

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

19 juli 2011
Dhr. P.P. Antuma
20110244
Wabo verlenen omgevingsvergunning, activiteiten
Bouw en RO
19 maart 2012
22 MRT 2012

Aan Geveke Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer R.R. Paulusma
Postbus 19
9750 AA HAREN Gn

Geachte heer Paulusma,

Op 19 juli 2011 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-één-kap woningen op het perceel Blouvenne/Escampe 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, en
- Bouw: oprichten van 2 vrijstaande en 6 twee-onder-één-kap woningen.

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.

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 bestemmingsplan.

Activiteit RO

Bestemmingsplan

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' vastgesteld op 15 februari 2010. Het project ligt in de bestemming 'Wonen-1' en is hiermee niet in overeenstemming.

De strijdigheden betreffen:

- ### Afwijken van regels bestemmingsplan

Motivering

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor onderhavige aanvraag een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten dat deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt geacht een definitieve verklaring van geen bedenkingen te zijn, indien er geen zienswijzen worden ingediend. Aangezien er een zienswijze is ingediend, die ook weer is ingetrokken is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen lagen met bijbehorende stukken vanaf 30 december 2011 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan vond plaats in het Harener Weekblad en de Staatscourant van 29 december 2011. Tevens werd het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken verzonden naar de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten. Tijdens de ter inzage periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. Op 30 januari 2012 is een zienswijze tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ingediend. Deze zienswijze is vervolgens op 8 maart 2012 ingetrokken. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het beeldkwaliteitplan 'DHE deelgebied 3' is op 15 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de 'Welstandsnota Haren'. Het bouwplan voldoet niet aan de geldende welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitplan, omdat de woningen niet op een plint worden gebouwd.

Desondanks heeft de welstandscommissie van Libau op 18 augustus 2011 een positief advies (kenmerk: HRN11-0107-W1 11.0244) over het bouwplan uitgebracht op grond van artikel 12 van de Woningwet en de welstandsnota. Wij hebben op 8 november 2011 besloten om af te wijken van dit advies, omdat volgens ons niet op juiste wijze door de welstandscommissie is geadviseerd.

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 welstandsommissie de welstandscriteria 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 dan de mogelijkheid 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). Wij zijn van mening dat er voor deze aanvraag zwaarwegende redenen zijn om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren – DHE deelgebied 3', die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat deze aanvraag voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2003. Wij hebben de aanvraag laten toetsen door een BRL 5019 gecertificeerd bedrijf.

Bouwverordening

Er zijn geen strijdigheden met de gemeentelijke bouwverordening indien er aan de gestelde voorwaarden zal worden voldaan.

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 € 52.933,06. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen € 1.304.280,00. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen € 1.304.500,00.

Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	50.875,50
Omgevingsvergunning activiteit RO	€	658,90
Verklaring van geen bedenkingen	€	93,45
Statiegeld gereed	€	50,00
Statiegeld start	€	50,00
Welstands leges	€	1.205,21
Totaal aan leges	€	<u>52.933,06</u>

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

Rechtsbescherming

Tegen ons besluit de gevraagde omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen kan binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Groningen, sector bestuursrecht worden ingediend. Dit beroepschrift kunt u sturen naar postbus 150, 9700 AD, Groningen.

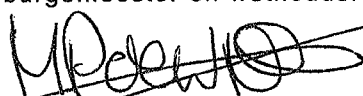
Wij kunnen, krachtens artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, deze vergunning intrekken, in de gevallen genoemd in dit artikel.

Inlichtingen

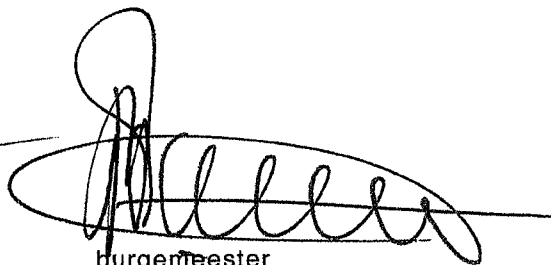
Als u vragen en/of opmerkingen over uw omgevingsvergunning heeft, dan kunt u op werkdagen contact opnemen met de heer P.P. Antuma van de afdeling Publiekszaken. Hij is bereikbaar op 050-5339911 en per e-mail p.antuma@haren.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren – DHE, deelgebied 3', 2 november 2011
- Ontwerp verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, 19 december 2011

VOORWAARDEN

1. Zoals opgenomen in de gemeentelijke legesverordening, betaalt u € 100,- extra aan "statiegeld" leges. Twee dagen VOOR de start van de werkzaamheden dienen wij in het bezit te zijn van de antwoordkaart "Aanvang bouw-sloopwerkzaamheden" Spoedig na indiening van de antwoordkaart ontvangt u € 50,- retour. Ten minste één dag VOOR het einde van de bouw- /sloopwerkzaamheden dienen wij in het bezit te zijn van de antwoordkaart "Gereedmelding bouw- / sloopwerkzaamheden" Spoedig na indiening van deze antwoordkaart ontvangt u de resterende € 50,- Als u de meldingskaartjes niet, of niet tijdig instuurt krijgt u het statiegeld niet terug!

Welstand

2. Minimaal 3 weken voordat met de fysieke bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet ter goedkeuring een monsters van de te gebruiken uitwendige materialen worden overlegd aan team Bouw- en woningtoezicht;

Bouwbesluit

3. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 en de daaruitvoortvloeiende regeling Bouwbesluit, NEN(EN) normen en gestelde eisen;
4. Berekening(en) en tekening(en) van de eventuele beton en/of staalconstructies moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden in tweevoud worden ingediend bij team Bouw- en woningtoezicht. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door genoemd afdeling alvorens met de bouw of verbouw mag worden begonnen;
5. Diverse installatietechnische (uitvoerings)tekeningen en berekeningen.

Bouwverordening

6. Krachtens artikel 4.5. van de Bouwverordening dient de rooilijn op het bouwterrein, de juiste plaats en het vloerpeil door de afdeling Vergunning-verlening en Handhaving te worden aangegeven. De vergunning-houder dient daartoe een afspraak te maken met het team Bouw- en woningtoezicht;

7. Afdeling Vergunningverlening en Handhaving dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de ontgravingswerkzaamheden hiervan in kennis te worden gesteld;
- 8.
9. Minimaal 2 dagen voor aanvang van heiwerkzaamheden, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, moet u afdeling Vergunningverlening en Handhaving van deze werkzaamheden in kennis stellen. Tijdens de heiwerkzaamheden moet er worden gekalenderd. Deze kalenderstaten moeten ter goedkeuring worden aangeboden aan het team Bouw- en woningtoezicht;
10. De afdeling Vergunningverlening en Handhaving dient tenminste een dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. Hierover kunt u contact opnemen met de heer H.E. Harmens. Hij is bereikbaar op 050-5339917;
11. Conform Paragraaf 7 van de gemeentelijke bouwverordening dient u het project aan te sluiten op distributienet van de openbare waterleiding, elektriciteit, aardgas;
12. In dit nieuwe uitbreidingsplan is een gescheiden rioleringssysteem aangelegd met sloten waar ook hemelwater geloosd mag worden. De riolering op uw terrein moet gescheiden worden uitgevoerd, het betreft hier hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) De HWA buis dient in een groene kleur Ral 6024(PVC SN 8) en de DWA buis dient een grijze kleur RAL 7037(PVC SN 8). In overleg met de contactpersoon van de gemeente Haren kunt u de ligging en aansluiting op riolering en sloten bepalen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met afdeling BORG (gemeentewerken) te bereiken op 050-5339939
13. Na voltooiing van de bouw dient er een revisietekening van de riolering te worden ingediend bij afdeling BORG (gemeentewerken), Postbus 21, 9750 AA Haren;
14. Een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de onderneming welk het werk uitvoert en een bouwveiligheidsplan moeten minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing aan afdeling Vergunningverlening en Handhaving worden voorgelegd;

Omgeving

15. 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, Alvorens (bouw)materiaal/materieel te plaatsen dient u in overleg te treden met de afdeling BORG van de gemeente Haren;
16. De grond die bij de bouw vrijkomt, mag niet van het terrein worden afgevoerd (werken met een gesloten grondbalans);

Algemeen

17. U dient een document aan te leveren met de gekozen opties per woning. Deze opties moeten zijn afgezet tegen de vergunde basiswoningen. Hierin moet staan aangegeven wat de gekozen opties zijn en de afwijking in kubieke meters per woning. Over deze extra kubieke meters zullen wij de definitieve leges gaan heffen.

OPMERKING

18. Uw perceel is gelegen binnen de in de verordening Grondwaterbeschermingsgebied Groningen bedoelde grondwaterbeschermingsgebieden of waterwingebieden. Als u dieper graaft dan 3 meter, of funderingspalen verwijdt die langer zijn dan 3 meter, dient u voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden toestemming te vragen aan de provincie Groningen, telefoon 050-3164911.

Ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren - DHE, deelgebied 3'
aanvragen omgevingsvergunning van:
Geveke (19 juli 2011) en Heijmans (29 september 2011)

2 november 2011
gewijzigd: 13 maart 2012

1. Inleiding

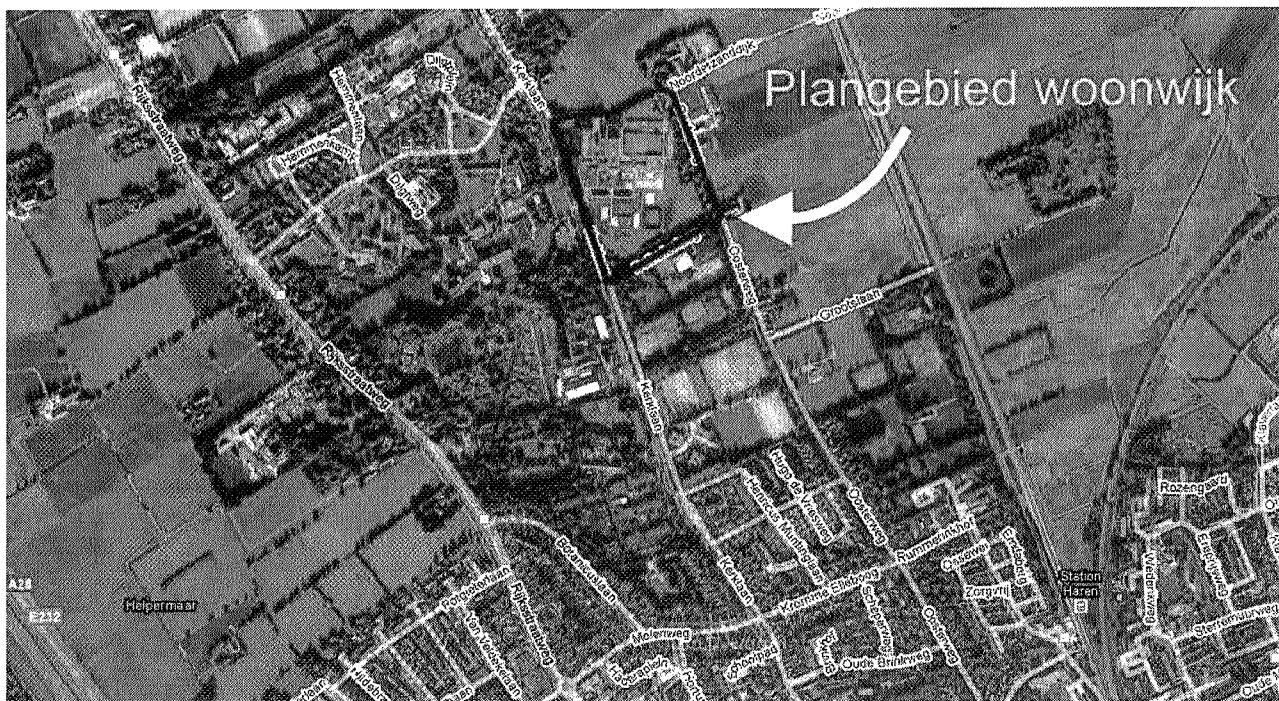
De volgende aanvragen omgevingsvergunning zijn ontvangen van:

- Geveke, 19 juli 2011, voor het oprichten van 8 woningen aan de Kerklaanzone te Haren (DHE, deelgebied 3), en:
- Heijmans, 29 september 2011, voor het oprichten van 8 woningen aan de Kerklaanzone te Haren (DHE, deelgebied 3).

Voor deze aanvragen dient een uitgebreide procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, art 2.12 lid 1 sub a onder 3) gevoerd te worden, omdat de aanvragen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Deze procedure kan alleen gevoerd worden als de aanvragen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de omgevingsvergunning.

2. Gebiedsomschrijving

Het DHE deelgebied 3 ligt op de locatie van het voormalige Asielzoekerscentrum van Haren. Het gebied is gelegen in Haren-Noord, tussen de Kerklaan en de Oosterweg (figuur 1).

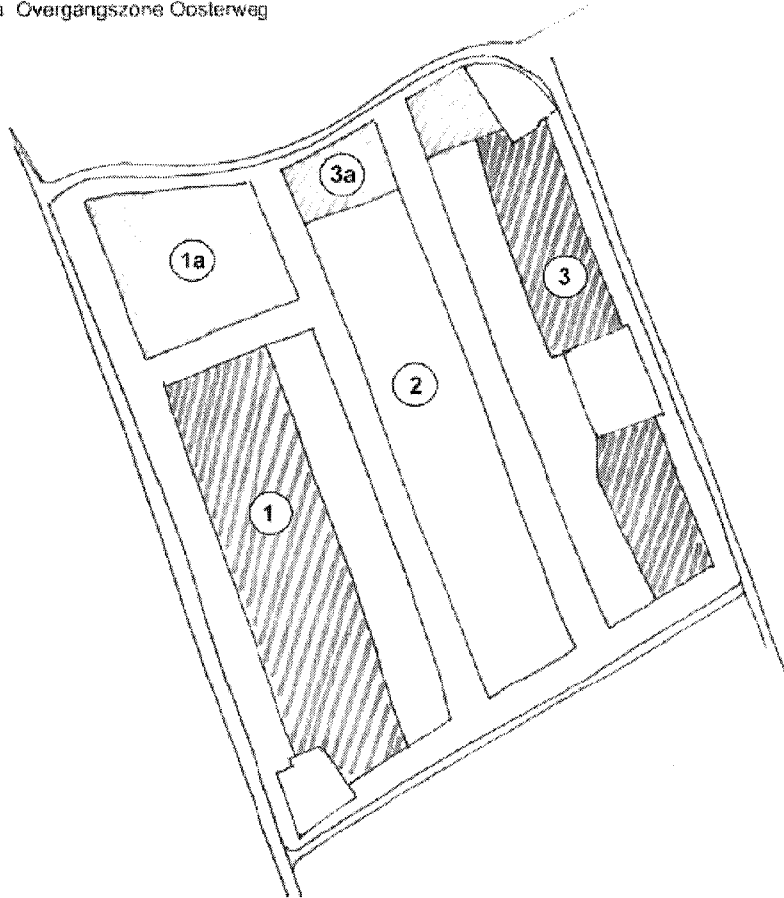


figuur 1: ligging plangebied

Voor dit gebied is op 15 februari 2010 het bestemmingsplan 'gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan is vastgelegd dat dit gebied is bestemd voor woningbouw. De onderhavige bouwplannen hebben betrekking op een gedeelte van het DHE deelgebied 3. Het gaat hier om de nieuw te bouwen woningen langs de Kerklaan; de Kerklaanzone (figuur 2).

Beeldzones

- 1 Kerklaanzone
- 1a Appartementengebouw
- 2 Middengebied
- 3 Oosterweg
- 3a Overgangszone Oosterweg



figuur 2: beeldzones (uit beeldkwaliteitsplan)

3. Vigerend bestemmingsplan

De aanvragen omgevingsvergunning zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' met de bestemming 'Wonen-1'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 februari 2010. De acht woningen van Geveke liggen in het noordelijke W-1 blok en de acht woningen van Heijmans liggen in het noordelijke deel van het zuidelijke W-1 blok. De bouwplannen zijn in strijd met het bestemmingsplan, omdat niet voldaan is aan de regel van **artikel 1, lid 32 sub a**, dat de woningen op een plint (opgehoogde grond) van 0,70-0,90 meter boven de kruin van de Kerklaan moeten liggen. De woningen staan op hetzelfde niveau als de kruin van de Kerklaan.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken (binnenplanse ontheffing). Ook de 'kleine' buitenplanse afwijking uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheid om mee te werken aan de aanvraag. Met de 'grote' buitenplanse afwijking is afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk.

Naast de plint-regel is de aanvraag omgevingsvergunning van Geveke ook op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

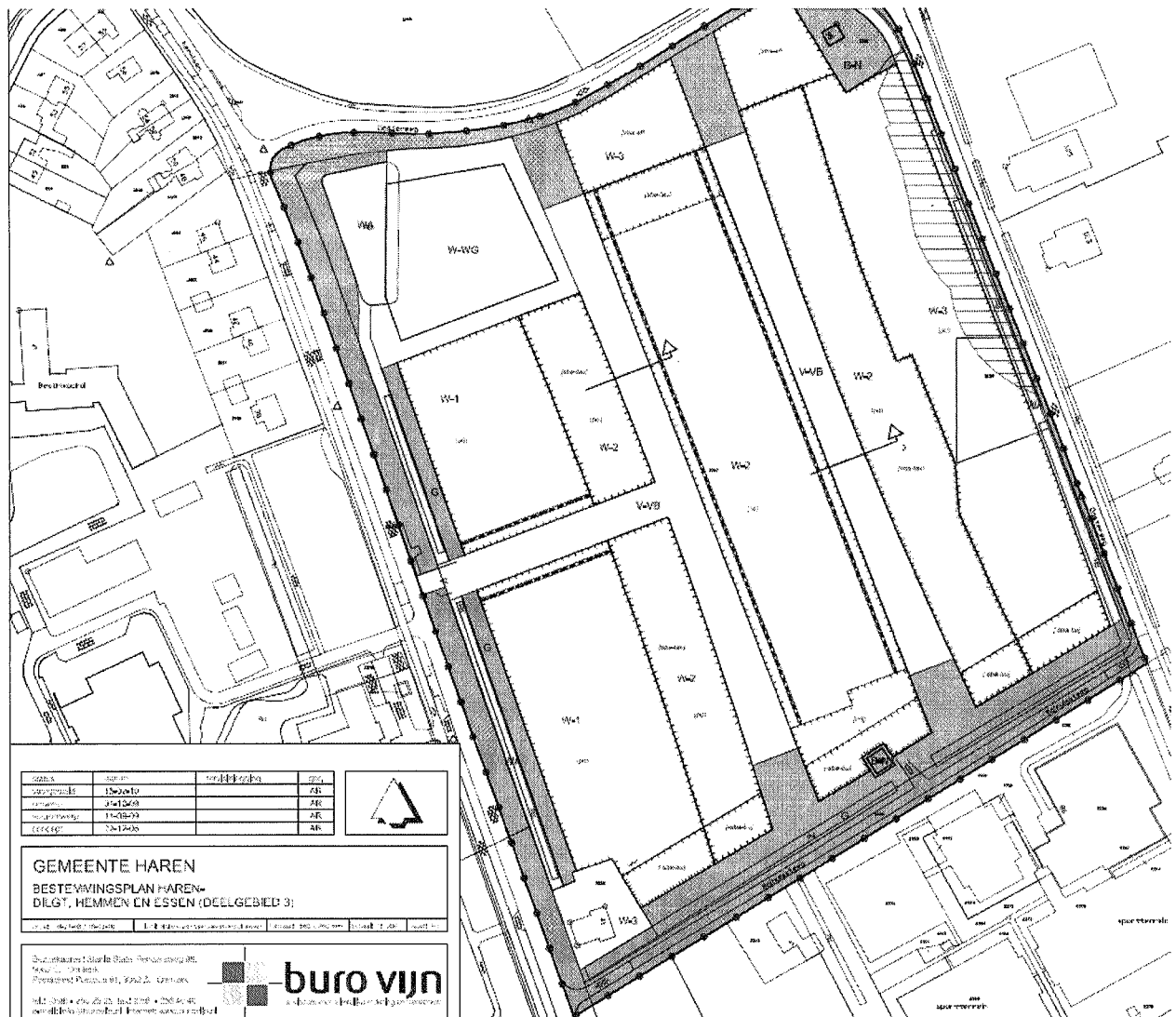
- **Artikel 7.2.3, lid a:** *De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 4 meter achter de voorgevel of achter de naar het openbaar groen gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.*
Bij de woningen 1, 2, 3, 7 en 8 staan de garages op 2,1 meter vanaf de voorgevel.
- **Artikel 7.2.3, lid g:** *De breedte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de breedte van de achtergevel bedragen.*
Bij alle woningen is een aanbouw aanwezig over de volledige breedte van de achtergevel.

De aanvraag omgevingsvergunning van Heijmans is – naast de plint-regel – ook op het volgende punt strijdig met het bestemmingsplan:

- **Artikel 7.2.3, lid a:** *De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 4 meter achter de voorgevel of achter de naar het openbaar groen gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.*
Bij de woningen type B1 en C43 staan de aanbouwen op 3,8 meter vanaf de voorgevel. Bij de woning type B4 staat de garage op 3,8 meter vanaf de voorgevel.
Bij de woning type A2 zit een erker (=aanbouw) aan de voorgevel.

Voor deze strijdigheden biedt het bestemmingsplan zelf de mogelijkheid om van deze regels af te wijken (binnenplanse ontheffing). Voor de strijdigheid met **artikel 7.2.3, lid a** geldt dat deze opgeheven kan worden met de ontheffingsregel **artikel 7.4.1, lid b**: Een aan- of uitbouw of een bijgebouw mag minder dan 4,00 meter achter dan wel vóór de voorgevel of het openbaar groen gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd, behalve als een bijgebouw vóór de voorgevel of het openbaar groen gekeerde gevel wordt gebouwd, dan moet het bijgebouw in de perceelsgrens worden gebouwd.

Voor de strijdigheid met **artikel 7.2.3, lid g** geldt dat deze opgeheven kan worden met de ontheffingsregel **artikel 7.4.1, lid c**: De breedte van de aan- of uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen mag worden vergroot tot maximaal de breedte van de achtergevel. De beoordeling van het al dan niet toepassen van deze beide binnenplanse ontheffingen komt aan de orde in paragraaf 5.2.



figuur 3: bestemming W-1 (uit bestemmingsplan)

4. Vigerend beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan 'DHE deelgebied 3' is op 15 februari 2010 tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de 'Welstandsnota Haren'. Dit houdt in dat aanvragen voor omgevingsvergunningen aan de welstandscriteria van het beeldkwaliteitplan moeten worden getoetst. In de welstandscriteria voor de Kerklaanzone zijn harde eisen vastgelegd ten aanzien van de plint. Er wordt niet voldaan de volgende criteria:

- **Plaatsing:** De clusters (vloerpeil van de woning) en de voortuinen liggen op een hoogte van +0.70m. ten opzichte van het maaiveld aan de Kerklaan;
- **Hoofdvorm:** Het niveauverschil op de perceelsgrens aan de buitenzijde van het cluster wordt voor ca. 50% als keermuur en voor ca. 50% als talud ontworpen met mogelijk (incidenteel) een gebouwd volume.
- **Aanzichten:** De opgang naar de voordeur wordt in samenhang met de keermuur of het talud ontworpen.

De aanvragen omgevingsvergunning voldoen hier niet aan. De welstandsnota biedt mogelijkheden om af te wijken van de geldende welstandscriteria. Dit kan onder andere op grond van zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard

(artikel 3.2 lid 2 welstandsnota en artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo). De beoordeling van de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheden komt aan de orde in paragraaf 5.2.

