

OMGEVINGSVERGUNNING Fase 1 (ONTWERP)

297-2017

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 juli 2017 van Rottinghuis Aannemingsbedrijf B.V. namens woningcorporatie Accolade, een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 25 woningen aan de Sieger van der Laanstraat te Heerenveen. De aanvraag betreft de locatie Sieger van der Laanstraat tegenover nummer 9 tot en met 49 te Heerenveen en is geregistreerd onder nummer 297-2017.

Overwegingen

- dat de aanvrager op grond van artikel 2.5 van de Wabo kan verzoeken om een omgevingsvergunning in twee fasen te verlenen;
- dat de aanvrager de aanvraag in 2 fasen heeft aangevraagd;
- dat de aanvrager aangeeft dat 1^e fase betrekking heeft op een wijziging van het bestemmingsplan in verband met het aantal te bouwen woningen op de locatie;
- dat dit betrekking heeft op de activiteit "strijd met regels ruimtelijke ordening", als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c. Wabo;
- dat de aanvrager aangeeft dat de 2^e fase betrekking heeft op het bouwen van 25 woningen aan de Sieger van der Laanstraat te Heerenveen;
- dat dit betrekking heeft op de activiteit "bouwen", als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c. Wabo;
- dat de voorliggende beschikking alleen betrekking heeft op de 1^e fase en de activiteit "strijd met regels ruimtelijke ordening";
- dat de gronden zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden", vastgesteld op 15 februari 2016;
- dat de betreffende gronden de bestemming "Wonen – 1" (artikel 6), de aanduiding "Maatvoering" waarin het maximum aantal wooneenheden is opgenomen en de aanduiding "bouwvlak" hebben;
- dat met het project wordt beoogd 25 woningen aan de Sieger van der Laanstraat te Heerenveen te bouwen;
- dat krachtens de voorschriften in het bestemmingsplan per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd mogen worden (artikel 6.2.1, lid c);
- dat op grond van de vorige bepaling ten hoogste 20 woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd;
- dat uit artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) volgt, dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- dat het voorliggende plan derhalve in strijd is met het geldende bestemmingsplan;
- dat de 5 extra woningen niet vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd;
- dat in het bestemmingsplan niet wordt voorzien in de mogelijkheid om 5 extra woningen te bouwen;
- dat het niet mogelijk is om 5 extra woningen met een kruimelprocedure te vergunnen (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo);
- dat met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a,

- onder 3 Wabo) de 5 extra woningen mogelijk kunnen worden gemaakt;
- dat ter motivering van de buitenplanse afwijking het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten;
 - dat het bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden" is vastgesteld, om de herontwikkeling aan de Sieger van der Laanstraat, met inbegrip van het slopen van woningen, herbouwen van woningen en het inrichten van het gebied als woongebied;
 - dat het bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden" ten aanzien van de ruimtelijke aspecten als ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning fase 1 kan dienen;
 - dat in de onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten, externe veiligheid, ecologie, bedrijven en milieuhinder, erfgoed, bodem, geluid, luchtkwaliteit en water;
 - dat de uitgevoerde onderzoeken en het bestemmingsplan integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;
 - dat het plan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
 - dat ten behoeve van bepalen van de ruimtelijke effecten van de 5 extra woningen, verkeerskundig en stedenbouwkundig advies is gegeven;
 - dat uit het advies van de verkeerskundige is gebleken dat de parkeernorm voor deze situatie 1,4 parkeerplaatsen per woning is;
 - dat de 5 extra woningen dus om 7 extra parkeerplaatsen vragen;
 - dat deze parkeerplaatsen in het openbaar gebied kunnen worden aangelegd in de Bouwe van Ensstraat en dat na de realisatie van de parkeerplaatsen nog voldoende doorgangruimte voor voetgangers is en auto's er kunnen draaien;
 - dat 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;
 - dat voor deze locatie het kencijfer van het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per dag 5,8 is en dat dit inhoudt dat door deze 5 extra woningen per dag de verkeersdruk met circa 30 voertuigen toeneemt;
 - dat dit ten opzichte van de huidige intensiteit een geringe toename van circa 3% is en dat dit toelaatbaar is;
 - dat het advies van de stedenbouwkundige positief is ten aanzien van het toevoegen van 5 woningen;
 - dat het advies onderdeel uitmaakt van het besluit;
 - dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is, zodat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid;
 - dat de gemeenteraad op 18 december 2017 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
 - dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
 - dat met ingang van 28 december 2017 gedurende een termijn van zes weken een ontwerpomgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage hebben gelegen;
 - dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
 - dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
 - dat door omwonenden gezamenlijk een zienswijze is ingediend;
 - dat de zienswijze de situering van de voorgevels van de woningen betreft;
 - dat de omwonenden verzoeken de voorgevels in dezelfde rooilijn te plaatsen als de oorspronkelijke (inmiddels gesloopte) woningen, zoals dat in het beeldkwaliteitsplan is verwoord;
 - dat is vastgesteld dat de woningen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn geprojecteerd;

