

Portefeuillehouder

dhr. J. van Veen

Datum collegebesluit

25 juni 2019

Opsteller

dhr. mr. M.K. van Merode

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Casimiralaan naast 8 te Oranjewoud

Voorstel

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud;
2. deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarmee wordt beoogd een woning te bouwen op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud. Het projectgebied ligt tussen Casimiralaan nummer 8 en Heidelaan nummer 27.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oranjewoud'.

Strijdig gebruik

De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval 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 ordening.

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

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de grond van het projectgebied de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing 1'. De voor 'Wonen – Lintbebouwing 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Woonhuizen (hoofdgebouwen) moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. In casu wordt het woonhuis grotendeels (over een lengte van circa 12 meter circa 8,9 meter) buiten het bouwvlak gebouwd.

Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid om de woning op bovenstaande wijze te realiseren.

1.1. Is stedenbouwkundig inpasbaar en verbetert woonsituatie

Het bouwvlak is centraal op de kavel voorgesteld. Binnen het ruimtelijk kader is dan ook bewust gekozen om meer afstand te houden tot de T-splitsing Maria Louiselaan/Casimiralaan. De te realiseren woning wordt echter niet binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan voorgesteld. Het ruimtelijke uitgangspunt van de gemeente bij de ontwikkeling van deze zone is om forse woningen, respectievelijk luxe villa's, vorm te geven met een lage gootlijn. Deze woningen worden geplaatst op een ruime kavel met voldoende ruimte tot de zijerfgrenzen. Deze zone heeft daarbij een gekromde rooilijn om zorg te dragen voor voldoende ruimte tot de bestaande bebouwing en bij te dragen aan het statige karakter van deze nieuwe ontwikkeling door ruime voorerven. De situering van de woning gaat nu mee in de gekromde rooilijn. Het nu voorgestelde bouwvlak overlapt het bouwvlak vanuit het bestemmingsplan deels, ware het nu dat de afstand tot de noordelijke zijerfgrens tot het bouwvlak 10 meter wordt. De afstand tot de zuidelijke zijerfgrens wordt hiermee vergroot zodat beter wordt ingespeeld op de wens van losse bebouwing op de kavels. Dit uitgangspunt kwam, mede door de plaatsing van een bijgebouw dicht op de zijerfgrens op het kavel ten zuiden, in gevaar. Met de nu voorgestelde plaatsing van de woning wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast. Deze wordt zelfs verbeterd. De woonsituatie van omwonenden wordt, mede gezien de aangehouden kromme rooilijn en de ruime afstand tot de omliggende bebouwing, niet aangetast.

1.2. Stemt overeen met Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020

Het hoofddoel van de woonvisie, die door de raad op 18 april 2016 is vastgesteld, luidt: 'Alle inwoners van de gemeente moeten binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen'. De bouw van de woning past binnen deze doelstelling.

1.3. Telt niet mee voor contingent

Onderhavig perceel ligt binnen bestaand stedelijk gebied en heeft reeds de woonbestemming. Dat betekent dat de realisatie van het project niet ten koste gaat van het contingent.

1.4. Is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd. Achtereenvolgens komden aan de orde: archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie.

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. Aangezien de oppervlakte van het project kleiner is dan 5000 m², is een archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. De meldingsplicht blijft overigens wel van kracht.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuur Historische kaart van de Provincie Fryslân (CHK) is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkeling.

Waterhuishouding

Het bouwplan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd dient te worden. Concreet betekent dit dat de aanwezige wateraspecten het bouwplan beïnvloeden. Ter verkrijging van een goede waterhuishouding zijn derhalve maatregelen nodig. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt in beginsel de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Aangezien er minder dan 200 m² aan oppervlakte wordt verhard, heeft het project geen tot weinig invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Compenseren is derhalve niet noodzakelijk. Verzoek van het Wetterskip Fryslân is wel om – indien mogelijk – te kijken naar mogelijkheden om het hemelwater vertraagd af te voeren. Deze aanbeveling wordt door initiatiefnemer ten harte genomen en staat realisatie van het project niet in de weg.

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege geur, stof, geluid en gevaar kunnen bedrijven in de directe omgeving van woningen hinder veroorzaken. Uitbreiding van bestaande 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 woning en de bestaande bedrijvigheid dusdanig groot, dat er geen hinder van of voor bedrijven. Bovendien is het perceel reeds bestemd voor een woonhuis. Derhalve is nader onderzoek naar het aspect milieuzonering niet nodig.

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 omgeving van het projectgebied alleen het tankstation, de spoorlijn en de A32 als risicobron zijn aangegeven. Het projectgebied valt echter niet binnen de contouren daarvan. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

Bodem

Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek ('Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van Heidelaan: 23 te Oranjewoud', Ecoreest Milieu Adviesbureau, ref. 181060 d.d. 4-7-2018) conform protocol NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat geen sprake is van of vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.

Geluid

Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) mag het geluidniveau aan de gevel van woningen in verband met wegverkeer niet meer bedragen dan 48 dB. Woningen die zijn gelegen aan wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt, zijn daarvan uitgezonderd. In casu geldt dat voor de te realiseren woning. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Aangezien de Casimiralaan ruim buiten de geluidzones van de A32 – zoals deze in het Geluidregister zijn vastgelegd – ligt, is ook vanwege die weg geen akoestisch onderzoek vereist. De Casimiralaan heeft hoofdzakelijk een ontsluitende functie voor

aanwonenden. Te verwachten is daarom dat de verkeersintensiteiten op deze weg laag zijn. Gelet daarop is 'een goede ruimtelijke ordening' niet in het geding.

Wat betreft het aspect 'spoorweglawaai' ligt het projectgebied buiten de vastgestelde geluidcontouren van de spoorweg 'Leeuwarden – Meppel'. Ook dit aspect belemmert de uitvoerbaarheid van het project niet.

Luchtkwaliteit

Het project voorziet in de realisatie van 1 woning (op een perceel waar nota bene volgens het bestemmingsplan ook een woning is toegestaan). Uit het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) volgt dat een project pas in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging als de als de extra verkeersaantrekkende werking uit meer dan 1500 motorvoertuigen per etmaal bestaat. Onderhavig project leidt niet tot een dergelijke toename. Het project draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, zodat toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven en een nader onderzoek en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Ecologie

Reeds in de bestemmingsplanprocedure is geconcludeerd dat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied. De bouw van de woning grotendeels buiten het bouwvlak maar binnen de woonbestemming verandert deze conclusie niet.

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

In de Woonvisie gemeente Heerenveen (april 2016) wordt o.a. gekeken naar hoe de gemeente de woningvoorraad goed kan laten aansluiten bij de behoefte van haar inwoners.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Een grondexploitatieovereenkomst, waarin afspraken staan over het 'bouwrijp' maken van de grond, is niet noodzakelijk. In casu wordt er geen woning toegevoegd. Bij recht is al een woning toegestaan. Onderhavige woning wordt alleen buiten het bouwvlak gepositioneerd. Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn dan ook voor rekening van de aanvrager.

Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is opgesteld maar dient nog ondertekend te worden.

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 eenieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Relevante informatie

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

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 Casimiralaan naast 8 te Oranjewoud

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019;

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

overwegende dat,

een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de bouw van een woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud,

het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oranjewoud',

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

Besluit

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud;
2. deze ontwerpverklaring 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 8 juli 2019.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan