

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

4 september 2013
Dhr. P.P. Antuma
20130265
Wabo verlenen omgevingsvergunning,
activiteiten Bouw, RO en Uitweg
29 november 2013
29 NOV 2013

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

Geachte heer Jansen,

Op 4 september 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwbouw woning op het perceel De Thien 5 te Haren Gn ontvangen.

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 in combinatie met artikel 7.2.2, lid e, waarin staat dat de woningen op een plint (opgehoogde grond) van 0,70-0,90 meter boven de kruin van de Kerklaan moeten liggen.
- Artikel 7.2.3 lid a, waarin staat dat aan- en uitbouwen ten minste 4 meter achter de voorgevel of het openbaar groen gekeerde gevel moeten worden gebouwd.
 - Hiervoor biedt het bestemmingsplan in artikel 15 lid e een afwijkingsmogelijkheid: Toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. ...
 2. ...
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal tweederde van de gevelbreedte;
 4. ...mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.
- Artikel 7.2.4 lid b, waarin staat dat een bouwwerk geen gebouw zijnde niet hoger mag zijn dan 2 meter.
 - Hiervoor biedt het bestemmingsplan in artikel 15 lid c een afwijkingsmogelijkheid: Toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 meter.

Afwijken van regels bestemmingsplan

Aangezien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kunnen wij medewerking verlenen aan het afwijken van artikel 7.2.3 lid a op grond van artikel 15 lid e en aan het afwijken van artikel 7.2.4 lid b op grond van artikel 15 lid c.

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 op grond van artikel 1 lid 32 sub a in combinatie met artikel 7.2.2 lid e 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 18 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan 17 oktober 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 1 oktober 2013 een positief advies (kenmerk: HRN13-00085-W1 20130265) 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 € 10.424,58. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen € 202.080,00. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen € 261.020,00.

Welstands leges	€	730,15
Verklaring van geen bedenkingen	€	93,45
Statiegeld start	€	50,00
Statiegeld gereed	€	50,00
Omgevingsvergunning activiteit RO (meervoudig)	€	658,90
Omgevingsvergunning activiteit Inrit/Uitweg	€	19,60
Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	8.822,48
Totaal aan leges	€	10.424,58

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.

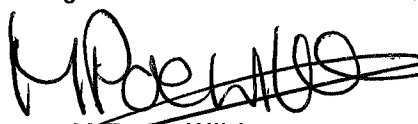
Een beroepschrift leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast het indienen van beroep ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

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. Vlietstra,
burgemeester