

Portefeuillehouder

de heer S. Siebenga

Datum collegebesluit

10 april 2018

Opsteller

de heer M.K. van Merode

Registratie

18.2000250

Agendapunt

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) te Heerenveen

Voorstel

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een duo-woning op de locatie Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) te Heerenveen;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

Op 4 december 2017 heeft dhr. Glazema (namens zijn familie en de familie Wind), wonende aan de Harstawei 3 te Dearsum, een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft het realiseren van een duo-woning op de locatie Heidemeer kavel 2 (gemeentelijk eigendom) te Heerenveen.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Heidemeer 2015', zoals dat door de gemeenteraad op 21 maart 2016 is vastgesteld. De strijdigheid betreft het bouwen van twee wooneenheden binnen het bouwvlak, situering van de bebouwing buiten het bouwvlak, overschrijding van de horizontale diepte van het bouwvolume en overschrijding van de minimum dakhelling.

Strijdig gebruik

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Dit vereist dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling 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 dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring 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

Krachtens het geldende bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' (door de gemeenteraad op 21 maart 2016 vastgesteld) mag op de locatie Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) te Heerenveen een woonhuis worden gerealiseerd. Er is maximaal 1 wooneenheid toegestaan. Het woonhuis moet binnen het op de plankkaart aangegeven bouwvlak worden gesitueerd. Verder mag de horizontale diepte niet meer dan 15 meter bedragen, mag de goothoogte ten hoogste 4,5 meter bedragen en mag de dakhelling tenminste 30° en ten hoogste 60° bedragen. Tot slot geldt dat het bouwvlak tot 80% bebouwd mag worden.

In casu voorziet het bouwplan in de bouw van een duo-woning. Het aantal wooneenheden bedraagt 2. De duo-woning ligt deels (wat betreft de verlengde voor- en achtergevel) buiten het bouwvlak, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. Het betreft hier slechts een marginale overschrijding, aangezien het bouwvlak door de verlengde voor- en achtergevel met slechts circa 2,6 meter wordt overschreden. Ook ten aanzien van de horizontale diepte en de dakhelling is er sprake van strijdigheid. De afstand tussen de voor- en achtergevel bedraagt circa 23,5 meter in plaats van de toegestane 15 meter. De helling aan één zijde van het dak bedraagt 20,3° in plaats van de toegestane minimale dakhelling van 30°.

Nagegaan dient te worden of de door ons college gestelde randvoorwaarden een belemmering vormen voor de realisatie van de duo-woning, hetgeen wordt beoordeeld aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ontwerpomgevingsvergunning aan sich is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt ingegaan op het geldende beleid en de verschillende randvoorwaarden. Samenvattende conclusie is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het geldende beleid en de relevante randvoorwaarden worden hierna kort toegelicht, c.q. beargumenteerd.

Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020

De realisatie van de duo-woning is in overeenstemming met de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020' (vastgesteld op 18 april 2016).

Achterliggende gedachte achter het bouwplan is dat de families elkaar op langere termijn de benodigde zorg en ondersteuning kunnen bieden indien dit aan de orde zou zijn. De realisatie van twee toekomstbestendige 'woningen' is daarmee (anticiperend op een toekomstige zorgvraag) in overeenstemming met de gestelde (sub)doelen in de woonvisie, namelijk 'ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen'.

Woningbouwprogramma

Vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) is het bouwplan, dat voorziet in een exclusieve woonvorm, een aanvulling op het bestaande woningaanbod. Voor een dergelijke woonvorm zijn in Heerenveen weinig tot geen panden geschikt. Opsplitsing van bestaande woningen om deze woonvorm ruimte te bieden is niet haalbaar. Bestaande woningen bieden onvoldoende ruimte/oppervlak op de begane grond. Nieuwbouw biedt daarentegen de mogelijkheid tot maatwerk. Op deze wijze is een vergelijkbare woonvorm mogelijk gemaakt middels

maatwerk in Skoatterwald, bestaande uit drie wooneenheden binnen één bouwvolume op het perceel Willem Lodewijklaan 33, 33A en 33B in Heerenveen.

