

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

7 mei 2013
Dhr. P.P. Antuma
20130151
Wabo verlenen omgevingsvergunning,
activiteit Bouw, RO en Uitweg
16 augustus 2013
16 AUG 2013

Aan Brummelhuis
t.a.v. de heer M.H.M. Jansen
Munsterstraat 16
7418 EV DEVENTER

Geachte heer Jansen,

Op 7 mei 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend Haren Gn sectie M nummer 3432 en plaatselijk bekend De Thien 3 te Haren.

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.

Uitgebreiden voorbereidingsprocedure

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

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.

Strijdigheid bestemmingsplan

De strijdigheden betreffen:

- Artikel 1, lid 32 sub a, waarin staat dat de woningen op een plint (opgehoogde grond) van 0,70-0,90 meter boven de kruin van de Kerklaan moeten liggen.

Afwijken van regels bestemmingsplan

Op basis 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.

Motivering

Voor dit plan is de ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren - DHE deelgebied 3' opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Uit de onderbouwing blijkt dat de aanvraag omgevingsvergunning planologisch aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 19 december 2011 besloten om het schetsplan van Brummelhuis/Bouwfonds, ingediend 17 oktober 2011 aan te wijzen als een geval waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is vereist. Het onderhavige bouwplan is onderdeel van dit schetsplan, dus is hiervoor geen VVGB vereist. De VVGB maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning lag met bijbehorende stukken vanaf 5 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan 4 juli 2013 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

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 24 mei 2013 een positief advies (kenmerk: HRN13-00050-W1) over het bouwplan uitgebracht. Wij hebben 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 welstandscommissie 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'.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

Er zijn geen strijdigheden met de gemeentelijke bouwverordening.

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 € 10.100,94. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen € 195.163,00. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen € 251.720,00.

Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	8.508,14
Omgevingsvergunning activiteit Inrit/Uitweg	€	19,60
Omgevingsvergunning activiteit RO (meervoudig)	€	658,90
Statiegeld gereed	€	50,00
Statiegeld start	€	50,00
Verklaring van geen bedenkingen	€	93,45
Welstands leges	€	720,85
Totaal aan leges	€	10.100,94

Ter voldoening van dit legesbedrag wordt u binnenkort een nota met acceptgiro 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, locatie Groningen, sector 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.

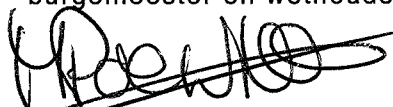
De vergunning treedt in werking op de eerste dag na afloop van de beroepstermijn. In gedurende de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

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 050-5339921 en per e-mail p.antuma@haren.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



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



J.G.

J.G. Vlietstra,
burgemeester

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 (en na controle start werkzaamheden) 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". Na indiening van deze antwoordkaart (en de eindcontrole) ontvangt u de resterende € 50,- Als u de meldingskaartjes niet, of niet tijdig instuurt krijgt u het statiegeld niet terug!
2. De latere tekening van de locatie van de Uitweg(20 februari 2013) is van toepassing op deze vergunning ipv de situatie tekening op blad B 1.

Welstand

3. 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

4. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de daaruitvoortvloeiende regeling Bouwbesluit, NEN(EN) normen en gestelde eisen;
5. De woning dient te worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555;
6. De ingediende berekeningen zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden. De overigen berekening(en) en tekening(en) van de constructies 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 mag worden begonnen;
7. U dient de rooilijn op het bouwterrein, de juiste plaats zelf aan te geven. Dit zal worden gecontroleerd door team VTH-Bouw. De vergunninghouder dient daartoe een afspraak te maken met het team VTH-Bouw;
8. team VTH-Bouw dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de ontgravingswerkzaamheden hiervan in kennis te worden gesteld;

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 team VTH-Bouw dient tenminste een dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. Hierover kunt u contact opnemen met mevrouw S.A. Teerds. Zij is bereikbaar op 050-5339922;
11. In dit nieuwe uitbreidingsplan is een gescheiden rioleringsstelsel 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
12. Na voltooiing van de bouw dient er een revisietekening van de riolering te worden ingediend bij afdeling BORG (gemeentewerken), Postbus 21, 9750 AA Haren;

Omgeving

13. 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;

Ruimtelijke onderbouwing 'Plintwoningen Kerklaanzone Haren - DHE, deelgebied 3'
aanvraag omgevingsvergunning van:
Brummelhuis, 7 mei 2013

2 november 2011
gewijzigd: 13 juni 2013

1. Inleiding

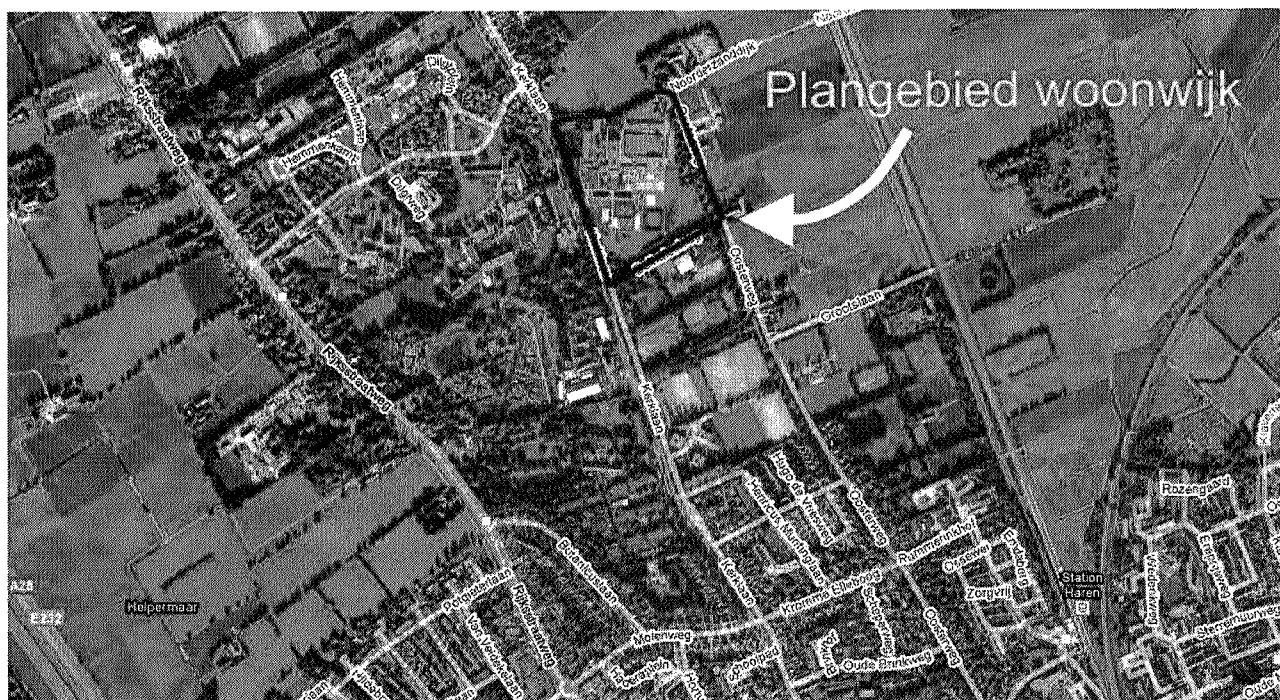
De volgende aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen van:

- Brummelhuis, voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend Haren Gn M 3432, plaatselijk bekend De Thien 3 te Haren (DHE, deelgebied 3).

Voor deze aanvraag 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 aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Deze procedure kan alleen gevoerd worden als de aanvraag niet in strijd is 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).

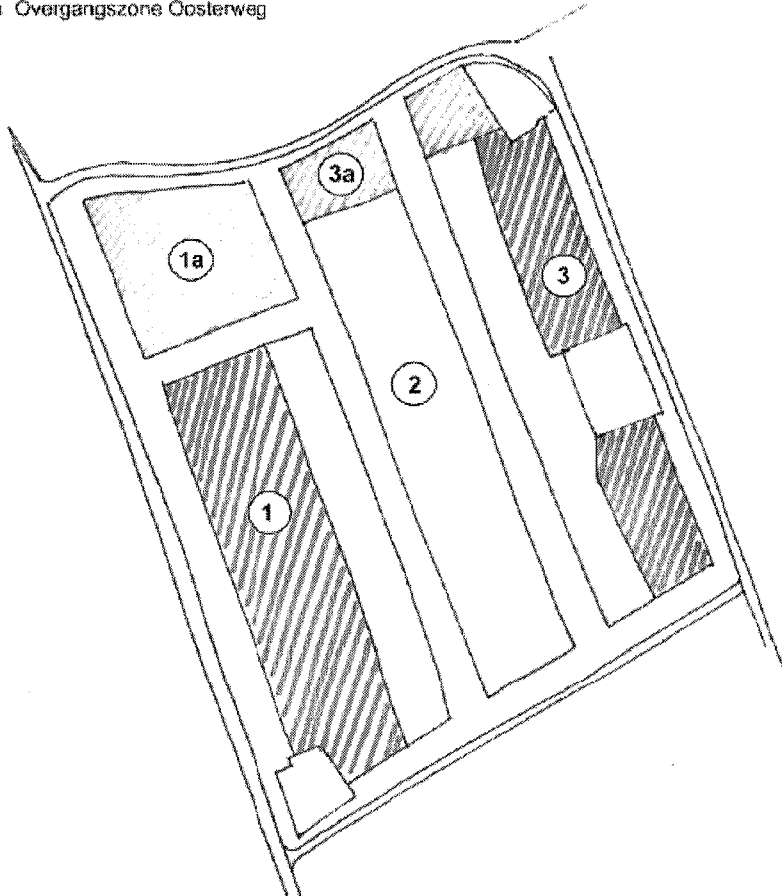


figuur 1: ligging plangebied

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. Het onderhavige bouwplan heeft 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

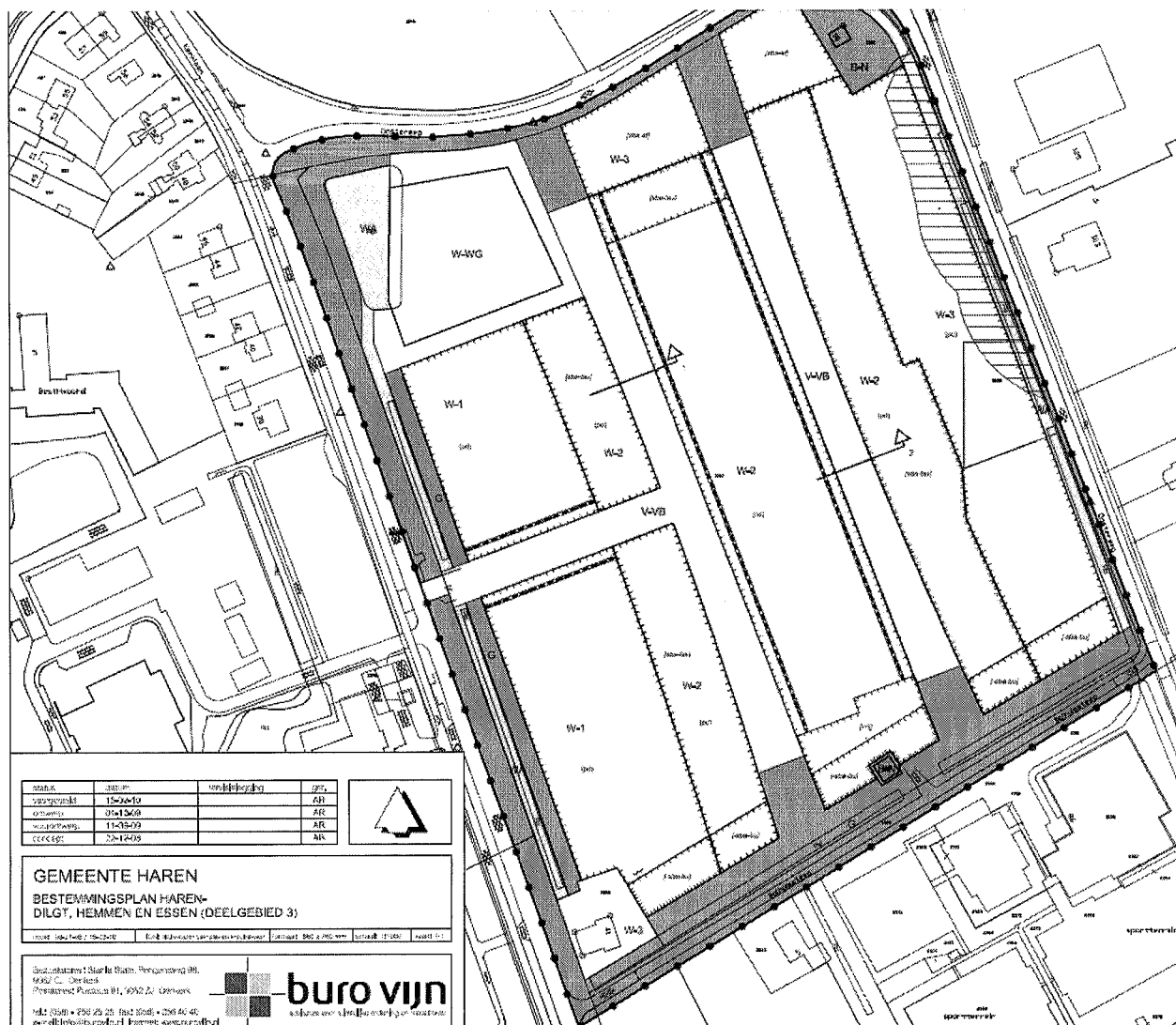


figuur 2: beeldzones (uit beeldkwaliteitsplan)

3. Vigerend bestemmingsplan

De aanvraag omgevingsvergunning is 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 woning ligt in de bestemming Wonen-1. Het bouwplan is 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.



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 aanvraag omgevingsvergunning 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 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 het onderhavige bouwplan. 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 inblik 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 aanvraag omgevingsvergunning voldoet 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.

Afwijken beeldkwaliteitsplan/welstandsnota

Ondanks het feit dat de aanvragen niet passen binnen de geldende welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan heeft de welstandscommissie van Libau op 24 mei 2013 een positief advies (bijlage 3) over de aanvraag uitgebracht.

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 besloten om af te wijken van de welstandscriteria.

Conclusie afwijken gemeentelijk beleid

Het bouwplan voldoet 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. 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 het schetsplan van Brummelhuis/Bouwfonds, ingediend 17 oktober 2011 aan te wijzen als een geval waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is vereist. Het onderhavige bouwplan is onderdeel van dit schetsplan, dus is hiervoor geen VVGB vereist.

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 invloed op de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan.

9. Conclusie

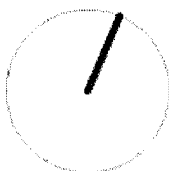
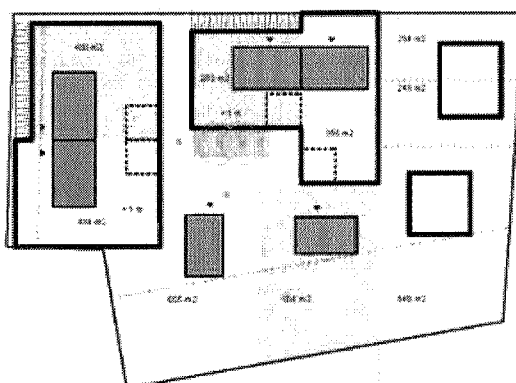
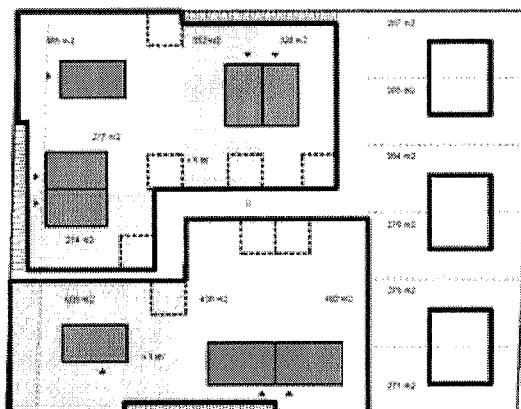
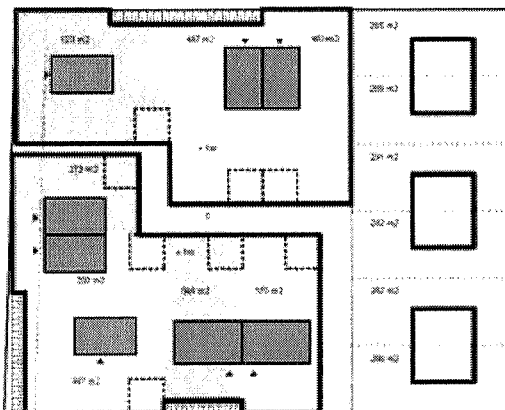
De aanvraag omgevingsvergunning van:

- Brummelhuis, voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend Haren Gn M 3432, plaatselijk bekend De Thien 3 te Haren (DHE, deelgebied 3) is 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. De aanvraag omgevingsvergunning kan daarom worden verleend.

Bijlagen

1. verkaveling Kerklaanzone (uit: beeldkwaliteitplan)
2. nieuwe ontwerputgangspunten, 11 februari 2011
3. welstandsadvies, 24 mei 2013

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.

Ontwerpuitgangspunten

- 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.



bouwplan nr. HRN13-00050-W1 20130151
uw schrijven 15 mei 2013
opdrachtg. Brummelhuis
ontwerper Brummelhuis
onderwerp nb woning
bouwplaats De Thien 3, Haren

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

College van B. en W.
 van de gemeente Haren
 Postbus 21
 9750 AN HAREN

ayonarch. Hendriks

groningen 24 mei 2013

Bovengenoemde adviesaanvraag is naar het oordeel van de Welstandscommissie niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

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

Bovengenoemd bouwplan vormt samen met de linker gelegen woning een ensemble aan het binnengebied van De Thien. De commissie is hierom van mening dat het opnemen van een garage in het hoofdvolume tevens dient te gelden voor de naastgelegen woning.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,

ir Theo Hoek, directeur Libau

HAREN	
Code -1.73	Nr 10386
27 MEI 2013	
BMO	Raad
Ontwikkeling	Dir
Publiekszaken	VTH B
Int. Dienstverl.	W

DE RAAD VAN DE GEMEENTE **HAREN**,

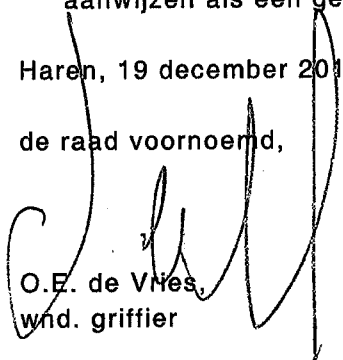
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2011;

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/welstandnota

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 procederetijd 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 proceduretijd 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

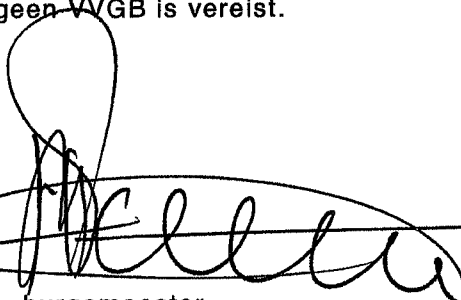
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp VVGB) af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de aanvragen omgevingsvergunning van Geveke (ingediend: 19 juli 2011) en Heijmans (ingediend: 29 september 2011).
2. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, 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