

bestandsnaam
uw brief van
nummer
behandeld door
doorkiesnummer
ons kenmerk
onderwerp
bijlage(n)
Haren,
verzonden

9 december 2015
Dhr. P.P. Antuma
20150429
Wabo verlenen omgevingsvergunning,
activiteit Bouw, RO en uitweg
10 maart 2016

Aan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 9 december 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Oosterweg 116 te Haren ontvangen.

Besluit

Wij verlenen u met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub a en sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het project met de activiteiten:

- RO: het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- Bouw: het oprichten van een woning;
- Inrit/uitweg: het realiseren van een inrit.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorwaarden deel uitmaken van deze vergunning. Hierna geven wij aan hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op basis van de ingediende gegevens hebben wij voor uw omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd (artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Toetsingskader

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het vigerende ruimtelijk plan.

Activiteit RO

Bestemmingsplan

Uw project is getoetst aan de bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 3)', vastgesteld op 15 februari 2010, heeft de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en is hiermee niet in overeenstemming. Op grond van artikel 10 lid 1 mogen in deze bestemming alleen woongebouwen (en bijbehorende voorzieningen) worden opgericht. Volgens de begripsbepaling is een woongebouw een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Het oprichten van een vrijstaande woning valt hier niet onder.

Afwijken van regels bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij de afwijking met het bestemmingsplan wegnemen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op deze procedure is de Verklaring van geen bedenkingen van toepassing conform artikel 2.27 Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 25 november 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie 'Realisering van maximaal 3 woningen binnen de bebouwde kom'. Hiervoor is dus geen VVGB van de raad vereist.

Ruimtelijke onderbouwing

Het bestemmingsplan 'DHE deelgebied 3' laat een woongebouw op deze locatie toe met een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 14 meter. Dit project sluit qua hoogte aan bij het reeds bestaande bebouwingsbeeld van de wijk en heeft een bouwhoogte van 10,9 meter en een goothoogte van 5,8 meter. De ruimtelijke impact van deze woning is veel kleiner dan het woongebouw wat bij recht volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Het gebruik wijzigt niet ten opzichte van het bestemmingsplan: wonen blijft wonen. De omgevingsaspecten (geluid, bodem, water, ecologie, archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, mileuzonering) zijn daarom niet in het geding. Dit is reeds gemotiveerd in het bestemmingsplan.

Het project is planologisch aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning lag met bijbehorende stukken vanaf 21 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan vond op 21 januari 2016 plaats in het Harener Weekblad en de Staatscourant. Tevens werd het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken verzonden naar Gedeputeerde Staten. Tijdens de ter inzage periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Activiteit Bouw

Welstand/Beeldkwaliteitplan

Uw project ligt in het welstandsdeelgebied 'Beeldkwaliteitplan DHE deelgebied 3' (onderdeel Welstandsnota Haren). Op 11 januari 2016 heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht op grond van artikel 12 van de Woningwet en de welstandsnota. Het kenmerk van dit advies is HRN15-00073-2.

Hoewel de welstandscommissie een positief advies heeft uitgebracht is het project formeel in strijd met het beeldkwaliteitplan DHE deelgebied 3, dat is vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota op 15 maart 2010. Het project betreft namelijk het realiseren van een vrijstaande grondgebonden woning in plaats van een appartementencomplex en kan daarom niet voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitscriteria van het beeldkwaliteitplan.

In de welstandsnota staat dat het college in zijn oordeel in principe het advies van de welstandscommissie volgt. Voor deze aanvraag geldt echter dat het college moet afwijken van het welstandsadvies op inhoudelijke gronden (artikel 3.2 lid 1 welstandsnota), omdat de welstandscommissie de criteria niet juist heeft toegepast. Zo constateren wij in eerste instantie dat de aanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In tweede instantie hebben wij de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard (artikel 3.2 lid 2 welstandsnota en artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo). Hier is sprake van. In dit geval bleek het onmogelijk om het perceel met een bouwmogelijkheid voor appartementen te verkopen, vanwege de decentrale ligging. Wij zijn van oordeel dat dit een zwaarwegende reden is op grond waarvan wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Daarnaast is het advies van de welstandscommissie goed gemotiveerd. Zij heeft haar advies gebaseerd op een aanvullend beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor dit gebied (Beeldkwaliteitplan Noordwesthoek, aanvulling bij: beeldkwaliteitplan DHE (deelgebied 3), 2 februari 2015). In dit plan is uitgegaan van aansluiting op het bestaande bebouwingsbeeld in de wijk. Dit plan is als bijlage toegevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Toetsing Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat deze aanvraag voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012, mits er aan de gestelde voorwaarden zal worden voldaan.

Activiteit Inrit/uitweg

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd, indien de uitweg gevaar oplevert voor:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.

Omdat deze weigeringsgronden op uw aanvraag niet van toepassing zijn, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

Gemeentelijke leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd voor een bedrag van [REDACTED]. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen [REDACTED]. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen [REDACTED].

Welstands leges	€	[REDACTED]
Omgevingsvergunning activiteit RO (meervoudig)	€	[REDACTED]
Omgevingsvergunning activiteit Inrit/Uitweg	€	[REDACTED]
Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	[REDACTED]
Totaal aan leges	€	[REDACTED]

Ter voldoening van dit legesbedrag wordt u binnenkort een nota toegezonden.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden binnen zes weken na de datum van verzending een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, postbus 150, 9700 AD Groningen. Een beroepschrift leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast het indienen van beroep ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

Er is ook een mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen. Op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kunt u dit doen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de folder "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid", verkrijgbaar op www.rijksoverheid.nl.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

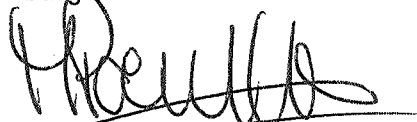
Wij kunnen, krachtens artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, deze vergunning intrekken, in de gevallen genoemd in dit artikel.

Inlichtingen

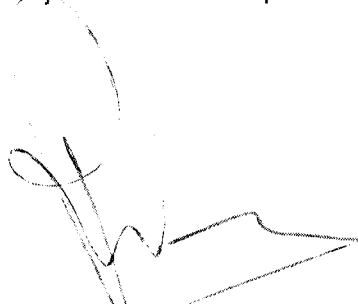
Als u vragen en/of opmerkingen over uw omgevingsvergunning heeft, dan kunt u op werkdagen contact opnemen met de heer P.P. Antuma van de afdeling Bestuurs- en Managementondersteuning. Hij is bereikbaar op 050-5339921 en per e-mail p.antuma@haren.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris



P. van Veen
burgemeester

Algemeen

1. Twee dagen voor u begint met de werkzaamheden moet u de antwoordkaart 'aanvang bouw-/sloopwerkzaamheden' opsturen.
Een dag voordat de werkzaamheden gereed zijn moet u de 'gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden' antwoordkaart opsturen naar de gemeente.
1. De toezichthouder van uw bouwplan is mevr. Hatzmann-Hansen
 - telefoon: 050-5339967
 - e-mail: bouwinspectie@haren.nl
2. Tijdens het uitvoeren van uw project zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
De verstrekte omgevingsvergunning inclusief de alle bijbehorende stukken (zoals bouw- tekeningen en berekeningen);

Welstand

3. Minimaal 3 weken voordat met de fysieke bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet ter goedkeuring een monster van de te gebruiken gevelsteen, dakpan en boeidelen worden overlegd aan team VTH Bouw;

Bouwbesluit

4. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de daaruit voortvloeiende regeling Bouwbesluit, NEN(EN) normen en gestelde eisen;
5. De ingediende constructie op hoofdlijnen is akkoord bevonden. (Detail) berekening en tekening van de constructies (zoals fundering, begane grond, verdieping en kapconstructie) moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden in tweevoud worden ingediend bij team VTH Bouw. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door voorgenoemd team alvorens met de bouw of verbouw van dat onderdeel mag worden begonnen. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met team VTH Bouw;
6. De warmte-isolatie waarde (R_c) van de uitwendige scheidingsconstructies dient te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw (conform Bouwbesluit);
7. Rookmelders op de aangegeven plaatsen op tekening dienen te zijn doorgelust, conform NEN 2555 A1. De rookmelders dient ook te zijn voorzien van een accu of batterij;
8. Krachtens artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 dient de rooilijn op het bouwterrein, de juiste plaats en het vloerpeil door het team VTH Bouw te worden aangegeven. De vergunninghouder dient daartoe een afspraak te maken met de

toezichthouder. Van de vergunninghouder wordt verwacht dat deze het bouwwerk heeft uitgezet en daarbij een voorstel heeft met betrekking tot de peilhoogte;

9. De toezichthouder dient, ten minste twee dagen voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
 - de aanvang van de grondwerkzaamheden (ontgravingswerkzaamheden)
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden (oa heien, voorboren en proefboren)
 - het storten van betonconstructies en/of de montage van
 - geprefabriceerde betonelementen,
 - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering,
 - kleppen, doorvoeren, leidingen, etc. die door constructiedelen gaan en een wdbdo bevatten;

10. Indien u het project aan sluit op distributienet van de openbare waterleiding, elektriciteit en aardgas dan dient u te voldoen aan Afdeling 6.2 en 6.3 van het Bouwbesluit 2012;

11. Conform Afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 dient het project aan te sluiten op het riool. De riolering moet gemengd worden uitgevoerd. De huisaansluitingsbuis moet worden aangesloten op bestaande gemengde stelsel die in de rijbaan van Oosterweg is aangelegd. In overleg met rioolbeheerder J van der Molen j.m.vandermolen@haren.nl of 14 050 en de groenbeheerder wordt een huisaansluiting tracé bepaald. Pas voldoende diameter rioolontluchting (ontspanningsleiding) toe in uw nieuwe woning. Kosten voor de aansluitingen zijn voor de aanvrager. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor het goed aanleveren van vuil- en regenwater. Aanleveren van digitale - of analoge rioolrevisie aan de rioolbeheerder j.m.vandermolen@haren.nl gemeente Haren, voor de bouwoplevering. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met team Civiele Techniek (gemeentewerken) te bereiken op 050-5339939 of 14050

12. Na voltooiing van de bouw dient er een revisietekening van de riolering te worden ingediend bij team Ruimtelijk beheer, gemeente Haren, Postbus 21, 9750 AA Haren Gn;

Omgeving

13. Het is niet toegestaan bouwmaterialen te plaatsen op gemeentegrond. Voor tijdelijke opslag van bouw materieel, steigers, werktuigen etc. op gemeentegrond dient u vooraf toestemming te vragen bij team Woonomgeving (Gemeentewerken) te bereiken telefoonnummer 050-5339978; Team Woonomgeving zal gezamenlijk met de vergunninghouder een locatie aanwijzen voor plaatsing. De eventuele schade die wordt veroorzaakt door de plaatsing wordt na afloop van de werkzaamheden opgenomen door de gemeente. De gemeente zal de schade herstellen en de vergunninghouder ontvangt hiervoor separaat een nota;

14. De bouwplaats afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Grond

15. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast (werken met een gesloten grondbalans). Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is;