

Portefeuillehouder

J. van Veen

Datum collegebesluit

26 mei 2020

Opsteller

K. Tamminga

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Mildam, IJntzelaan 4 - Verklaring van geen bedenkingen

Voorstel

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het vergroten en veranderen van de woning op de locatie IJntzelaan 4 te Mildam;
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 de bestaande woning te vergroten en te veranderen op het perceel IJntzelaan 4 Mildam.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

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^o 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 'Woondoeleinden 3'. De voor 'Woondoeleinden 3' 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. Bij recht is een oppervlakte voor het hoofdgebouw (woning) toegestaan van max. 120 m² toegestaan. Op het perceel is een een bijbehorend bouwwerk van 87 m². De beoogde oppervlakte van de uit te breiden woning heeft een oppervlakte van 201 m².

Het totaal aan bebouwing komt hiermee op 288 m². Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden. Daarnaast bedraagt de voorgevelbreedte van 14 meter meer dan de toegestane breedte van 12 meter.

Het vastgestelde Harmonisatiebeleid biedt geen directe uitkomst. Echter in dit beleid is voor woningen maximaal 150m² als uitgangspunt gekozen voor een hoofdgebouw met de mogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 150 m². Hiermee kan op basis van het Harmonisatiebeleid maximaal 300m² oppervlakte aan bebouwing worden gerealiseerd. De voorgestane oppervlakte aan bebouwing bedraagt 288 m² en valt hierbij binnen de toegestane m²'s van dit beleid.

1.1 Plan is stedenbouwkundig inpasbaar

Het is van belang dat het geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden.

In dit concrete geval wordt er gebruik gemaakt van de bestaande footprint, waardoor het grondoppervlak aan bebouwing niet toeneemt. Het voorgestelde plan voorziet in een kwaliteitsverbetering en modernisering van de woning. Het gevraagde volume is goed passend in de omliggende bebouwing. Daarnaast is de betreffende kavel groot en is er voldoende afstand tussen de bebouwing en de perceelsgrens. Bovenstaande argumenten maken dat er geen onevenredige afbreuk aan het staat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden doen.

Juist omdat er gebruik wordt gemaakt van het bestaande grondoppervlak, kan er in dit concrete geval geredeneerd worden dat er een totaal van maximaal 300m² aan bebouwing op het perceel wordt toegestaan. Concreet betekent dat dus een hoofdgebouw van 201m² met bijgebouwen van 87m² (totaal 288m²).

Dit geldt ook voor de afwijkingen ten opzichte van de voorgevelbreedte en de dakhelling. Specifiek wordt daarover nog opgemerkt dat het gedeelte met een dakhelling van 0 graden slechts een (klein) ondergeschikt deel is van het hoofdgebouw inhoudt en bovendien onderdeel is van bestaande bebouwing die in de verbouw wordt geïntegreerd. (footprint blijft ongewijzigd). Om die reden is ook de overschrijding van de voorgevelbreedte acceptabel.

1.2 Plan 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.

Ecologie:

Uit het ecologisch onderzoek, Quickscan van Kooistra advies (rapportnummer 2020-065-01 v0.1), volgt dat de kans op een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming zeer klein is, omdat in de woning geen jaarrond beschermde verblijfsplaatsen van vogels zijn aangetroffen en het voorkomen van verblijfsplaatsen van vleermuizen zeer onaannemelijk is.

Milieu:

In het kader van de Wet geluidhinder is er sprake van een bestaande situatie. De maatgevende gevoelige ruimte komt niet dicht bij de weg, waardoor een hogere waarde niet van toepassing is. De situatie gaat uit van een woonbestemming, er is geen sprake van bedrijvigheid.

Water:

Het vergroten van het hoofdgebouw vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte aan bebouwing waardoor de invloed op de wateraspecten zeer beperkt, c.q. nihil is. De standaard bepalingen van Wetterskip Fryslân zijn van toepassing.

Bodem:

Er zijn overeenkomstig artikel 8 van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening voorschriften van toepassing omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, een omgevingsvergunning is vereist en sprake is van een bouwwerk dat de grond raakt of sprake is van een functiewijziging. In het onderhavig bouwplan wordt aan deze voorwaarden voldaan. Er is evenwel geen sprake van een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk zoals voorheen genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Er voor deze bouwlocatie tevens geen vermoeden bestaat op ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwlocatie en er is geen sprake van een asbestverdachte locatie. Dit betekent dat daarom op grond van artikel 2.1.5 lid 2 Bouwverordening geen onderzoek naar bodemverontreiniging is vereist zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. Er zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van het toepassen en hergebruiken van de vrijkomende grond.

Archeologie:

Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat voor ingrepen die niet groter zijn dan 2500 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 nieuwbouw binnen het projectgebied binnen de bestaande 'footprint' blijft is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Effecten

Op dit moment is niet bekend wat belanghebbenden van het het voornemen vinden. Dit wordt getoetst tijdens de zienswijze fase. Tijdens deze fase kunnen zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit naar voren worden gebracht.

Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Beleid en regelgeving

De omgevingsvergunning, de te volgen procedure en de af te geven verklaring van geen bedenkingen vindt zijn grondslag in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ons college is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning kan echter alleen worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit volgt uit artikel 2.27 eerste lid van de Wabo, juncto artikel 6.6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Alle met het plan gemoeide kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Eventuele gemeentelijke kosten worden verrekend op basis van een door de initiatiefnemer met de gemeente te sluiten overeenkomst.

Vervolgaanpak

De ontwerpvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Bij geen zienswijzen kan de vergunning, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, worden verleend.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt met de aanvrager gecommuniceerd. Het plan zal na afgifte van de bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor een ieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Relevante informatie

1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;

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

Aanvraag omgevingsvergunning IJntzelaan 4 Mildam

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020 ;

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

overwegende dat,
een aanvraag is ingediend voor vergroten en veranderen van de woning op de locatie
IJntzelaan 4 te Mildam,

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

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 vergroten en veranderen van de woning op de locatie IJntzelaan 4 te Mildam;
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 ? .

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan