusdanig klein en de tussenruimten tussen de blokken dusdanig groot, dat een te grote afbreuk wordt gedaan aan de samenhang en de ensemble waarde. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt dat bij de herontwikkeling in ieder geval de cultuurhistorische / stedenbouwkundige waarde behouden moet blijven. De grote tussenruimten moeten in dat geval aan de tuinen van de huurwoningen worden toegevoegd. Ervaring leert dat het onderhoud van dergelijke grote stukken veel van huurders vergt, waardoor er een rommelige uitstraling zou kunnen ontstaan.

Daarom wordt gekozen om een minimum aantal woningen toe te voegen. Waarbij in de oorspronkelijke (inmiddels gesloopte) situatie een bouwblok met 4 woningen een voorgevellengte van 27 meter had, heeft in de nieuwe situatie een bouwblok met 5 woningen een voorgevellengte van 27 meter. Op deze wijze kan een nieuwe stedenbouwkundige situatie ontstaan waarbij voldoende samenhang en ensemble waarde ontstaat en waarmee de cultuurhistorische / stedenbouwkundige waarde behouden blijft.

Het slopen en herbouwen van de bestaande woningen is binnen de kaders van het bestemmingsplan gewoon mogelijk. Het bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing voor de 5 extra woningen.

Wat nog wel beoordeeld moet worden is, wat de eventuele effecten van de toevoeging van 5 extra woningen zijn op de omgeving. Daarom is advies gevraagd aan de stedenbouwkundige en de verkeerskundige.

Maatschappelijk

Zoals in de aanhef hierboven is aangegeven loopt het project "Kop van Midden" al vele jaren. Hierbij is altijd veel aandacht geweest voor de buurt. Er zijn meerdere bewonersbijeenkomsten geweest om de buurt te informeren over de stand van zaken. Daarnaast zijn de herziening van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan

openbare procedures waarbij gereageerd kon worden. Voor deze procedure is het bestemmingsplan het belangrijkste. Het bestemmingsplan maakt het slopen en herbouwen van de bestaande woningen mogelijk. Ook dit plan heeft ter inzage gelegen, waarna er door een ieder op het plan gereageerd kon worden. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 30 augustus 2017 is een brief ontvangen, van bewoners van een zevental adressen van tegenoverliggende woningen waarin bezorgdheid over de beoogde ontwikkeling wordt uitgesproken. Naar aanleiding van de brief heeft ook al een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en een aantal bewoners. Toegezegd is dat er een reactie op de brief komt. Samenvattend worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Door 5 extra woningen komt er meer verkeer en verkeersdruk is al erg hoog;
2. De opzet in 5 blokken van 5 woningen doet geen recht aan de huidige uitstraling en aan het beeldkwaliteitsplan. Tussen de blokken is erg weinig ruimte;
3. De rooilijn komt een halve meter naar voren. Dit is in strijd met het beeldkwaliteitsplan.

Verkeer en parkeren

De parkeernorm voor deze situatie is 1,4 parkeerplaatsen per woning. De 5 extra woningen vragen dus om 7 extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied worden aangelegd in de Bouwe van Ensstraat. Na de realisatie van de parkeerplaatsen is daar nog voldoende doorgangsruijnte voor voetgangers en auto's kunnen er draaien.

De verkeersdruk waarover door de bewoners wordt gesproken, is eerder aan de orde geweest. Onder andere op een bewonersavond die door de gemeente en Accolade en De Broedstoof is georganiseerd op 19 juni 2014. Daar is toen het volgende over gezegd:

"Verkeers- en parkeerdrukke

Dit bleek een punt van brede zorg. Er wordt op zowel de Sieger van der Laanstraat als op de Kempenaerssingel teveel verkeersdrukke en parkeerproblemen ervaren. Dit leidde tot pleidooien vanuit de zaal om straten te verbreden, om te parkeren tussen de bomen, etc. Omdat er tot op heden geen actuele cijfers bekend zijn over de werkelijke drukke zijn er recent verkeersstellingen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er een redelijk beperkt aantal verkeersbewegingen is op de genoemde wegen. Er is bovendien sprake van een afname van verkeersdrukke, zeker op de Sieger van der Laanstraat, in vergelijking tot een aantal jaren geleden. Wij zien dan ook geen reden om een extra verbindingsweg te realiseren of andere aanpassingen te doen." Zie ook bijlage 11.

Voorgaande heeft betrekking op de bestaande verkeersdruk. Het effect op de verkeersintensiteit door het toevoegen van 5 extra woningen is beoordeeld op basis van de kencijfers verkeersgeneratie voor woon- en werkgebieden van het ASVV 2012 "Wegontwerp bibeko", gepubliceerd op 30 oktober 2012. Voor deze locatie is het kencijfer van het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per dag 5,8. Dit houdt in, dat door deze 5 extra woningen per dag de verkeersdruk met ca. 30 voertuigen toeneemt, Dit is ten opzichte van de huidige intensiteit een geringe toename van ca. 3%, die toelaatbaar is.

Ten behoeve van de extra woningen worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt in de parkeerbehoefte voorzien.

Cultuurhistorische /stedenbouwkundige waarde

De cultuurhistorische en de stedenbouwkundige waarde wordt groot geacht. Hier is veel aandacht voor. Bij de eerste overweging hierboven is al aangegeven dat u voor het gebied een stedenbouwkundig plan hebt vastgesteld en dat deze met het oog op de planontwikkeling is herzien. Daarnaast heeft u voor de herontwikkeling een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Om de afwijking door de toevoeging van 5 extra woningen te beoordelen, is een stedenbouwkundig advies gevraagd. Hierbij is onder andere gekeken naar de opzet in blokken van 5 woningen, de ruimte tussen de blokken woningen en het verschuiven van de rooilijn een halve meter naar voren.

Hierover wordt onder andere gezegd:

"Er ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie waarbij voldoende samenhang en ensemble waarde ontstaat en waarmee de cultuurhistorische /stedenbouwkundige waarde behouden blijft. De schaal, maat/korrel inclusief de tussenmaat van de blokken refereert naar het vastgestelde stedenbouwkundigplan dat geënt is op de cultuurhistorische situatie van de inmiddels gesloopte blokken."

Er wordt positief geadviseerd. Het hele advies is in de bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Overigens heeft de aanvraag alleen betrekking op de afwijking van het bestemmingsplan (de activiteit "strijd met ruimtelijke regels"). In de volgende fase komt de activiteit "bouwen" aan de orde. Dan zal ook nog een welstandstoets plaatsvinden.

Het risico op planschade wordt nihil geacht. Het bouwvlak waarop de woningen worden gebouwd is in het bestemmingsplan ook al aanwezig. De bouwmassa en volume zijn toegestaan. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Effecten

Het voorstel aan de raad is in te stemmen met het plan en de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Beleid en regelgeving

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn een stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan vastgesteld.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten van de aanleg van de 7 extra parkeerplaatsen zijn tevens voor rekening van de aanvrager. Hiervoor wordt nog een overeenkomst met Accolade gesloten. De kosten voor de inrichting voor de inrichting van de openbare ruimte (los van deze uitbreiding) zijn al geraamd/ingecalculeerd.

Vervolgaanpak

Het 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. Het bijgevoegde ontwerpbesluit voorziet in het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie

Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor een ieder zijn

zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

Relevante informatie

1. de aanvraag;
2. het concept raadsvoorstel;
3. de ontwerpomgevingsvergunning;
4. stedenbouwkundig advies;
5. verkeerskundig advies;
6. situatietekening met de voormalige woningen en de nieuw te bouwen woningen;
7. conceptbrief aan de aanvrager;
8. brief van omwonenden;
9. conceptbrief n.a.v. de brief van bewoners.

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

de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn

de heer T.J. van der Zwan

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen |

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 november 2017;

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

overwegende dat, |

Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV voor Accolade een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningbouw op de gronden aan de Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 Heerenveen,

dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Heerenveen - Kop van Midden",

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 het realiseren van 5 extra woningen op het perceel Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen;
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 18 december 2017.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan