

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Datum collegebesluit

19-02-2024

Opsteller

Froukje Kroondijk

Registratie**Agendapunt****Onderwerp**

Verklaring van geen bedenkingen Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op de locatie Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) Heerenveen;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend;
3. naar aanleiding van de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarmee de bouw van een woning aan de Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) te Heerenveen wordt beoogd.

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Heerenveen - Kop van Midden'.

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 project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het project en dat toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Beoogd effect

Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

Argumenten

Op het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Heerenveen – Kop van Midden' (door de raad vastgesteld op 15 februari 2016). Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen-1'. Er rust ook de aanduiding: Maatvoering – maximum aantal wooneenheden: 12 op het perceel.

Onderhavig project bestaat uit de bouw van één woning. Binnen de bestemming is wonen mogelijk, echter is er een maximum van twaalf wooneenheden toegekend. Met die bouwplan wordt een dertiende woning mogelijk gemaakt. Ook wordt de woning anders gesitueerd, wat niet mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan.

Voornoemd bestemmingsplan noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van onderhavig project.

1.1. De locatie is al bestemd voor wonen

Zoals hiervoor ook al aangegeven rust op het perceel al de enkelbestemming 'Wonen-1'. Echter is het planvoornemen niet mogelijk omdat het maximum aantal wooneenheden wordt overschreden. Ook wordt de woning anders gesitueerd, wat niet mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan. Er kan alleen medewerking worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken.



Figuur 1 – Plankaart bestemmingsplan Heerenveen – Kop van Midden.



Figuur 2 – Huidige situatie Sieger van der Laanstraat 98 (naast 96) Heerenveen



Figuur 3 – Tekening van de te realiseren woning

1.2. Het plan is ruimtelijk inpasbaar

Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Stedenbouwkundig gezien vormen de bestaande woonblokken uit de vroeg-naoorlogse periode, een ensemble waarmee de historische opbouw van dit stuk Heerenveen leesbaar is. Dit cultuurhistorisch waardevolle ensemble bezit een groot aantal

specifieke delftsrode kenmerken, een typische herkenbare stijl in Friesland van net na de tweede wereldoorlog. Het beleid is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Het behoud van de samenhang tussen de verschillende delen is van wezenlijk belang. Hierbij moet op zorgvuldige wijze aandacht worden besteed aan de hoekoplossingen (stedenbouwkundig en architectonisch) en naar de overgangen naar het openbaar gebied.

1.3. Ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag zijn de benodigde rapporten voor de relevante ruimtelijke aspecten ingediend, o.a. ecologisch onderzoek en bodemonderzoek. 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 komen aan de orde: archeologie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie.

Archeologie

Op basis van de gegevens uit de provinciale FAMKE kaart blijkt dat voor zowel de periode IJzertijd/ Middeleeuwen als Steentijd/ Bronstijd geen archeologisch onderzoek nodig is. Het project is niet groter dan respectievelijk 5.000 en 2.500 m². Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van het project.

Waterhuishouding

Bij de ingevoerde ruimtelijke activiteit is er geen sprake is van een waterschapsbelang. Het betreft de bouw van 1 woning, waarbij de toename van de verharding minder dan 200 m² bedraagt. Daarom worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

Bedrijven- en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn vanuit milieuzonering geen relevante bestemmingen en functies aanwezig. De functies in de directe omgeving van het plangebied zijn woningen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het project.

Externe veiligheid

Het project leidt niet tot belemmeringen op het gebied van externe veiligheid die de uitvoering in de weg staan.

Bodem

Ter plaatse en nabij de nieuwbouwlocatie is het volgende onderzoek uitgevoerd: verkennend bodemonderzoek naast Sieger van der Laanstraat 96 te Heerenveen (Klijn Bodemonderzoek, kenmerk: 23KL126, d.d. 23 mei 2023). Uit de onderzoeksresultaten op en nabij het bouwterrein is gebleken dat:

- zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen of bodemvreemde materialen zijn waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- in de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- in het separaat geanalyseerde monster van de ondergrond een licht verhoogd gehalte met lood is aangetoond (overschrijding achtergrondwaarde);
- in het andere mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (ten opzichte van de achtergrondwaarden);
- in het grondwater maximaal een licht verhoogde concentratie met minerale olie is aangetoond (overschrijding streefwaarde).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, gebaseerd op de NEN5725, is geen vermoeden op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis hiervan en de veldwaarnemingen tijdens het bodemonderzoek is geen onderzoek naar asbest in bodem conform NEN5707 uitgevoerd. Gezien voornoemde onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er geen sprake danwel vermoeden bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonfunctie. De overschrijdingen van de achtergrondwaarden en streefwaarde is een licht verhoogde waarde en staat het gebruik ten behoeve van wonen niet in de weg.

Geluid

Het project voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Luchtkwaliteit

De bouw van 1 woning valt onder de regeling 'Niet in betekenende mate' (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in, dan wel in de directe omgeving van, een Natura 2000-gebied. Door de geplande verbouwingswerkzaamheden gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Ook externe werking is uitgesloten. Het plangebied is tevens niet gelegen in, of aangrenzend aan, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Daarbij grenst het ook niet aan ganzenfoerageergebied, ganzenslaapplaatsen of weidevogelkansgebied. Effecten hierop zijn uitgesloten. Er worden geen bomen gekapt, waardoor het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is.

Soortenbescherming

Er is geen beschermde flora op de locatie aangetroffen. De onderzoekslocatie biedt niet de juiste waardplanten om geschikt te zijn voor beschermde vlinders en libellen. De onderzoekslocatie voldoet tevens niet aan de eisen die veel overige beschermde soorten aan hun leefgebied stellen. Daardoor wordt de aanwezigheid van overige beschermde soorten uitgesloten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Kabels en leidingen

Volgens het bestemmingsplan zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische belemmering met zich meebrengen. Voorafgaand aan de uitvoering worden de aanwezige kabels, leidingen en huisaansluitingen inzichtelijk gemaakt, zodat hiermee tijdens de werkzaamheden rekening kan worden gehouden.

Verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1. Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). In dit geval kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. Door het aangaan van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten derhalve anderszins verzekerd.

Risico's of kanttekeningen

- Planschade

Er is een kostenverhaalsovereenkomst gesloten om het risico voor planschade uit te sluiten. Dit risico kan als laag worden ingeschat.

Communicatie en participatie

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.

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Aanvrager	Digitaal/Omgevingsloket	Afdeling	Na besluit gemeenteraad
Kennisgeving besluit gemeenteraad	Direct omwonenden	Schriftelijk	Afdeling	Na besluit gemeenteraad

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Een overeenkomst, waarin onder andere de aspecten planschade is geregeld, is ondertekend.

Bijlagen

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