- dat het bouwplan derhalve op dit onderdeel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- dat de aangevraagde vergunning daarom op dit onderdeel niet kan worden geweigerd;
- dat ten overvloede is overwogen dat de feitelijke verschuiving niet bezwaarlijk wordt geacht;
- dat de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen voldoende groot is;
- dat in de oude situatie de afstand tussen de woningen aan weerszijden van de Sieger van der Laanstraat circa 25 meter bedroeg;
- dat de afstand in de nieuwe situatie circa 24,5 meter bedraagt;
- dat de nieuwe woningen voorts worden uitgevoerd met een lagere goot- en nokhoogte dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan;
- dat de goothoogte 2,90 meter bedraagt en dat de nokhoogte 8,68 meter bedraagt;
- dat op grond van het bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan zijn van respectievelijk 4,00 meter en 10,00 meter;
- dat dus sprake is van een kleiner bouwvolume dan rechtens mogelijk is;
- dat één van de omwonenden tevens persoonlijk een zienswijze heeft ingediend, waarin tevens wordt verzocht geen uitbreiding van het aantal woningen toe te staan;
- dat in het raadsvoorstel van 14 november 2017 en het daarop genomen besluit van de gemeenteraad van 18 december 2017 de aanleiding voor het realiseren van extra woningen is beschreven en tevens het plan vanuit stedenbouw is gemotiveerd;
- dat is ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten;
- dat geen redenen zijn aangevoerd die aanleiding geven het standpunt ten aanzien van de toename van het aantal woningen te herzien;
- dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven de aangevraagde vergunning te weigeren;
- dat de gemeenteraad PM een definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteit en op basis van de genoemde artikelen:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader heeft een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.7, 2.12 en 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c jo artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wabo).

Op grond van dit besluit is de eerste fase van het bouwplan toegestaan, zoals op de tekeningen is weergegeven.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in Artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen **d.d. ...-...-....**

Voorschriften

Bij deze vergunning behoren:

- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- 15 tekeningen/bijlagen:
 - 2464_DO-001A_20170720
 - 2464_DO-101A_20170720
 - 2464_DO-201A_20170720
 - 2464_DO-202A_20170720
 - 2464_DO-203A_20170720
 - 2464_DO-204A_20170720
 - 2464_DO-205A_20170720
 - 2464_situatie_bestaand_nieuw_DO-010_20170801
 - toelichting en onderliggende onderzoeken bestemmingsplan "Heerenveen – Kop van Midden", vastgesteld 15 februari 2016.
 - 07122017 Betoog parkeren bewoner SvdL cieverg ruimte en milieu 7-12-2017 anoniem;
 - 10122017 brf bewoners SvdL aan raad geanonimiseerd
 - 26092017 wth-kop van midden -svlnstr en kempenearssingel - heerenveen - 2017-311-26092017
 - brief bewoners svdlstraat anoniem;
 - Stedenbouwkundig advies Kop van Midden onderbouwing toevoegen woningen;
 - Raadsvoorstel 14 november 2017 en besluit gemeenteraad 18 december 2017 vvgb Sieger van der Laanstraat to 9tm49
 - Zienswijze omwonenden gezamenlijk geanonimiseerd
 - Zienswijze omwonende persoonlijk geanonimiseerd

Beroepsclausule