

Portefeuillehouder

J. van Veen |

Datum collegebesluit

11 september 2018 |

Opsteller

M.K. van Merode |

Registratie

GF18.20051 |

Agendapunt

|

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen duo-woning Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen

Voorstel

Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een duo-woning aan het Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen;

Aanleiding

Op 28 mei 2018 heeft uw raad conform ons voorstel besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de besluitvormingsprocedure aanvraag omgevingsvergunning Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen. De aanvraag betreft het mogelijk maken van de bouw van een duo-woning. De strijdigheid betreft de realisatie van twee wooneenheden, situering van de bebouwing buiten het bouwvlak, overschrijding van de horizontale diepte van het bouwvolume en een te lage dakhelling.

Het besluit heeft met de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

De omwonenden die tijdens een bijeenkomst op 22 maart 2018 door de gemeente zijn geïnformeerd over het voornemen een zogenaamde duo-woning toe te staan op kavel 2 en die in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren kenbaar te maken, zijn schriftelijk geïnformeerd over het plan en de te volgen procedure. Twee omwonenden, die tijdens die bijeenkomst hun bezwaren hebben geuit tegen het plan, hebben gedurende de zienswijzenfase een zienswijze ingediend (zie bijlagen).

De in de zienswijzen aangevoerde punten komen deels inhoudelijk overeen met de bezwaren die de twee omwonenden eerder tegen het plan hebben geuit. Zij geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij stellen u voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Overwegingen

De zienswijze van omwonende 1 betreft onderstaande punten, waarop onze reactie direct volgt;

A – De te bouwen duo-woning is geen vrijstaande woning van het type landhuis maar een twee onder een kap woning en past derhalve niet binnen de opzet van de wijk 'Waterfase' van bestaande vrijstaande woningen en binnen het bestemmingsplan

waarvan de toelichting opmerkt dat de woningen op de 3 kavels aansluiten bij de zuidelijke randbebouwing van het Heidemeer, d.w.z. vrijstaande woningen op ruime kavels.

– In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat de woningen op de 3 kavels aansluiten bij de zuidelijke randbebouwing van het Heidemeer, d.w.z. vrijstaande woningen op ruime kavels. Reeds in het voortraject is onder de inwoners de indruk ontstaan dat er een 'normale' twee onder een kap zou ontstaan die de beoogde uitstraling van de straat bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels teniet doet. Om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden is de voorwaarde gesteld dat op voorliggende kavel het nieuw te bouwen volume qua uitstraling/bouwhoogte aansluit bij de omgeving en aangrenzende percelen. Doordat de bijzondere woonvorm is ondergebracht in een gebouw dat is vormgegeven als één woonhuis en op geen moment de uitstraling wekt te hebben van een twee onder één kap woning wordt voldaan aan deze voorwaarde en wordt onzes inziens aangesloten bij de zuidelijke randbebouwing van het Heidemeer.

B – Het college verleent medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan op 16 punten. Daarmee accepteert zij teveel afwijkingen en voldoet zij niet aan het door haar zelf opgestelde kader (beleidskader) bestemmingsplantechnische eisen en kwaliteitseisen Heidemeer Heerenveen.

– Gesteld wordt dat het bouwplan op 16 onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan. Slechts 4 onderdelen uit de opsomming zijn echter daadwerkelijk afwijkingen van het bestemmingsplan. Dat betreft de afwijkingen waarop de omgevingsvergunning ziet. De volgende onderdelen zijn geen afwijkingen van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak wordt voor meer dan de toegestane 80% bebouwd.
Dit is niet correct. Op de situatietekening wordt een aangepast bouwvlak getoond. Een deel van het werkelijke bouwvlak ontbreekt, daar hieronder leidingen liggen. Dit deel telt echter wel mee voor het bouwvlak. Dat brengt met zich mee dat het bouwvlak voor minder dan 80% wordt bebouwd.*
- De maatvoering van de woning past in het geheel niet binnen het bestemmingsplan.
Slechts qua situering van de bebouwing buiten het bouwvlak, overschrijding van de horizontale diepte van het bouwvolume en een te lage dakhelling wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan. Voor die afwijkingen en het bouwen van twee wooneenheden binnen het bouwvlak is dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd.*
- De voordeur is niet aan de straatzijde gelegen.
In het bestemmingsplan is niet de eis opgenomen dat de voordeur aan de straatzijde moet zijn gelegen.*
- Het bouwplan voldoet niet aan de eisen die gesteld zijn voor een aan-huis-verbonden beroep.
De aanvraag ziet op de bouw van duo-woning. Het eventueel in strijd met het bestemmingsplan uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is niet aangevraagd en dus kan de zienswijze daar ook niet tegen gericht zijn.*
- Er wordt niet uitsluitend in één hoofdgebouw voorzien (maar ook een atelier).
In de bijlagen bij de aanvraag is nergens aangegeven dat er een atelier wordt gevestigd in het hoofdgebouw. Het gebouw 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. Gelet op de*

bestemming kan dit gebouw als belangrijkste bouwwerk op het perceel worden aangemerkt en kwalificeert het dus als één hoofdgebouw.

- *Het plan wijkt af van de redelijke eisen van welstand.*

De duo-woning is gelegen in welstandsgebied 'Overige gebieden – witte gebieden'. Aan deze gronden is welstandsniveau 3 toegekend wat betekent dat er sprake is van welstandsluw gebied. Dientengevolge hoeft het plan alleen getoetst te worden aan de excessenregeling van de Welstandsnota. Een exces is een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is, en als storend wordt ervaren en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. 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. Qua vormgeving van de woning past het volume verder prima in het straatbeeld. Onzes inziens is er dan ook geen sprake van een exces en is het bouwplan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Voor de motivering van de noodzaak om medewerking te verlenen aan de vier daadwerkelijke afwijkingen van het bestemmingsplan verwijzen wij naar onze reactie op punt L. Het argument dat er strijd is met het document 'kavelprijzen, procedure, bestemmingsplantechnische eisen en kwaliteitseisen Heidemeer Heerenveen' gaat in casu niet op, daar dit document slechts geldt voor de koper en geen deel uitmaakt van het in de Wabo opgenomen toetsingskader waaraan de aanvraag dient te worden getoetst.

C – Vrees dat aanvragers het gedeelte dat thans is aangeduid als atelier/hobbyruimte omzetten naar een separate wooneenheid.

– *Opgemerkt dient te worden dat op geen enkele tekening bij de aanvraag een gedeelte van de woning is aangeduid als atelier/hobbyruimte. De vrees dat het gedeelte dat thans is aangeduid als gezamenlijke leefruimte wordt omgezet naar een separate wooneenheid is ongegrond. Splitsing in 3 wooneenheden is bestemmingsplantechnisch niet toegestaan. Daar kan dan ook handhavend tegen worden opgetreden.*

D – De voortzetting van de (beroepsmatige) activiteiten van de families (houtbewerking en ontwerpen van tassen) in de duo-woning is in strijd met bestemmingsplan 'Heidemeer 2015', daar deze activiteiten niet voortkomen in bijlage 1 (Lijst van aan-huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) bij het bestemmingsplan en het ontwerpen van tassen – vanwege het feit dat deze verkocht worden op tal van plaatsen in Nederland en zelfs enkele in Europa – niet kwalificeert als kleinschalig. Met de aanduiding 'hobbyruimte' wordt kennelijk beoogt aan te geven dat de uit te voeren activiteiten hobby's zijn. Verweten wordt dat nergens in de ontwerpomgevingsvergunning een beperking in uitoefening (aard en omvang) van deze hobby's wordt opgelegd.

– *De aanvraag ziet niet op de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. De zienswijze kan dan ook niet daartegen gericht zijn. Het verwijt is dan ook onterecht.*

E – Het feit dat onduidelijk is hoe de eigendomsituatie privaatrechtelijk wordt geregeld en dat de omgevingsvergunning wordt verleend aan één persoon, terwijl vier personen tekenen voor eventuele planschade, is reden te meer om geen medewerking aan realisatie van het bouwplan te verlenen.

– *De omgevingsvergunning is door de dhr. A namens de families A en B (in totaal 4 personen) aangevraagd. Samen zijn zij de initiatiefnemers en hebben zij dan ook*

getekend voor eventuele planschade. Dit is geen reden om medewerking aan realisatie van het bouwplan te weigeren.

F – Het bouwplan wijkt af van het vereiste dat de woningen in de 'Waterfase' de voordeur aan de straatzijde moeten hebben.

– In artikel 10 (Wonen) van het bestemmingsplan is niet de eis opgenomen dat de voordeur aan de straatzijde moet zijn gelegen. Ook is er geen beeldkwaliteitsplan waarin staat dat dit het geval moet zijn. Immers de kavel valt in welstandsluwgebied.

G – Verweten wordt dat het college onbehoorlijk bestuur pleegt, daar de gemeente met de planschadeovereenkomst aangeeft dat de omgevingsvergunning mogelijk onterecht is afgegeven of tot schade kan leiden. Hiermee werkt het college willens en wetens mee aan het verstrekken van een vergunning die kennelijk schade berokkent aan anderen.

– Deze zienswijze is onterecht. Het is gebruikelijk dat ontwikkelaars, bedrijven en burgers met gemeenten afspraken maken over planschade. Het gaat hier om initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan en waarvoor gemeenten een apart besluit moeten nemen. Als door een bouwplan iemand anders schade lijdt, kan diegene op basis van art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening planschade claimen. De overeenkomst regelt, dat indien een planschade wordt toegekend deze voor rekening komt van de initiatiefnemer. De mening dat de omgevingsvergunning onterecht is afgegeven, delen wij niet.

H – Door de bouw van duo-woning kan er een waardedaling bij verkoop van de vier woningen tegenover de duo-woning voorkomen van 75.000 tot 125.000 euro per woning. Gelet op de planschadeovereenkomst brengt dit aanvrager in een ongewenste situatie. Bovendien zet de gemeente door het op deze wijze verlenen van de vergunning voor de duo-woning (toekomstige) bewoners onnodig tegen elkaar op.

– Het is onduidelijk waarop de gestelde waardedaling is gebaseerd. Er dient een vergelijk te worden gemaakt tussen hetgeen rechtens mogelijk was en hetgeen met de vergunning mogelijk is gemaakt. Wij delen de mening van het tegen elkaar opzetten van (toekomstige) bewoners niet.

I – Het college geeft met het verlenen van de omgevingsvergunning voorrang aan de aanvragers en hecht daarmee geen dan wel te weinig waarde aan de belangen van de bestaande bewoners.

– Het college heeft bij haar belangenafweging wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Om reeds in het voortraject tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden is de voorwaarde gesteld dat op voorliggende kavel het nieuw te bouwen volume qua uitstraling/bouwhoogte aansluit bij de omgeving en aangrenzende percelen. Wij zijn de mening toegedaan dat de belangen van omwonenden uiteindelijk niet (onevenredig) worden geschaad.

J – De omgevingsvergunning is in strijd met de woonvisie verleend, daar in de woonvisie is bepaald dat uitbreidingen met nieuwbouw alleen plaatsvindt op bestaande uitbreidingslocaties Skoatterwald (Heerenveen), De Eide (Tjalleberd) en Nieuwehorne (De Fjilden) en er geen mogelijkheid is opgenomen hiervan af te wijken.

– In casu is geen sprake van een uitbreidingslocatie. Immers er wordt gebouwd binnen de bestaande bebouwing. In dat geval is sprake van inbreiding. Daarover vermeldt de Woonvisie het volgende: 'Conform de vraag vindt inbreiding vooral plaats binnen Heerenveen, wel/niet als onderdeel van herstructurering door de woningcorporaties.'

De zienswijze van omwonende 2 betreft onderstaande punten, waarop onze reactie direct volgt;

A – Los van de vraag of er zienswijzen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend, zijn er op voorhand bedenkingen ingediend en dus is er geen verklaring van geen bedenkingen.

– Hiermee wordt voorbij gegaan aan de te volgen uitgebreide procedure. Pas gedurende de zienswijzenfase kunnen belanghebbenden hun bezwaren formeel uiten tegen de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend. In casu zijn er zienswijzen ingediend, welke worden betrokken bij het besluit over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

B – Als niemand zich meer iets gelegen laat aan de regels die in het bestemmingsplan worden gesteld, omdat het college bereid is aan elke afwijking medewerking te verlenen, dan verliest een bestemmingsplan haar rechtskracht. Verzocht wordt om niet meer af te wijken dan strikt noodzakelijk, maar die noodzakelijkheid is niet gebleken.

– Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor bouwplannen en geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen. Helaas kunnen niet alle ontwikkelingen worden voorzien. Voor ontwikkelingen als de onderhavige – de realisatie van een duo-woning – waarbij op meerdere punten van het bestemmingsplan dient te worden afgeweken, heeft de wetgever artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo (buitenplanse afwijkmogelijkheid) in het leven geroepen. Aan de in dat artikel opgenomen bevoegdheid ligt beleidsvrijheid ten grondslag. Dat betekent dat bij de uitoefening van die bevoegdheid een belangenafweging dient te worden gemaakt. De belangenafweging is zichtbaar in het (principiële) standpunt dat het college en de raad op 10 april 2018 respectievelijk 28 mei 2018 hebben ingenomen over de afwijkingen van het bestemmingsplan. Onzes inziens blijkt de noodzaak om medewerking te verlenen aan bovengenoemde ontwikkeling daaruit voldoende en is er geen reden dit standpunt te heroverwegen.

C – De duo-woning wordt gerealiseerd vanuit het idee dat de families (A en B) elkaar op langere termijn de benodigde zorg en ondersteuning kunnen bieden indien dat aan de orde zou zijn. Omwonende 2 verwijt dat geen voorwaarden zijn gesteld om misbruik hiervan te voorkomen. Het verzoek is dan ook om zijn belang bij een rustig woongenot in bescherming te nemen door aan de families het persoonlijk recht te verlenen om ter plaatse twee wooneenheden te mogen hebben, welk recht vervalt (en dan geldt de regel uit het bestemmingsplan weer) zodra een van de families (of beide) daar weggaat (weggaan).

– Niet duidelijk is op welk misbruik de zienswijze is gericht. De bij verstrekking van een verklaring van geen bedenkingen te verlenen omgevingsvergunning ziet op een bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan ten behoeve van twee (zelfstandige) wooneenheden. Zodra twee families de duo-woning bewonen, wordt voldaan aan de eis dat er sprake moet zijn van twee wooneenheden. Welke families dat zijn is niet relevant. Mocht uiteindelijk een familie besluiten de gehele duo-woning te betrekken dan is er feitelijk sprake van één wooneenheid en voldoet het weer aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Immers het bestemmingsplan blijft van kracht en leidend, ondanks dat er een omgevingsvergunning is afgegeven.

D – Betwist wordt dat overschrijding van de horizontale diepte van het bouwvolume, overschrijding van de dakhelling en situering van de bebouwing buiten het bouwvlak stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Het betreft hier geen marginale overschrijdingen. Gewezen wordt op Skoatterwâld waar een bestemmingplan van kracht is dat meer

mogelijkheden en vrijheden biedt om te voldoen aan de persoonlijke voorkeur van de aanvragers en waar geen afwijking voor nodig is.

– Wij zien geen reden af te wijken van het eerdere standpunt dat 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), de grotere diepte (23,5 meter) en de kleinere dakhelling (20,3%) acceptabel is. De verlengde voor- en achtergevel overschrijden weliswaar het bouwvlak, maar het betreft hier ondergeschikte bouwonderdelen. Overschrijding van het bouwvlak door de verlengde voor- en achtergevel is dan ook gelet daarop te verwaarlozen. Skoatterwâld is hier niet relevant. Aanvragers hebben gekozen voor onderhavige locatie. Daarop kan de zienswijze dan ook betrekking hebben.

De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij stellen u derhalve voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Effecten

Als de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, kan de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan worden verleend.

Beleid en regelgeving

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 de realisatie van twee wooneenheden, situering van de bebouwing buiten het bouwvlak, overschrijding van de horizontale diepte van het bouwvolume en overschrijding van de minimum dakhelling. Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan de duo-woning te realiseren.

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 ondertekend.

Vervolgaanpak

Als de verklaring van geen bedenkingen conform het voorstel wordt afgegeven, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Tegen het besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Gelet op het bepaalde in artikel 6:13 Awb, kan in beginsel alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdens de zienswijzenfase een zienswijze hebben ingediend.

Communicatie

De aanvrager en de indieners van zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit. Tevens wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Relevante informatie

Bijlagen:

- Besluit B&W 10 april 2018
- Raadsvoorstel en –besluit 28 mei 2018
- Ontvangen zienswijzen
- Besluit B&W 11 september 2018
- Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen
- (Concept)omgevingsvergunning
- (Concept)brief indieners zienswijze

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 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 september 2018;

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

overwegende dat,

- aanvrager een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de bouw van een duo-woning aan het Heidemeer 37 en 39 (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,
- dat de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven medewerking aan het plan te weigeren,

Besluit

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een duo-woning op de locatie Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 oktober 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw M.A.J. Yska

de heer T.J. van der Zwan