5. Beleidskaders

5.1 Relevant rijks- en provinciaal beleid

Het rijks- en provinciaal beleid is niet van toepassing op de onderhavige bouwplannen. Er zijn geen nationale en provinciale belangen in het geding.

5.2 Relevant gemeentelijk beleid

Voor deze bouwplannen is het relevante gemeentelijk beleid het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Deze beide stukken zijn aan de orde gekomen in hoofdstuk 3 en 4. Om duidelijk te maken waarom de plint-regel in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is vastgelegd, wordt eerst ingegaan op de voorgeschiedenis van dit gemeentelijk beleid. Daarna volgt de conclusie waarom in dit geval van het gemeentelijk beleid kan worden afgeweken.

Voorgeschiedenis

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor het gehele DHE-terrein is voor de Kerklaanzone bepaald dat de woningen zich als grote volumes in het groen moesten presenteren. Dit kon het beste bereikt worden door woongebouwen te realiseren. Maar marktechnisch was dit type woningen niet wenselijk, omdat hier geen of weinig vraag naar was/is. Daarom is toen besloten om (half)vrijstaande woningen toe te staan, maar deze te realiseren op een plint van 0,70-0,90 meter hoog. Zo zouden de individuele woningen toch kunnen worden beleefd als één geheel, een samengesteld volume. Dit uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is vervolgens juridisch zeer strak vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Daarna zijn de drie ontwikkelende partijen - Geveke, Heijmans en Brummelhuis/Bouwfonds - gestart met het uitwerken van de ontwerpen voor de (half)vrijstaande woningen. Zij liepen daarbij ten aanzien van de plint tegen grote praktische problemen aan. Het realiseren van de plintwoningen bleek zowel ontwerptechnisch, economisch als maatschappelijk niet haalbaar te zijn. Zij gaven hiervoor de volgende argumenten aan:

- 1. De inritten van de parkeerplaatsen doorkruisen de plint op zodanige wijze dat van een doorlopende plint die zorgt voor samenhang geen sprake meer is.*

Volgens de verkaveling uit het beeldkwaliteitplan (bijlage 1) was het idee om de woningen aan de achterzijde te ontsluiten voor autoverkeer. De plint die de woningen met elkaar verbindt kon dan niet doorkruist worden met opritten. Bij het bouwrijp maken bleek echter dat de maatvoering van het binnengebied onvoldoende ruimte bood voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen. Met de extra ruimte die hiervoor benodigd was zou slechts een zeer kleine achtertuin kunnen worden gerealiseerd.

Vanwege de korte achtertuin zou daarom geen zonplek in de achtertuin gerealiseerd kunnen worden, terwijl de woningen aan de voorzijde ook al last hebben van veel schaduwwerking van de dubbele bomenrij aan de Kerklaan. Daarnaast zou dit een steenachtig uiterlijk geven op het binnenterrein. Dit is ruimtelijk gezien niet gewenst. Verder zouden de woningen hierdoor moeilijk verkoopbaar worden, omdat bij deze

schaal woningen geen kleine steenachtige achtertuin met weinig zon past. Overigens werkt dit ook negatief door in de grondexploitatie, omdat met de parkeerstraten minder grond uit te geven is.

2. *De toegankelijkheid van de woningen voor rolstoelgebruikers is zeer moeilijk realiseerbaar.*

Het Bouwbesluit schrijft voor dat de woningen toegankelijk moeten zijn voor rolstoelgebruikers. Het gevolg hiervan is dat lange hellingbanen nodig zijn om het hoogteverschil van 0,70 meter te overbruggen. Deze ruimte is niet beschikbaar.

3. *De verkoopbaarheid van de woningen is moeilijk, vanwege hoge bouwkosten.*

Met de plint zijn veel extra voorzieningen nodig, zoals keerwanden en (half)verdiepte parkeerplaatsen. Dit brengt veel kosten met zich mee, zonder dat ze de kwaliteit van de woonkavels verhogen. Dit maakt het verkopen van de woningen veel moeilijker.

4. *De achterliggende woningen in het Middengebied van DHE deelgebied 3 ondervinden nadelen in verband met privacy en waterhuishouding.*

Deze woningen worden niet op een plint gerealiseerd. Daarom liggen ze lager dan de plintwoningen. Dit zorgt voor extra inkijk op hun achtertuinen. Daarnaast liggen ze nadelig, omdat het water afloopt naar hun percelen. Hoewel dit technisch oplosbaar is, zal ook dit extra kosten met zich meebrengen.

Op grond van bovenstaande argumenten hebben de ontwikkelende partijen in overleg met het kwaliteitsteam DHE deelgebied 3 (lid welstandscommissie, lid gemeente, lid projectontwikkelaar en adviserend lid stedenbouwkundige) nieuwe ontwerpuitgangspunten (bijlage 2) opgesteld die voldoen aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunt voor de Kerklaanzone: grote volumes in het groen.

Afwijken bestemmingsplan

De aanvragen omgevingsvergunning voldoen aan de nieuwe ontwerpuitgangspunten. Ook met de belangen van omwonenden en de nieuwe bewoners is rekening gehouden. Hun belangen worden niet geschaad. De situatie voor hen wordt zelfs verbeterd, want:

1. De woningen zijn 0,70 meter lager dan oorspronkelijk bedacht, dus hebben een minder groot ruimtelijk effect op de omgeving;
2. De tuinen bij de woningen zijn privé/beschut te maken, omdat het erf geen hoogteverschillen heeft.

Daarnaast zijn, zoals eerder genoemd in hoofdstuk 3, voor de strijdigheden in verband met de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het bestemmingsplan zelf ontheffingsregels opgenomen. In **artikel 7.4.2** staat genoemd onder welke voorwaarden de ontheffingen verleend mogen worden:

1. De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan moeten in acht worden genomen;
2. Er mag geen onevenredige afbreuk gedaan worden aan:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. een goede waterhuishouding;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beide bouwplannen voldoen aan deze voorwaarden. Dit houdt in dat hieraan medewerking kan worden verleend. De bouwplannen blijken voor de hiervoor genoemde punten planologisch aanvaardbaar te zijn.

Afwijken beeldkwaliteitplan/welstandnota

Ondanks het feit dat de aanvragen niet passen binnen de geldende welstandscriteria heeft de welstandscommissie van Libau op 18 augustus 2011 positieve adviezen (bijlage 3) over de aanvragen uitgebracht op grond van artikel 12 van de Woningwet en de welstandsnota. In beide adviezen wordt het 'probleem' van de plint genoemd. Hierover wordt opgemerkt dat de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de plint niet van toepassing zijn op de ingediende bouwplannen. Hoewel dit inderdaad op deze wijze met alle partijen is afgesproken, had de welstandscommissie toch moeten constateren dat de aanvragen niet voldoen aan de geldende welstandscriteria en daarom in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

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 welstandscriteria niet juist heeft toegepast. Zo constateert het college in eerste instantie dat de aanvraag in strijd is met redelijke eisen van welstand.

In tweede instantie heeft het college dan de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen op grond van andere zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Het college acht de eerder genoemde argumenten van ontwikkelaars voldoende zwaarwegend om in dit geval af te wijken van de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan. Het college heeft dan ook op 8 november 2011 besloten om af te wijken van de welstandscriteria.

Conclusie afwijken gemeentelijk beleid

De bouwplannen voldoen aan het uitgangspunt van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en het gaat slechts om een strijdigheid van één onderdeel uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, namelijk de plint. Met de voorgaande motivering is het op dit punt mogelijk om af te wijken van het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

6. Omgevingsaspecten

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gemotiveerd waarom het weglaten van de plint planologisch aanvaardbaar is. In het bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' dat van toepassing is, zijn de omgevingsaspecten voor het realiseren van de woningen gemotiveerd. Het weglaten van de plint heeft geen invloed op de omgevingsaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieu, ecologie, archeologie en water) van het gebied.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure Wabo moet de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit hangt samen met de procedure voor de verklaring van geen bedenkingen (VVGB). Daarnaast is het vooroverleg voor deze procedure van toepassing.

Vooroverleg

In het kader van het voor dit gebied geldende bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' heeft reeds vooroverleg met het Waterschap en de betrokken diensten van provincie en Rijk plaatsgevonden.

Rijk

Bij brief van 27 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven dat de nieuwe Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijke ruimtelijke plannen. Alleen wanneer de rijksbelangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I in het geding zijn moet vooroverleg met hen gepleegd worden. Dat is bij deze aanvraag omgevingsvergunning niet het geval. Het vooroverleg met de diensten van het rijk is hier dus niet noodzakelijk.

Provincie

Bij brief van 17 mei 2011 heeft de provincie aangegeven voor welke plannen geen vooroverleg hoeft te worden gedaan. Deze aanvraag valt binnen de categorie bestaand stedelijk gebied en valt niet onder de in de brief genoemde uitzonderingsgevallen. Daarom hoeft geen vooroverleg met de provincie gepleegd te worden.

Water

Zoals genoemd in hoofdstuk 6. Omgevingsaspecten heeft het weglaten van de plint geen invloed op het water in het plangebied.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 19 december 2011 besloten om een ontwerp VVGB (ontwerp VVGB) af te geven. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten dat deze ontwerp VVGB wordt geacht een definitieve VVGB te zijn, indien er geen zienswijzen worden ingediend. De ontwerp VVGB is samen met de ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd in het Harener Weekblad en de Staatscourant en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en/of de ontwerp VVGB indienen.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB van:

- Heijmans, 29 september 2011, voor het oprichten van 8 woningen

zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat de ontwerp VVGB een definitieve VVGB is en dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Tegen de ontwerp VVGB van:

- Geveke, 19 juli 2011, voor het oprichten van 8 woningen

is op 30 januari 2012 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is vervolgens op 8 maart 2012 ingetrokken. Dit betekent dat de ontwerp VVGB hiermee alsnog een definitieve VVGB is. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning is geen zienswijze ingediend. De omgevingsvergunning kan verleend worden.

8. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd in het bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)'. Het weglaten van de plint heeft geen negatieve invloed op de economische uitvoerbaarheid van de bouwplannen.

9. Conclusie

De aanvragen omgevingsvergunning van:

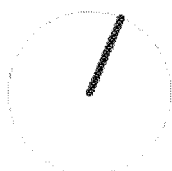
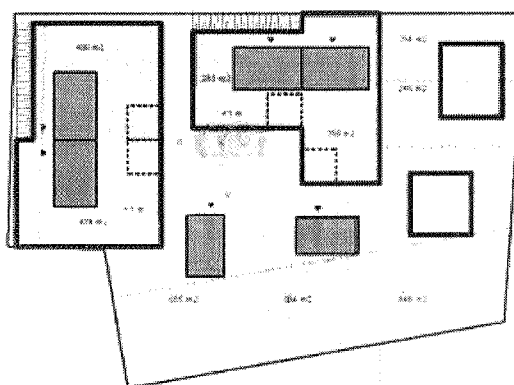
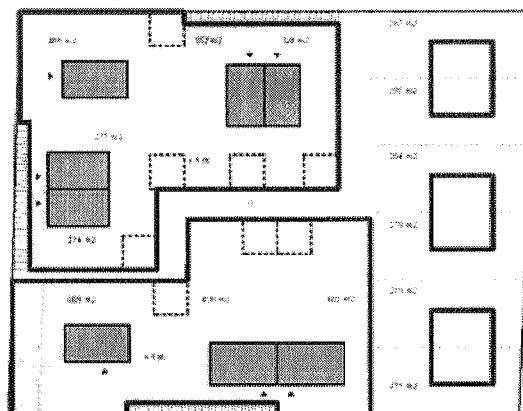
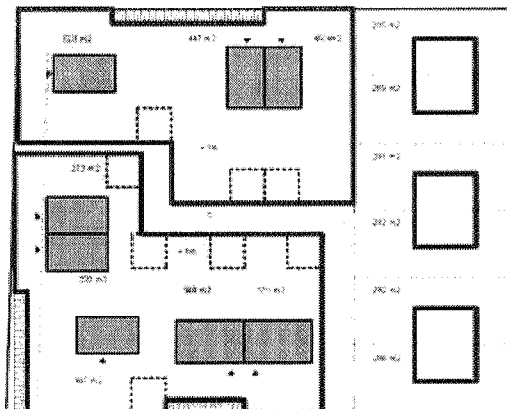
- Geveke, 19 juli 2011, voor het oprichten van 8 woningen;
- Heijmans, 29 september 2011, voor het oprichten van 8 woningen.

zijn planologisch aanvaardbaar. De afwijking van het bestemmingsplan geldt alleen voor het onderdeel van het weglaten van de plint. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd weergegeven waarom hieraan medewerking kan worden verleend. Uit de overige aspecten blijkt dat het weglaten van de plint daar geen invloed op heeft. Daarnaast kan ook medewerking worden verleend aan de zogenaamde binnenplanse ontheffingen. De aanvragen omgevingsvergunning kunnen daarom worden verleend.

Bijlagen

1. verkaveling Kerklaanzone (uit: beeldkwaliteitplan)
2. nieuwe ontwerpuitgangspunten, 11 februari 2011
3. welstandsadviezen, 22 augustus 2011 (Geveke) en 25 oktober 2011 (Heijmans)

Bijlage 1: Verkaveling Kerklaanzone (uit: beeldkwaliteitplan)



verkaveling - schaal: 1:1000
30 maart 2009, gewijzigd d.d. 9 maart 2010

Inleiding

11 februari jl. heeft er een tweede bespreking plaats gevonden ten aanzien van de woningbouwblokken aan de Kerklaan.

In een vorige bespreking is de wens uitgesproken om terug te mogen grijpen op de originele bedoelingen van DHE. De toepassing van de plint leidt tot teveel ontwerpproblemen.

Tijdens deze eerdere bespreking is afgesproken dat er collectief (voor de gehele Kerklaanzone) een aantal ontwerpafspraken zouden worden gemaakt. De ontwerpafspraken moeten zorg dragen voor voldoende samenhang binnen de bouwblokken. Op basis van deze ontwerpafspraken kunnen dan de diverse ontwikkelaars individuele plannen ontwikkelen.

Tijdens de bespreking van 11 februari zijn allereerst de uitgangspunten toegelicht en aansluitend de 3 verschillende uitwerkingen gepresenteerd.

De bespreking is gericht geweest op de wijze waarop de samenhang binnen de verschillende blokken is gerealiseerd. Deze samenhang komt bij de verschillende ontwerpen op verschillende wijzen in meer of mindere mate tot stand. In dit verslag wordt per samenbindend ontwerpaspect gereageerd op de ontwerpen. Daarmee kan uit het verslag worden afgeleid welke aspecten positief worden gewaardeerd en dus bij de verdere uitwerking van de ontwerpen als leidraad zouden kunnen worden meegenomen.

Ontwerputgangspunten

- Kapvormen dienen op elkaar te reageren
 - o Verband tussen naast elkaar (niet aan elkaar) gelegen helften van geschakelde woningen dient sterker te zijn dan aan elkaar geschakelde delen;
- Geheel dient over te komen als blok, waar delen uitgesneden zijn;
- Toevoeging van brede, ondiepe woningen om op die wijze groter front te kunnen vormen
- Ontsluiting niet vanaf Kerklaan
- Positie woningen aan buitenzijde blokvorm (nabij voorperceelsgrenzen)
- Mee ontworpen erfafscheidingen
- Materialisatie hout en steenachtig

De bespreking heeft zich gericht op het conceptuele niveau van de ontwerpen de detaillering kan in een later stadium aan de orde komen.

Kapvormen

- De toepassing van doorlopende kappen, door de ontwerpers gevarieerd opgevat, wordt gewaardeerd.
- Er bestaat twijfel over de toepassing van de twee topgevels aan weerszijden van de grote opening
- Ook bestaat er twijfel over de noodzaak om ook aan de achterzijde van het ontwerp een hoekoplossing te insinueren.

Deelvolumes

- Door toepassing van geïntegreerde garage's en brede ondiepe woningen wordt met name aan de zijkant een sterkere samenhang tussen de deelvolumes gerealiseerd. Aan de Kerklaanzijde mogen niet te grote openingen aan de voorzijde ontstaan.
- In de blokken mogen geen verspringende rooilijnen worden aangehouden.

Gebruik uit- en aanbouwen

- De toepassing van uit- en aanbouwen als versterking / vergroting van het front, wordt gewaardeerd; ten aanzien van de uitwerking worden echter een aantal opmerkingen gemaakt:
 - o Sterker onderdeel van ontwerp woning als geheel; minder als toevoeging
 - o Meer als onderdeel van hoekwoning met dubbele voorgevel; zodat aanbouw ook voorgevelarchitectuur heeft;

Gebruik erfafscheidingen

- Realisatie van tuinen van voorzijde ca. 1 m. eigen perceel zonder erfafscheidingen (gras tot voorgevel); risico van eigen inrichting groot; ondermijnd kracht van geheel;
- Gebruik erfafscheidende elementen als samenbindend element kan sterker worden uitgevoerd door (robuustere) toepassing van steenachtige elementen en pergola's. Risico vervanging groen op lange termijn te groot, dit zou kracht ontwerp ondermijnen;
- Gemetselde band zoals opgenomen in gevels van laagbouw zou kunnen worden doorgetrokken in erfafscheidingen;
- Wanneer toepassing van groen dan overwegen elementen toe te voegen die eenheid in (hoogte)maat reguleren;

Garages en parkeren op eigen erf

- Wanneer in ontwerpen de garage (deels) opgenomen worden in het hoofdvolume, waardoor de straatgevels (aan zijkant blokken) kunnen worden vergroot, is dit positief. Daardoor wordt de samenhang tussen de blokken versterkt.

Architectuur

- Door de toepassing van een horizontale, over de blokken doorlopende geleding, wordt de samenhang versterkt.
- Als mogelijke verdere uitwerking zou er bij de hoge tegenover elkaar gelegen topgevels voor gekozen kunnen worden deze een afwijkende gevelafwerking te geven.
- Voor de ontwerpen geldt dat zij in architectuur dienen af te wijken van de beeldkwaliteit die is gekozen voor het binnengebied.

Bijlage 3: Welstandsadviezen 22 augustus 2011 (Geveke) en 25 oktober 2011 (Heijmans)



bouwplan nr. HRN11-0107-W1 11.0244
uw schrijven 18-8-2011
opdrachtg. Geveke Ontwikkeling bv
ontwerper Manen, van en Zwart
onderwerp nb 2 vrijstaande en 6 twee onder een kap woningen
bouwplaats Blouvenne / Escampe 0 , HAREN

hoge der a 5
9712 ac groningen
telefoon (050) 312 65 45
fax (050) 312 33 62
email: info@libau.nl

College van B. en W.
van de gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

rayonarch. -

groningen 22-08-2011

Bovengenoemde (voorlopige) adviesaanvraag is naar het oordeel van de Welstandscommissie niet strijdig met redelijke eisen van welstand, indien onderstaande opmerkingen door de vergunningaanvrager worden overgenomen.

In het beeldkwaliteitplan is voor dit gebied sprake van plaatsing van de woningen op een plint; een ten opzichte van de straat verhoogd maaiveld van ca. 70 cm. Bij nader onderzoek is gebleken dat deze opzet op een aantal belangrijke nadelen stuit waardoor het kwaliteitsteam heeft besloten in te stemmen met een meer standaardmatige maaiveldhoogte, conform alle overige kavels. Als gevolg van deze keuze zijn alle beeldcriteria die betrekking hebben op bovenstaande niet meer van toepassing op het ingediende bouwplan.

Met betrekking tot de nieuwe maaiveldhoogte wordt wel een hoge mate van samenhang in het straatbeeld van belang gevonden. Geadviseerd wordt het afstandsverschil tussen de bijgebouwen van woning zes en zeven op te heffen. Hiernaast wordt voorgesteld door een hoogteverschil in de hagen en het samenbrengen van inritten het aandeel van de hagen zo groot mogelijk te maken. Een uitgewerkt voorstel hiervan wordt ter beoordeling tegemoet gezien.

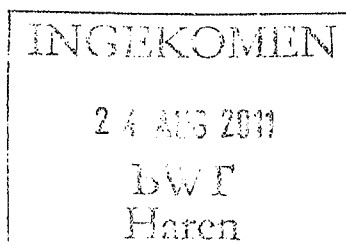
Het plan op zichzelf roept geen bezwaren op. Monsterinformatie van de toe te passen materialen voor de buitenzijde wordt ter beoordeling tegemoet gezien.

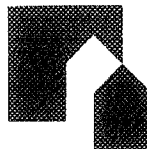
Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en het *beeldkwaliteitplan DHE – beeldzone 1 de Kerklaan* zoals deze gelden voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,

ir P.W. Havik, directeur





bouwplan nr. HRN11-0107-W2 11.0244

uw schrijven 24-10-2011

opdrachtg. Geveke Ontwikkeling bv

ontwerper Manen, van en Zwart - v Egmond Totaal arch.

onderwerp nb 2 vrijstaande en 6 twee onder een kap woningen

bouwplaats Blouvenne / Escampe 0, HAREN

hoge der a 5

9712 ac groningen

telefoon (050) 312 65 45

fax (050) 312 33 62

email: info@libau.nl

College van B. en W.
van de gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

HAREN	
Code	
2 6 PWT 2011	
EMO	
V&H	
Dienstv.	
BORG	
PMZ	
S&I	

rayonarch. Woltjes/He

groningen 25-10-2011

Bovengenoemde (voorlopige) adviesaanvraag is naar het oordeel van de Welstandscommissie niet strijdig met redelijke eisen van welstand, indien onderstaande opmerkingen door de vergunningaanvrager worden overgenomen.

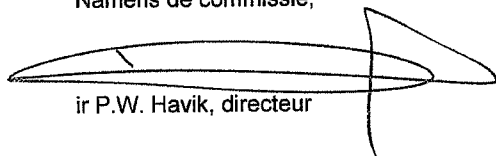
Bij de woningen met een entree deur aan de zijkant is de luifel gekoppeld aan de garage. Door het hoogteverschil tussen luifel en boeiboord ontstaat een wat verwarrend beeld. Geadviseerd wordt om de luifel of uit het boeiboord voort te laten komen of deze meer zelfstandig te houden. Het laatste verdient de voorkeur omdat hiermee de entree beter benadrukt wordt. Afgesproken is dat de hoge en lage hagen nog verder worden uitgewerkt. Nu ontstaat op enkele plaatsen een te krappe ruimte tussen beide. Ook wordt nog onderzocht wat het uiterlijke van de opritten wordt. Voorgesteld is deze met graskeien aan te leggen zodat de groenstrook zo min mogelijk door de opritten wordt verstoord. Hiernaast is toegezegd dat de kleur- en materiaalkeuze in de vorm van een monsterbord wordt verduidelijkt.

Met betrekking tot het achterwege laten van de stedenbouwkundige plint zoals deze planologisch is vastgelegd wordt verwezen naar de motivatie in het advies van 22-08-2011.

Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en het beeldkwaliteitplan DHE zoals deze gelden voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,


ir P.W. Havik, directeur

DE RAAD VAN DE GEMEENTE **HAREN**,

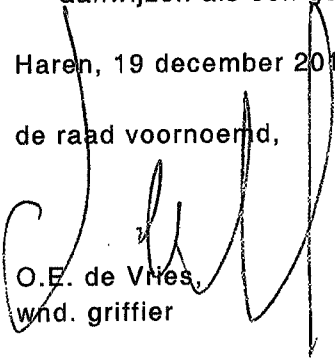
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2011;

b e s l u i t:

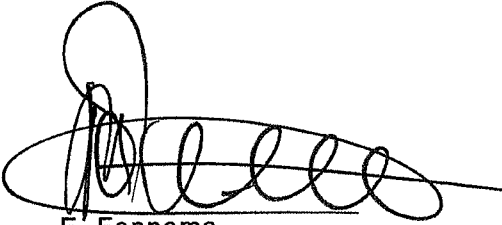
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de aanvragen omgevingsvergunning van Geveke (ingediend: 19 juli 2011) en Heijmans (ingediend: 29 september 2011).
2. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn.
3. Het bouwplan van Brummelhuis/Bouwfonds (schetsplan ingediend: 17 oktober 2011) aanwijzen als een geval waarvoor geen VVGB is vereist.

Haren, 19 december 2011

de raad voornoemd,



O.E. de Vries,
wnd. griffier



E. Fennema,
voorzitter

Voorstel aan : Gemeenteraad van 19 december 2011
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 6 december 2011
Nummer : 58
Onderwerp : Bouwplannen Kerklaanzone Haren – DHE, deelgebied 3
Bijlage(n) : 1. Samenvatting
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Voor het realiseren van woningen aan de Kerklaanzone Haren – DHE, deelgebied 3 zijn twee aanvragen omgevingsvergunning en een schetsplan ingediend. Deze drie bouwplannen zijn alleen mogelijk te maken met een uitgebreide procedure Wabo. In het kader van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Voorgestelde beslissing :

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de aanvragen omgevingsvergunning van Geveke (ingediend: 19 juli 2011) en Heijmans (ingediend: 29 september 2011).
2. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn.
3. Het bouwplan van Brummelhuis/Bouwfonds (schetsplan ingediend: 17 oktober 2011) aanwijzen als een geval waarvoor geen VVGB is vereist.

Aanleiding

Voor het oprichten van woningen aan de Kerklaanzone in het gebied Dilgt, Hemmen en Essen (DHE, deelgebied 3) zijn twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaars Geveke en Heijmans. Daarnaast hebben wij een schetsplan in behandeling van de ontwikkelaar Brummelhuis/Bouwfonds. Op grond van dit schetsplan wordt binnenkort een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Deze drie bouwplannen maken onderdeel uit van een gezamenlijk stedenbouwkundig ontwerp voor de invulling van de Kerklaanzone. De aanvragen omgevingsvergunning en het schetsplan vragen een verschillende benadering, omdat een schetsplan geen wettelijke procedure doorloopt. Hierna gaan we daarom eerst in op de aanvragen omgevingsvergunning voor de bouwplannen van Geveke en Heijmans (deel 1: besluitpunten 1 en 2 uit 'voorgestelde beslissing'), daarna komt het schetsplan voor het bouwplan van Brummelhuis/Bouwfonds (deel 2: besluitpunt 3) aan de orde.

Deel 1:

Bouwplannen Geveke en Heijmans

Wij hebben de volgende aanvragen omgevingsvergunning ontvangen van:

- Geveke, 19 juli 2011, voor het oprichten van acht woningen aan de Kerklaanzone te Haren (aanvraag ligt ter inzage) en:
- Heijmans, 29 september 2011, voor het oprichten van acht woningen aan de Kerklaanzone te Haren (aanvraag ligt ter inzage).

Voor deze aanvragen dient een uitgebreide procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) gevoerd te worden, omdat de aanvragen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Verder geldt voor deze aanvragen dat ze niet passen binnen de welstandscriteria van het geldende beeldkwaliteitplan.

Ons college is bevoegd om het besluit over de omgevingsvergunningen te nemen, maar uw raad heeft hierin ook een rol. Een onderdeel van deze uitgebreide procedure Wabo is dat uw raad moet beslissen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (VVGB). De VVGB kan slechts door u geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Indien de VVGB door u wordt geweigerd, moeten de omgevingsvergunningen ook geweigerd worden.

Strijd met bestemmingsplan

De aanvragen omgevingsvergunning zijn getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Gemeente Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 3)' met de bestemming 'Wonen-1'. Dit bestemmingsplan is door uw raad vastgesteld op 15 februari 2010. De bouwplannen zijn in strijd met het bestemmingsplan, omdat niet voldaan is aan de regel dat de woningen op een plint (opgehoogde grond) van 0,70-0,90 meter boven de kruin van de Kerklaan moeten liggen. De woningen staan namelijk op hetzelfde niveau als de kruin van de Kerklaan.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om hiervan af te wijken (binnenplanse ontheffing). Ook de 'kleine' buitenplanse afwijking uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheid om mee te werken aan de aanvraag. Met de 'grote' buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) is afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk, mits de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Verder zijn de bouwplannen op de volgende punten strijdig met het bestemmingsplan:

1. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 4 meter achter de voorgevel of achter de naar het openbaar groen gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.
2. De breedte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de breedte van de achtergevel bedragen.

Voor deze strijdigheden biedt het bestemmingsplan zelf wel de mogelijkheid om van deze regels af te wijken (binnenplanse ontheffing). Het verlenen van een binnenplanse ontheffing is een bevoegdheid van ons college. In dit geval wordt de beoordeling voor het al dan niet toepassen van de binnenplanse ontheffing meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing die opgesteld is naar aanleiding van de uitgebreide procedure Wabo.

Strijd met beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'DHE deelgebied 3' is op 15 februari 2010 tegelijkertijd met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld als onderdeel van de 'Welstandsnota Haren'. In de welstandscriteria van het beeldkwaliteitplan zijn eveneens de eisen voor de plint op een hoogte van 0,70 meter vastgelegd. Zoals hiervoor genoemd, voldoen de aanvragen omgevingsvergunning hier niet aan. Ons college is bevoegd om gemotiveerd van de welstandsnota, dus van dit beeldkwaliteitplan af te wijken. Dit kan onder andere op grond van zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard (artikel 3.2, lid 2 van de Welstandsnota en artikel 2.10, lid 1, sub d van de Wabo).

Doelstelling

Het doel van de voorgestelde beslissing (besluitpunten 1 en 2) is om medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunningen van Geveke en Heijmans. Hierna gaan wij in op de redenen waarom.

Argumentatie

Om duidelijk te maken waarom de plint-regel in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is vastgelegd, gaan we eerst in op de voorgeschiedenis. Daarna geven we gemotiveerd aan waarom we hier kunnen afwijken van de plint-regel.

Voorgeschiedenis

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor het gehele DHE-terrein is voor de Kerklaanzone bepaald dat de woningen zich als grote volumes in het groen moesten presenteren. Dit kon het beste bereikt worden door woongebouwen te realiseren. Maar markttechnisch was dit type woningen niet wenselijk, omdat hier geen of weinig vraag naar was/is. Daarom is toen besloten om (half)vrijstaande woningen toe te staan, maar deze te realiseren op een plint van 0,70-0,90 meter hoog. Zo zouden de individuele woningen toch kunnen worden beleefd als één geheel, een samengesteld volume. Hiervoor is indertijd een conceptplan uitgewerkt. Dit uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is vervolgens juridisch zeer strak vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Daarna zijn de drie ontwikkelende partijen - Geveke, Heijmans en Brummelhuis/Bouwfonds - gestart met het uitwerken van de ontwerpen voor de (half)vrijstaande woningen. Zij liepen daarbij ten aanzien van de plint tegen grote praktische problemen aan. Het realiseren van de plintwoningen bleek zowel ontwerptechnisch, economisch als maatschappelijk niet haalbaar te zijn.

Zij gaven hiervoor de volgende argumenten aan:

1. De inritten van de parkeerplaatsen doorkruisen de plint op zodanige wijze dat van een doorlopende plint die zorgt voor samenhang geen sprake meer is.
2. De toegankelijkheid van de woningen voor rolstoelgebruikers is zeer moeilijk realiseerbaar.
3. De verkoopbaarheid van de woningen is moeilijk, vanwege hoge bouwkosten.
4. De achterliggende woningen in het Middengebied van DHE, deelgebied 3 ondervinden nadelen in verband met privacy en waterhuishouding.

Op grond van bovenstaande argumenten hebben de ontwikkelende partijen in overleg met het beeldkwaliteitsteam DHE, deelgebied 3 (lid welstandscommissie, lid gemeente, lid projectontwikkelaar en adviserend lid stedenbouwkundige) nieuwe ontwerpuitgangspunten opgesteld die voldoen aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunt voor de Kerklaanzone: grote volumes in het groen.

Motivatie afwijken bestemmingsplan

De aanvragen omgevingsvergunning voldoen aan de nieuwe ontwerpuitgangspunten. Ook met de belangen van omwonenden en de nieuwe bewoners is rekening gehouden. Hun belangen worden niet geschaad. De situatie voor hen wordt zelfs verbeterd, want:

1. De woningen zijn 0,70 meter lager dan oorspronkelijk bedacht, dus hebben een minder groot ruimtelijk effect op de omgeving.
2. De tuinen bij de woningen zijn beter privé/beschut te maken, omdat het erf geen hoogteverschillen heeft.

Daarnaast zijn, zoals eerder genoemd, voor de strijdigheden in verband met de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het bestemmingsplan zelf ontheffingsregels opgenomen. De bouwplannen voldoen aan de regels die gesteld worden aan het verlenen van ontheffing. De bouwplannen blijken op grond van de hiervoor genoemde punten planologisch aanvaardbaar te zijn. De volledige motivering voor de bouwplannen staat in de ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren – DHE, deelgebied 3' (bijlage 2).

Motivatie afwijken beeldkwaliteitplan/welstandsnota

Verder geldt dat de aanvragen omgevingsvergunning in strijd zijn met de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan (=onderdeel welstandsnota). In deze criteria is namelijk ook bepaald dat de woningen een plint moeten hebben. Ons college is bevoegd om af te wijken van de welstandsnota op grond van zwaarwegende redenen van bijvoorbeeld economische of maatschappelijke aard. Wij achten de eerder genoemde argumenten van ontwikkelaars voldoende zwaarwegend om in dit geval af te wijken van de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan. Bovendien heeft de welstandscommissie namens het kwaliteitsteam positieve adviezen voor de bouwplannen afgegeven. Het afwijken van de welstandscriteria is volledig gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). Daarom hebben wij besloten om voor deze aanvragen omgevingsvergunning af te wijken van de geldende welstandscriteria.

Conclusie

De aanvragen omgevingsvergunning voldoen volgens ons aan een goede ruimtelijke ordening. U kunt daarom besluiten om een ontwerp VVGB af te geven (besluitpunt 1).

Procedure

Nadat een ontwerp VVGB voor beide aanvragen omgevingsvergunning is afgegeven, worden de ontwerp omgevingsvergunningen met de ontwerp VVGB gepubliceerd in het Harener Weekblad en de Staatscourant en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft in die periode de mogelijkheid om zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en/of de ontwerp VVGB in te dienen.

Na de ter inzage termijn dient uw raad een definitieve VVGB af te geven. Indien geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad het definitieve besluit over de VVGB te laten nemen. Hiermee kan ongeveer zes weken proceduuretijd worden gewonnen. In het voorstel is daarom besluitpunt 2 opgenomen. Wanneer u ook hiervoor goedkeuring geeft, dan wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn. Ons college is dan bevoegd om het definitieve besluit over de aanvragen omgevingsvergunning te nemen. Als er wel zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend zullen de aanvragen nogmaals voorgelegd worden aan uw raad voor een definitieve VVGB.

Deel 2:

Bouwplan Brummelhuis/Bouwfonds

Verder hebben wij een schetsplan ter beoordeling ontvangen van:

- Brummelhuis/Bouwfonds, 17 oktober 2011, voor het oprichten van acht woningen aan de Kerklaanzone te Haren (schetsplan ligt ter inzage).

Dit bouwplan is gezamenlijk met de bouwplannen van Geveke en Heijmans ontwikkeld en hiervoor geldt hetzelfde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Ook dit bouwplan voldoet niet aan de plint-regel. Voor dit bouwplan is echter nog geen formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Daarom kan hiervoor nog geen uitgebreide procedure Wabo worden opgestart en kan het ook niet meegenomen worden in het verzoek aan uw raad om een VVGB af te geven. Dit is pas aan de orde als Brummelhuis/Bouwfonds de aanvraag omgevingsvergunning indient.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

In het Bor (artikel 6.5, lid 3) is bepaald dat uw raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een VVGB niet is vereist.

Doelstelling

Het doel van de voorgestelde beslissing (besluitpunt 3) is om het schetsplan van Brummelhuis/Bouwfonds door uw raad te laten aanmerken als een bouwplan waarvoor geen VVGB is vereist. Hierna gaan wij in op de redenen waarom.

Argumentatie

Het is al bekend dat voor de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning door Brummelhuis/Bouwfonds een uitgebreide procedure Wabo voor het afwijken van het bestemmingsplan gevolgd moet worden, omdat ook dit bouwplan niet voldoet aan de eerder genoemde plint-regel. Het nu ingediende schetsplan is al behoorlijk gedetailleerd uitgewerkt. De nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning kan hier nog iets van afwijken, maar de hoofdlijn blijft hetzelfde: Het gaat om het bouwen van acht woningen binnen het in het schetsplan afgebakende gebied. U kan op grond van deze gegevens het bouwplan goed beoordelen.

Uiteraard wordt ook in dit geval alleen door ons college medewerking aan de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning verleend wanneer deze planologisch aanvaardbaar is. Wij zijn namelijk net als u verplicht om te oordelen in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daarom zal nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor dit bouwplan ook een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Deze zal gebaseerd zijn op de ruimtelijke onderbouwing die nu voor de bouwplannen van Geveke en Heijmans is opgesteld.

Procedure

Indien u besluit om in te stemmen met uw voorstel om het bouwplan van Brummelhuis/Bouwfonds aan te wijzen als geval waarvoor geen VVGB is vereist, dan hoeft de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor dit bouwplan niet meer door ons college voorgelegd te worden aan uw raad. Hiermee kan circa zes weken proceduredtijd worden gewonnen.

Ter informatie: voorgevel

Tot slot willen wij u nog informeren over ons besluit om voor dit bouwplan de voorgevel aan te wijzen van de woningen D+E (situatietekening ligt ter inzage). Hierover ontstond discussie toen het kwaliteitsteam het schetsplan beoordeelde. Het bepalen van de voorgevel is van belang in verband met de mogelijkheden voor zowel vergunningplichtig als vergunningvrij bouwen op de percelen. Indien twijfel bestaat over wat de voorgevel is, is ons college bevoegd om deze aan te wijzen.

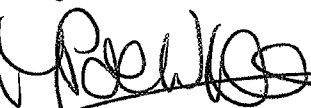
De woningen D+E zijn tweezijdig georiënteerd, zowel op de nieuw te realiseren weg, als op de Bolhuissteeg. De nieuw te realiseren weg ligt op het binnenterrein van de kavels en vervult daarmee een duidelijke achterkantsituatie. Het is daarom logisch om de gevel die gericht is op de Bolhuissteeg aan te wijzen als voorgevel. Ons college heeft hiertoe dan ook besloten.

Voorgestelde beslissing

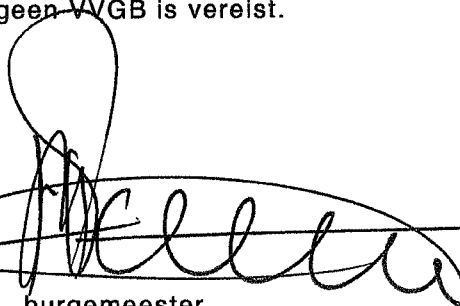
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de aanvragen omgevingsvergunning van Geveke (ingediend: 19 juli 2011) en Heijmans (ingediend: 29 september 2011).
2. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn.
3. Het bouwplan van Brummelhuis/Bouwfonds (schetsplan ingediend: 17 oktober 2011) aanwijzen als een geval waarvoor geen VVGB is vereist.

Haren, 8 november 2011

burgemeester en wethouders,



secretaris



burgemeester