GEMEENTE HEERENVEEN

| Voorstel aan de gemeenteraad |

Portefeuillehouder
J. van Veen
Datum collegebesluit
8 oktober 2019
Opsteller
M.K. van Merode
Registratie
GF19.20069
Agendapunt

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud

Voorstel

Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud;

Aanleiding

Op 8 juli 2019 heeft uw raad conform ons voorstel besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de besluitvormingsprocedure aanvraag omgevingsvergunning Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud. De aanvraag betreft het mogelijk maken van de bouw van een woning.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oranjewoud', zoals dat door de gemeenteraad op 14 oktober 2013 is vastgesteld. De strijdigheid betreft de situering van het woonhuis (over een lengte van circa 12 meter circa 8,9 meter) buiten het bouwvlak. Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan het woonhuis te realiseren.

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.

Omdat de periode van terinzagelegging samenviel met de zomervakantie, zijn alle omwonenden met direct zicht op onderhavig projectgebied schriftelijk geïnformeerd over het plan en de te volgen procedure. Een jurist van Achmea Rechtsbijstand heeft namens één familie (familie X) gedurende de zienswijzenfase een zienswijze ingediend (zie bijlage).

Overwegingen

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

De zienswijze van familie X betreft onderstaande punten, waarop onze reactie direct volgt;

A – Het project is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp-omgevingsvergunning wordt gemotiveerd waarom sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt er in de planologische

risicoanalyse ten onrechte van uitgegaan dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering voor ons. Het vigerende bestemmingsplan zou op de locatie waar nu de woning wordt gebouwd ook een bijbehorend bouwwerk met een hoogte van 12 meter toestaan. Dat er geen maximale bouwhoogte is aangegeven in de planregels, betekent niet zonder meer dat een bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 12 meter toegestaan zou zijn. Per geval zal beoordeeld moeten worden welke hoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Tot slot wordt in de bovengenoemde risicoanalyse aangegeven dat het hoofdgebouw ruim 14 meter hoog mag bedragen. Dit volgt echter niet uit de planregels.
– In de paragraaf 'overwegingen' van het voorstel aan de gemeenteraad (dat als bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning hoort) om een verklaring van geen bedenkingen af te geven hebben wij wel degelijk gemotiveerd waarom het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierin wordt ook verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage ook deel uitmaakt van de ontwerp-omgevingsvergunning. Voor de inhoud van die motivering verwijzen wij naar het het desbetreffende voorstel.

Dat ten onrechte wordt geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering, achten wij onjuist. Voor de planschaderisicoanalyse dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel (de omgevingsvergunning) en het voordien geldende planologische regime (het bestemmingsplan). Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dit regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan heeft plaatsgevonden. Op grond van de planregels in samenhang bezien met de verbeelding is geen maximale bouwhoogte opgenomen voor hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. Wij menen dat de gevolgtrekking dat de hoogte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken ruim 14 meter respectievelijk circa 12 meter zou mogen bedragen niet onjuist is. Overigens wordt in de zienswijze niet gesteld wat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken dan zou mogen zijn. Tot slot kunnen wij de opvatting met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, dat per geval beoordeeld zal moeten worden welke bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is, niet volgen. Zoals hierboven aangegeven is, is in de bouwregels geen maximale bouwhoogte opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Als een aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een bouwhoogte van 12 meter en deze aanvraag voldoet aan de in artikel 17.2.2 van het bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor bijbehorende bouwwerken, dan kan de omgevingsvergunning slechts worden geweigerd op grond van de in artikel 2.10 lid 1 sub a , b en d Wabo genoemde gronden. Een ontheffing van het bestemmingsplan – en daarmee ook een stedenbouwkundige beoordeling – is dan immers niet noodzakelijk.

