

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Tamminga, Klaske

Kenmerk

Z.26.551804 / D.26.2161156

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Heerenveen, hoek Uhlweg / K J Visserstraat, Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. Vaststellen van de reactie op de zienswijze.
2. Vaststellen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het bouwen van een woning op de locatie hoek Uhlweg/K.J Visserstraat te Heerenveen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op de hoek Uhlweg / K J Visserstraat te Heerenveen, kadastraal bekend TLB00A11622. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord, vastgesteld 10 april 2017. Hierin zijn de gronden bestemd voor Wonen-3. Het plan voldoet aan de bouwregels (voor wat betreft, de horizontale diepte de goot- en bouwhoogte, de dakhelling) met uitzondering van het feit dat er ter plaatse geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven. Op basis van de bouwregels in het bestemmingsplan moet een woning worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Dit betekent dat alleen medewerking kan worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In casu kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.1 lid 1 sub. a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen vereist. Als de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Op 11 december 2025 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp omgevingsvergunning en de bijlagen hebben met ingang van 23 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is er een zienswijze ingediend door een omwonende. De ingebracht zienswijze is van een antwoord voorzien in de bijgevoegde reactienota. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het planvoornemen anders te beoordelen.

Beoogd effect

Een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de activiteit "handelen in strijd regels RO" en 'Bouwen' voor het bouwen van een woning op het perceel Uhlweg 38 in Heerenveen in afwijking van het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

De ontwerp omgevingsvergunning inclusief de bijlagen heeft vanaf 23 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze door een omwonende ingediend.

In de bijgevoegde reactienota is de binnengekomen zienswijze puntsgewijs voorzien van een beantwoording.

De zienswijze bevat de stelling dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wat feitelijk in de ruimtelijke onderbouwing wordt weerlegd. De beoogde woning is geprojecteerd binnen de bestemming Wonen-3 in het geldende bestemmingsplan Heerenveen-Noord. De maatvoering van de woning is passend binnen de bouwregels van deze bestemming, met uitzondering van het feit dat er geen bouwvlak op de plankaart, behorende bij het bestemmingsplan, is aangegeven.

Reclamant kan zich met name niet vinden in het gewijzigde inzicht met betrekking tot het 'binnenstedelijk verdichten'. Reclamant heeft in het verleden mondeling gevraagd (18 november 2019) naar de eventuele bouwmogelijkheden op onderhavig perceel. Toen is aangegeven dat dit op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk was. Aan de mogelijkheid om middels een concept-aanvraag omgevingsvergunning deze mogelijkheid te onderzoeken is geen gevolg gegeven. Tussen dit moment (2019) en het moment van het verzoek van initiatiefnemer is de omgevingsvisie vastgesteld (08-07-2021). De criteria uit de eerder vastgestelde beleidsnotitie 'Binnenstedelijk verdichten' zijn verwerkt in deze Omgevingsvisie. Hierin zijn veelal algemene uitgangspunten beschreven welke ontwikkelingen worden beoogd. Eerder werd strikt gekeken of er bij een inbreidingsplan sprake was van een stedenbouwkundige verbetering, een milieutechnische knelpunt werd opgelost of leegstaande/verouderde (bedrijf-)bebouwing werd vervangen. Deze aspecten wegen nog steeds mee, maar als hier geen sprake van is, hoeft dat niet te betekenen dat geen medewerking kan worden verleend. Dat geldt voor onderhavige locatie. Omdat het hier een hoekperceel betreft, binnen de bestemming wonen, waarvoor geen waardevol groen wordt opgeofferd, en gelet op de ligging en de grootte van het perceel, is het realiseren van een woning een logische en aanvaardbare ontwikkeling. De locatie kan daarom worden aangemerkt als een 'inbreidingslocatie'.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt met betrekking tot het ingediende planvoornemen.

1. Verklaring van geen bedenkingen

Op 11 december 2025 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het bouwen van een woning op het perceel Uhlweg 38 in Heerenveen.

Indien er geen zienswijze wordt ontvangen, kan de ontwerp-VVGB als definitief worden beschouwd. In casu hebben wij op 26 februari 2025 een zienswijze ontvangen. Om medewerking te kunnen verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit plan is om die reden een definitieve VVGB van de gemeenteraad vereist.

Risico's of kanttekeningen

Als de VVGB definitief is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Naast het instellen van een beroep, kan aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank worden gevraagd om een zogenaamde "voorlopige voorziening" te treffen.

Op 7 februari 2023 heeft het college van B en W de beginselbereidheid uitgesproken om een procedure te starten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel hoek Uhlweg-K J Visserstraat, onder voorbehoud u de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgeeft. U bent hierover schriftelijk geïnformeerd middels een brief, gedateerd 21 februari 2023.

Communicatie en participatie

De aanvraag is ingediend voor 31 december 2023 en betreft een Wabo-aanvraag. Participatie vanuit de Participatieverordening, die is gericht op de (nieuwe) Omgevingswet, is daarom geen indieningsvereiste.

De aanvrager en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het raadsbesluit. Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt op de wettelijk en gebruikelijke wijze gepubliceerd via het elektronisch publicatieblad (gemeenteblad, provinciaal blad, enzovoort). De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen ter inzage zo lang de beroepstermijn (6 weken) duurt.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Bijlagen

1. Zienswijze, inclusief bijlagen
2. Reactienota
3. Ontwerp-vergunning
4. Aanvraag omgevingsvergunning inclusief bijlagen

