

activiteiten hobby's zijn. Verweten wordt dat nergens in de ontwerpomgevingsvergunning een beperking in uitoefening (aard en omvang) van deze hobby's wordt opgelegd.

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.

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

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.

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.

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.

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.

Wij hebben ten aanzien van de aangevoerde punten het volgende overwogen.

A – 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 – 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 'kavelrijzen, 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 – 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 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 – 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 – 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 – 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 – 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 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 – 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.'

Wij hebben geconcludeerd dat uw zienswijze geen aanleiding geeft medewerking aan het plan te weigeren. Derhalve hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Een kopie van ons besluit vindt u in de bijlage. Voor de inhoud van het besluit verwijzen wij naar de bijlage.

Tegen het besluit kunt u desgewenst beroep instellen bij de rechtbank. Meer informatie over het instellen van beroep vindt u eveneens in de bijlage.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met M.K. van Merode door te bellen naar 0513-617576.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan