

Aantekenen
Omwonende 2



uw brief van: ons kenmerk: bijlage(n): datum:
Div. Div. dd-mm-jjjj

Onderwerp:

Kennisgeving besluit omgevingsvergunning duo-woning Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) Heerenveen

Geachte ,

Met deze brief informeren wij u over ons besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een Duo-woning op de locatie Heidemeer 37 en 39 (kavel 2) te Heerenveen.

Het besluit hebben wij voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dat kader heeft met ingang van 7 juni 2018 een ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 10 juli 2018 hebben wij uw zienswijze ontvangen.

In de zienswijze voert u de volgende punten aan (samengevat);

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.

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.

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).

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 hebben ten aanzien van de aangevoerde punten het volgende overwogen.

A – 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 – 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^o 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 – 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 – 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 (20,30) 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.

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