Stedenbouwkundig inpasbaar

De invulling van kavel 2 met onderhavig bouwplan is stedenbouwkundig inpasbaar. De woning heeft één centrale entree, waarna men binnenkomt in een grote centrale hal. Vanuit deze hal, die als gemeenschappelijke ruimte functioneert, worden twee woningen ontsloten, waarbij alle voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond. Deze bijzondere woonvorm is ondergebracht in een gebouw dat is vormgegeven als één woonhuis en wekt op geen moment de uitstraling te hebben van een twee onder één kap woning. De diepte van de woning en de dakhelling overschrijden weliswaar de maximaal toegestane diepte van 15 meter respectievelijk de minimaal toegestane dakhelling van 30°, maar door de grote omvang van de kavel, in combinatie met de bijzondere woonvorm en de daarmee samengaande plattegrond (voorzieningen op de begane grond, grotendeels passend binnen het voorgeschreven bouwvlak), is de grotere diepte (23,5 meter) en de kleinere dakhelling (20,3°) acceptabel. De marginale overschrijding van het bouwvlak door de verlengde voor- en achtergevel doet hier niets aan af. Tenslotte past de woning qua vormgeving van het volume prima in het straatbeeld.

Realisatie extra wooneenheid is functioneel en ruimtelijk inpasbaar

Kavel 2 ligt binnen bestaand stedelijk gebied en heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat sprake is van contingentloos bouwen en vanuit omgevingsaspecten de functie wonen al functioneel en ruimtelijk inpasbaar is.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder bepaalt dat het geluidniveau aan de gevel van woningen in verband met wegverkeer niet meer mag bedragen dan 48 dB. Een uitzondering geldt voor woningen die zijn gelegen aan wegen waarvoor een maximum-snelheid van 30 km/uur geldt. Dit is het geval bij de nieuw te bouwen duo-woning aan het Heidemeer. Er is daarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder. Ook vanwege de A32 is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, omdat de nieuwbouwlocatie ruim buiten de geluidzones van deze weg ligt, zoals die in het Geluidregister zijn vastgelegd.

Spoorweglawaaï

Ook wat dit aspect betreft, ligt de nieuwbouwlocatie aan het Heidemeer buiten de vastgestelde geluidcontouren van de spoorweg Leeuwarden-Meppel. Een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege geur, stof, geluid en gevaar kunnen bedrijven in de directe omgeving van woningen hinder veroorzaken. Uitbreiding van woningen kan daarentegen weer leiden tot de afname van de speelruimte van bedrijven. Gelet hierop is het noodzakelijk dat er voldoende afstand tussen bedrijven en woningen in acht wordt genomen. In casu is de afstand tussen de te realiseren duo-woning en de bestaande bedrijvigheid dusdanig groot, dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefmilieu. Ook de bestaande bedrijvigheid wordt niet in haar (uitbreidings)mogelijkheden beperkt.

Externe veiligheid

Dit aspect betreft het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De provincie houdt een risicokaart bij waarop risico's inzichtelijk zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn die tot gevaar kunnen leiden waardoor het project niet

uitvoerbaar is.

Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is bepaald wanneer en hoe de overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit behandeld moeten worden. In Friesland is geen sprake van overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. Een van de hoofdregels is dat plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit niet aan deze grenswaarden hoeven te worden beoordeeld. Kleinere bouwlocaties (minder dan 1500 woningen) vallen binnen de aangewezen categorieën waarvan is bepaald dat zij 'niet in betekende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voorziet in de realisatie van een duo-woning bestaande uit twee wooneenheden. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Water

Het bouwplan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. In het kader van de korte procedure heeft het Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld. Volgens dit advies heeft de realisatie van de duo-woning een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. De beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met de standaard maatregelen die vermeld staan in hoofdstuk 4 van de 'Leidraad Watertoets' (te raadplegen op www.wetterskipfryslan.nl/watertoets). Dit advies is het uitgangspunt bij de realisatie van het plan.

Bodem

Uit een verkennend bodemonderzoek dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie is uitgevoerd, is gebleken dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek.

Ecologie

Het projectgebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. Gelet hierop en het karakter van het plan (de duo-woning is vormgegeven als één woonhuis) zijn er geen negatieve effecten op de ecologische waarden van die natuurgebieden te verwachten.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' is reeds vastgesteld dat er geen aanwijzingen zijn dat zich in het plangebied – en het onderhavige projectgebied dat daarvan deel uitmaakt – soorten bevinden die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan – en het onderhavige plan – in de weg staan. Het realiseren van de duo-woning zal dus niet leiden tot verstoring van de ecologische waarden. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Deze houdt in dat men verplicht is om zodanig te handelen dat schade aan planten en dieren zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zo dient bij de werkzaamheden o.a. rekening te worden gehouden met het broedeizoen.

Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat voor ingrepen die niet groter zijn dan 5000 m² geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. De grootte van de ingreep wordt bepaald door de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De grootte van de kavel bedraagt minder dan 2000m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De meldingsplicht blijft overigens wel van kracht.

Verkeer

Het autoverkeer zal niet onevenredig worden vergroot als gevolg van de realisatie van een extra wooneenheid (als gevolg van de bouw van de duowoning). Wanneer in overweging wordt genomen dat een extra wooneenheid functioneel een ruimtelijk inpasbaar is, omdat kavel 2 binnen bestaand stedelijk gebied ligt en er dus sprake is van contingentloos bouwen, dan zal de zeer geringe verkeerstoename binnen die inpasbare ontwikkeling passen.

Parkeren

Op het erf is voldoende ruimte voor de realisatie van parkeergelegenheid. Er mag achteruit de weg op worden gedraaid.

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door de initiatiefnemers, de families Glazema (aanvrager) en Wind, gefinancierd. De gemeente is financieel niet betrokken bij het project. De initiatiefnemers hebben de kavel in optie genomen. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een planschadeovereenkomst sluiten, zodat eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemers kan worden verhaald. De procedure in het kader van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente gevoerd. Initiatiefnemers dragen niet in de kosten bij via de leges. De te realiseren duowoning voldoet namelijk aan de EPC eis (max 0,2) van 2017 voor een gratis omgevingsvergunning (tot € 50.000 legeskosten).

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Tijdens deze fase kan een ieder zijn zienswijze over het plan naar voren brengen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

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

De duo-woning wordt gebouwd op een kavel die ligt in bestaand stedelijk gebied en reeds de bestemming 'Wonen' heeft. Aangezien dat betekent dat er sprake is van contingentloos bouwen, is vanuit omgevingsaspecten de extra wooneenheid waarin de duo-woning voorziet al functioneel en ruimtelijk inpasbaar. De duo-woning is in overeenstemming met de 'Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020 en past, vanwege het feit dat deze is vormgegeven als één woonhuis, perfect binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Deze alternatieve woonvorm is een aanvulling op het woningaanbod in Heerenveen. Tot slot zijn er zijn geen nadelige milieueffecten.

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 gemeente zorgt voor de ontsluiting van de aan te leggen parkeergelegenheid op het perceel. De droogweerafvoer (DWA) dient op kosten van de aanvrager te worden aangesloten op het DWA riool van de gemeente door de gemeentelijke aannemer. De inrit lijkt bij een straatkolk te komen te liggen. Deze kolk moet blijven functioneren. Als het noodzakelijk is de straatkolk te verplaatsen, draagt de aanvrager de kosten. Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is opgesteld maar dient nog ondertekend te worden.

Op voorhand hebben omwonenden hun bezorgdheid geuit over de invulling van kavel 2 met onderhavig bouwplan. Deze bezorgdheid kent een voorgeschiedenis. De totstandkoming van de drie kavels (waarvan kavel 2 dus deel uitmaakt) aan het Heidemeer heeft destijds bij de vastlegging van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' tot weerstand geleid in de buurt. Ook nu bestaat onder de omwonenden de indruk dat er een 'normale' 2-onder-1 kap zou ontstaan, die de beoogde uitstraling van de straat bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels, teniet doet. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden is de voorwaarde gesteld dat op voorliggend kavel het nieuw te bouwen volume qua uitstraling/bouwhoogte aansluit bij de omgeving en aangrenzende percelen. Ondanks het feit dat onderhavig bouwplan aan deze voorwaarde voldoet, achten wij het niet uitgesloten dat zienswijzen zullen worden ingediend. De uitkomst van het gesprek dat op 22 maart jl. heeft plaatsgevonden met de omwonenden staft deze voorspelling. Tijdens dit gesprek is een toelichting gegeven op het bouwplan. Eveneens is het positieve principestandpunt van het college van B&W door wethouder Siebenga toegelicht. Daaropvolgend hebben 2 omwonenden aangegeven hun bedenkingen te hebben tegen het feit dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de realisatie van twee wooneenheden op het perceel en derhalve dan ook zienswijzen te zullen gaan indienen.

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. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (concept)brief aanvrager;
4. (concept)brief omwonenden.

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 Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) te Heerenveen

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 april 2018
;

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

overwegende dat,

dhr. Glazema een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de bouw van een duo-woning aan het Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) te Heerenveen,

dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Heidemeer 2015',

dat het plan niet in strijd is met een goede ruimte ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing,

Besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een duo-woning op de locatie Heidemeer tegenover huisnummer 20 (kavel 2) 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 28 mei 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan