

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen

Voorstel

Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 5 extra woningen op het perceel Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen;

Aanleiding

Op 18 december 2017 heeft uw raad conform ons voorstel besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de besluitvormingsprocedure aanvraag omgevingsvergunning Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen. De aanvraag betreft het realiseren van 5 extra woningen.

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 gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Door omwonenden is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Zij hebben in een gezamenlijk opgestelde reactie verzocht de oorspronkelijke voorgevelrooijlijn, zoals in het beeldkwaliteitsplan is beschreven, te respecteren. Een van de omwonenden heeft naast de gezamenlijke zienswijze persoonlijk een zienswijze ingediend. In deze zienswijze is tevens verzocht geen medewerking te verlenen aan het realiseren van 5 extra woningen.

De in de zienswijze aangevoerde punten komen inhoudelijk overeen met de bezwaren die omwonenden eerder tegen het plan hebben geuit. Zij geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij stellen u voor de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Overwegingen

De ingediende zienswijzen betreffen een herhaling van de eerder ingediende bezwaren. Deze bezwaren zijn betrokken bij uw besluit om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat hierover reeds een principieel standpunt is ingenomen. Er zijn ons inziens geen redenen of argumenten aanwezig dit standpunt te heroverwegen.

Na de behandeling van het voorstel en gedurende de termijn dat het plan ter visie heeft gelegen, zijn er gesprekken gevoerd met (vertegenwoordigers van) omwonenden. Deze

gesprekken betroffen specifiek de inrichting van het plangebied. Overleggen hiervoor zijn positief verlopen. Alleen ten aanzien van de positionering van de woningen – meer concreet de plaats van de voorgevels – is geen overeenstemming bereikt.

In het plan wordt gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De woningen zijn binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak geprojecteerd. De voorgevels van de woningen worden daarbij ten opzichte van de oorspronkelijke situatie 0,50m naar voren worden geplaatst. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een argument van de aanvrager om hieraan vast te houden is onder meer dat wordt voorkomen dat de toch al beperkte ruimte in de achtertuin verder wordt beperkt. Er zijn zo net iets meer gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

De mogelijkheden van het bestemmingsplan kunnen met de omgevingsvergunning niet worden beperkt. In die zin kan niet tegemoet worden gekomen aan het verzoek van omwonenden.

Overigens achten wij de feitelijke verschuiving ook niet bezwaarlijk. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen is voldoende groot. In de oude situatie bedroeg de afstand circa 25m. In de nieuwe situatie wordt dit circa 24,5m. De nieuwe woningen worden voorts uitgevoerd met een lagere goot- en nokhoogte dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De goothoogte bedraagt 2,90+m en de nokhoogte bedraagt 8,68+m. Op grond van het bestemmingsplan zijn een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 4,00m en 10,00m. Er is dus sprake van een kleiner bouwvolume dan rechtens mogelijk is.

De zienswijze voor wat betreft de 5 extra woningen is door de omwonende niet nader toegelicht. In ons raadsvoorstel en uw besluit van 18 december 2017 is de aanleiding voor het realiseren van extra woningen beschreven. Tevens is het plan vanuit stedenbouw gemotiveerd. Wij volstaan hier met een verwijzing naar die motivering. Wij achten geen redenen aanwezig het standpunt te herzien.

Effecten

Als de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven kan de omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit afwijken bestemmingsplan worden verleend.

Beleid en regelgeving

Het plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan, omdat het maximale aantal toegestane woningen wordt overschreden. Met de omgevingsvergunning wordt het mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan 5 extra woningen te realiseren.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Alle kosten van de planvorming en realisatie van onderhavig plan, inclusief de aanleg van 7 extra parkeerplaatsen, komen voor rekening van de aanvrager.

Vervolgaanpak

Als de verklaring van geen bedenkingen conform het voorstel wordt afgegeven, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Tegen de besluiten 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 indieners van zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit. Tevens wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Relevante informatie

Bijlagen:

- Bijlage 1 Raadsbesluit 18 december 2017;
- Bijlage 2 zienswijze omwonenden (gezamenlijk);
- Bijlage 3 zienswijze omwonende (individueel).

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 Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen

De raad van de gemeente Heerenveen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 maart 2018;

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

overwegende dat,
Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV voor Accolade een aanvraag heeft ingediend voor een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningbouw op de gronden aan de Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 Heerenveen,

dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Heerenveen - Kop van Midden", omdat het plan voorziet in de realisatie van 5 extra woningen,

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 zienswijzen geen aanleiding geven medewerking aan het plan te weigeren,

Besluit

een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 5 extra woningen op het perceel Sieger van der Laanstraat tegenover 9 t/m 49 te Heerenveen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 april 2018.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw W.J.M.A. Jansen

de heer T.J. van der Zwan