B – Het project is niet in lijn met de bijgevoegde situatie- en bouwtekening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3 onder 3.1. aangegeven dat het perceel circa 48,5 meter diep en 30 meter breed is. Uit de aanvraag van 2017 en op de tekening van Geotechniek d.d. 10 december 2018 kan worden vastgesteld dat wordt uitgegaan van een kavel van 35 meter. De weergave van de huidige situatie is daarom onjuist.

– De bijlage van Geotechniek (bodemonderzoek) waarop wordt gedoeld is inderdaad voorzien van een situatietekening, maar dat is slechts een tekening die wordt gebruikt om daarin de meetpunten van het bodemonderzoek te verwerken. Voor de bepaling van de reikwijdte van de (ontwerp-)omgevingsvergunning is in casu slechts één bijlage essentieel, namelijk de bijlage 'Gevels-Doorsneden' d.d. 17 mei 2019. Volgens de in deze bijlage opgenomen situatietekening heeft het perceel een diepte en breedte van circa

48,84 meter respectievelijk 30,64 meter en komt het daarmee overeen met de gegevens vermeld in paragraaf 3 onder 3.1. De aanvraag van 2017 waarnaar wordt verwezen betreft slechts een conceptaanvraag. De situatietekening (met daarin de perceelafmetingen) bij onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning is ten opzichte van de bij die conceptaanvraag aangeleverde situatietekening gewijzigd.

C – De tweede toegangsbrug is op de tekening direct voor onze woning ingetekend. Het vrije uitzicht zal worden belemmerd door het voorbijgaande verkeer dat over de brug zal gaan. Reeds voor de aanvraag was de gemeente op de hoogte van onze bezwaren omtrent de positionering. Het bevreemdt ons derhalve dat de gemeente na ontvangst van de aanvraag ons niet meer heeft betrokken in een nader overleg.

– Vooropgesteld moet worden dat de positionering van de tweede toegangsbrug op de (hierboven genoemde) situatietekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning onjuist is. Die komt niet overeen met de locatie van de toegangsbrug zoals aangegeven in de situatietekening bij de op 21 september 2018 verleende omgevingsvergunning. Die omgevingsvergunning is, voor zover het de toegangsbrug betreft, verleend voor de activiteit bouwen. De toegangsbrug past namelijk binnen het bestemmingsplan. Gelet hierop en het limitatief-imperatieve stelsel van weigeringsgronden uit artikel van 2.10 Wabo kon het college niet anders dan de omgevingsvergunning voor de tweede toegangsbrug op de in de situatietekening bij de op 21 september 2018 verleende omgevingsvergunning aangegeven locatie verlenen. Bovengenoemde omgevingsvergunning d.d. 21 september 2018 is inmiddels onherroepelijk. De toegangsbrug maakt dan ook geen deel uit van onderhavig project. De zienswijze kan hier dan ook niet tegen gericht zijn. De situatietekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning is inmiddels, wat betreft de positionering van de tweede toegangsbrug, in overeenstemming gebracht met de situatietekening van de op 21 september 2018 verleende omgevingsvergunning. In het kader van bouwtoezicht wordt gecontroleerd of een bouwplan conform de verleende omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Dat traject verloopt niet via onderhavige vergunningprocedure.

D – Het feit dat de woning dichter bij de onze komt te staan en dat de tweede toegangsbrug verplaatst zal worden richting onze woning als gevolg van het bouwen van de woning buiten het bouwvlak, brengt met zich mee dat ons woongenot wordt aangetast. Ten eerste gaat het vrije uitzicht verloren. Nu is er ruim uitzicht over de Casimiralaan en op groen. Na realisatie van onderhavig project is er sprake van direct zicht op een woning van 12 meter hoog. Ten tweede zou het project schaduwhinder kunnen veroorzaken. Het verzoek is dan ook in kaart te brengen in hoeverre de inval van zonlicht op ons perceel wordt beperkt.

– Nogmaals merken wij op dat de tweede toegangsbrug geen onderdeel uitmaakt van onderhavige aanvraag. Op eventuele aantasting van het woongenot als gevolg van de tweede toegangsbrug gaan we hier – gelet op het hierboven vermelde – dan ook niet in.

Ten aanzien van het betoog dat het uitzicht wordt aangetast, dient te worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen blijvend recht op vrij uitzicht (bijvoorbeeld ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) bestaat. De woning van familie X staat in een stedelijke omgeving. Er is sprake van zicht over de Casimiralaan en op groen dat zich (hoofdzakelijk) op het perceel van aanvrager bevindt. Het perceel van aanvrager heeft een woonbestemming met bouwvlak en ingevolge het vigerende bestemmingsplan mogen daarop bijbehorende bouwwerken waarvoor geen maximale bouwhoogte is

voorgeschreven – mits 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan – worden gebouwd. Volgens ons is een verlies van uitzicht, gelet op bovenstaande, niet onevenredig. Verder bedraagt de (kortste) afstand tussen de woning van familie X en onderhavige woning – waarvan de bouwhoogte trouwens niet 12 meter maar 8,61 meter bedraagt – ruim 45 meter. Gezien deze afstand menen wij dat de belangen van de indiener van de zienswijze niet onevenredig worden aangetast.
Ten aanzien van de gevreesde schaduwhinder zijn wij van mening dat een onderzoek naar de gevolgen van het project voor schaduwhinder op het perceel van de indiener van de zienswijze achterwege kan blijven. Los van de vraag of ten gevolge van het realiseren van het bouwplan enige schaduwhinder ontstaat, staat het bestemmingsplan namelijk – zoals hierboven reeds aangegeven – een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte, dat eveneens tot schaduwhinder zou kunnen leiden, toe ter plaatse van het bouwplan. Daar komt nog bij dat wij de kans op schaduwhinder op het perceel van familie X, gezien de ruime afstand (circa 40 meter) tussen de voorziene woning en de oostelijke perceelgrens van het perceel van familie X, gering achten. Mocht er al schaduwhinder worden veroorzaakt, dan zal die niet van dien aard zijn dat wij op grond daarvan de omgevingsvergunning zouden moeten weigeren.

E – Realisatie van het project zou tot waardevermindering van onze woning kunnen leiden. Met dit project komt op geringe afstand van onze woning zowel een woning als een toegangsbrug. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor ons waar mogelijk wordt beperkt.

– Planschade kan uitsluitend ontstaan door een planologisch besluit. Voor de realisatie van de tweede toegangsbrug was geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. Ten aanzien van waardevermindering van de eigen woning als gevolg van de toegangsbrug ontbreekt dan ook een grondslag, zoals bedoeld in artikel 6.1 lid 2 Wro, om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

In verband met de bouw van onderhavige woning is door Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrechtdeskundigen een planologische risicoanalyse uitgevoerd. Geconcludeerd is dat als gevolg van de beoogde planologische wijziging geen planologische verslechtering en derhalve ook geen planschade zal optreden. De analyse is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij hebben geen reden aan de juistheid van het rapport te twijfelen. Als familie X zich niet in deze conclusie kan vinden dan kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend.

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
Artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is opgesteld en door alle partijen 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 indiener van de zienswijze 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 25 juni 2019
- Raadsvoorstel- en besluit 8 juli 2019
- Ontvangen zienswijze
- Besluit B&W 8 oktober 2019
- Aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen
- (Concept)omgevingsvergunning
- (Concept)brief indiener 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

GEMEENTE HEERENVEEN
| gemeenteraad |

Registratie
GF19.20069

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

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 woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud,
- dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Oranjewoud',
- dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing,
- dat de ontvangen zienswijze geen aanleiding geeft medewerking aan het plan te weigeren,

Besluit
een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op de locatie Casimiralaan naast nummer 8 te Oranjewoud;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 november 2019.

de griffier,	de voorzitter,
mevrouw L. Roest-Jonkers	de heer T.J. van der Zwan