

uw brief van 20 december 2012
nummer
behandeld door P.P. Antuma
doorkiesnummer 050-5339921
ons kenmerk 20120378
onderwerp Omgevingsvergunning horeca Vondellaan
bijlage(n) div.
Haren, 14 december 2015
verzonden 14 DEC 2015

Aan Havanka Vastgoed BV
De heer H. van Klooster
Raadhuisplein 24
9751 AP Haren Gn

Geachte heer van Klooster,

Op 20 december 2012 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een horecagelegenheid aan de Vondellaan naast nr. 6 te Haren, kadastraal bekend als Haren Gn, sectie M, nummer 3245. De aanvraag omgevingsvergunning is bij ons geregistreerd onder nummer 20120378.

Op 1 oktober 2015 heeft u de aanvraag omgevingsvergunning gewijzigd door het dakterras uit het bouwplan te verwijderen.

Besluit

Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horecagelegenheid aan de Vondellaan naast nr. 6 te Haren, kadastraal bekend als Haren Gn, sectie M, nummer 3245. Dit doen wij met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub a en artikel 2.1 lid 1 sub c in combinatie met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor de activiteiten:

- Bouw: het oprichten van een horecagelegenheid;
- RO: het gebruik van gronden in strijd met de beheersverordening.

Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening gemeente Haren 2010 verlenen wij deze omgevingsvergunning in afwijking van artikel 2.5.30 lid 1 en artikel 2.5.30 lid 3 van de Bouwverordening.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken, de voorwaarden en de hierna genoemde bijlagen integraal onderdeel uitmaken van deze vergunning. Hierna geven wij aan hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op basis van de ingediende gegevens hebben wij voor uw omgevingsvergunning een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd conform paragraaf 3.3 Wabo.

Toetsingskader

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, redelijke eisen van welstand en de beheersverordening.

Activiteit RO

Uw project is getoetst aan de beheersverordening 'Kom Haren', ligt in de besluitsubvlakken 'Centrum' en 'Verkeer' en is hiermee niet in overeenstemming. De strijdigheden betreffen:

- Artikel 2.1.1: Binnen het besluitsubvlak 'Verkeer' zijn geen terrassen toegestaan;
- Artikel 2.1.2.1: Op de verdieping is geen horecafunctie toegestaan;
- Artikel 2.2.1: Alleen bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door nieuwe bouwwerken. Op dit perceel is nog geen gebouw aanwezig. Nieuwbouw is dus niet toegestaan.

Afwijken van regels beheersverordening

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo is het mogelijk om af te wijken van de regels van de beheersverordening, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op 6 mei 2015 (gewijzigd 5 oktober 2015) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor onderhavige aanvraag een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Op 29 juni 2015 heeft de gemeenteraad besloten om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend. Op 30 november 2015 heeft de gemeenteraad besloten, met inachtneming van de zienswijzen om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Activiteit Bouw

Welstand

Uw project ligt binnen welstandsdeelgebied 'Centrum van Haren'. Op 11 maart 2013 heeft de welstandscommissie van Libau een positief advies uitgebracht op grond van artikel 12 van de Woningwet en de gemeentelijke welstandsnota. Wij hebben dit advies geheel overgenomen. Het kenmerk van dit advies is: HRN11-0133-W2 20120378.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Haren 2010. In artikel 2.5.30 lid 1 is bepaald dat op het terrein behorend bij een gebouw in voldoende mate ruimte dient te zijn voor het parkeren of stallen van auto's. Op het perceel van het project zelf is geen parkeergelegenheid. Het project ligt in het centrum van Haren. In de directe omgeving zijn veel parkeermogelijkheden aanwezig. Naast het project ligt het parkeerterrein Achter de Molen (34 parkeerplaatsen) en in de directe omgeving ligt het parkeerterrein Kroonkampweg (100 parkeerplaatsen). Daarnaast zijn er in de omgeving meerdere kleinere parkeergelegenheden en kan worden uitgeweken naar het parkeerterrein Haderaplein.

Uit een parkeeronderzoek van 14 november 2012 voor het centrum van Haren blijkt dat op het piekmoment op vrijdagmiddag nog ruim 200 parkeerplaatsen in het centrum van Haren vrij zijn. De parkeerterreinen Achter de Molen en Kroonkampweg hebben op dat moment een bezettingspercentage van respectievelijk 78% en 83%.

Ook voor het laden en lossen bij het project is geen ruimte op het perceel zelf aanwezig. De meeste horeca- en detailhandelszaken in het centrum van Haren beschikken niet over eigen grond die kan worden gebruikt voor het laden en lossen. In de beheersverordening voorziet het besluitsubvlak 'verkeer' en 'verkeer-verblijf' in parkeer- en bevoorravingsvoorzieningen. In de benodigde laad en losruimte wordt op deze wijze voorzien.

Conclusie is dat er voldoende parkeer- en bevoorravingsmogelijkheden in de openbare ruimte zijn en dat de ontheffing zoals genoemd in artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening kan worden verleend.

Ontwerpbesluit ter inzage

De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen lagen met bijbehorende stukken vanaf 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan vond plaats in het Harener Weekblad en de Staatscourant van 8 juli 2015. Tevens werd de ontwerp omgevingsvergunning 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 gebruik gemaakt. We hebben één zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning ontvangen.

Deze zienswijze is samengevat weergegeven en van een reactie voorzien in de bijgevoegde reactienota zienswijze van 1 december 2015. Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning te weigeren. Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwplan door initiatiefnemer aangepast, het dakterras is uit het bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning) verwijderd. De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt voor wat betreft de belangenafweging voor het toestaan van een horecafunctie op de eerste verdieping. De overige punten uit de zienswijze geven geen aanleiding om deze over te nemen.

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 € 15.128,03 (excl. statiegeld). Hiertoe hebben wij u in 2012 reeds een nota verzonden.

Rechtsbescherming

Dit besluit wordt op 16 december 2015 gepubliceerd in het Harener Weekblad en de Staatscourant en ligt met ingang van 17 december 2015 gedurende zes weken tijdens openingstijden ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende tijdens de terinzage termijn beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, postbus 150, 9700 AD Groningen.

Een beroepsschrift 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.

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

Inlichtingen

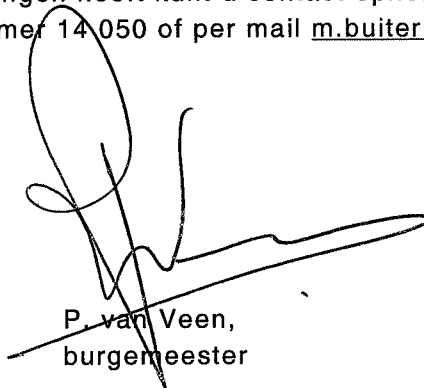
Indien u hierover vragen of opmerkingen heeft kunt u contact opnemen met mevrouw M. Buiten via telefoonnummer 14 050 of per mail m.buiten@haren.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



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



P. van Veen,
burgemeester

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing 6 mei 2015, gewijzigd 5 oktober 2015
- Verklaring van geen bedenkingen 30 november 2015
- Reactienota zienswijze 1 december 2015

VOORWAARDEN

Algemeen

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

Welstand

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

Bouwbesluit

6. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de daaruit voortvloeiende regeling Bouwbesluit, NEN(EN) normen en gestelde eisen;
7. De ingediende constructie op hoofdlijnen is akkoord bevonden. (Detail) berekening en tekening van de constructies (zoals fundering, begane grond, verdieping en kapconstructie) moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden in tweevoud worden ingediend bij team VTH Bouw. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door voorgenoemd team alvorens met de bouw of verbouw van dat onderdeel mag worden begonnen. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met team VTH Bouw;
8. Krachtens artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 dient de rooilijn op het bouwterrein, de juiste plaats en het vloerpeil door het team VTH Bouw te worden aangegeven. De vergunninghouder dient daartoe een afspraak te maken met de toezichthouder. Van de vergunninghouder wordt verwacht dat deze het bouwwerk heeft uitgezet en daarbij een voorstel heeft met betrekking tot de peilhoogte;

9. De toezichthouder dient, ten minste twee dagen voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
- de aanvang van de grondwerkzaamheden (ontgravingswerkzaamheden)
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden (oa heien, voorboren en proefboren)
 - het storten van betonconstructies en/of de montage van
 - geprefabriceerde betonelementen,
 - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering,
 - kleppen, doorvoeren, leidingen, etc. die door constructiedelen gaan en een wbdbo bevatten;
10. Indien u het project aan sluit op distributienet van de openbare waterleiding, elektriciteit en aardgas dan dient u te voldoen aan Afdeling 6.2 en 6.3 van het Bouwbesluit 2012;
11. Conform Afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 dient u het project aan te sluiten op het riool. De riolering moet gescheiden worden uitgevoerd. Het betreft hier hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). De HWA dient in een groene kleur Ral 6024 (PVC SN 8) en de DWA dient in een oranjebruine kleur RAL 8023 (PVC SN 8) te worden uitgevoerd. Indien er nog geen gescheiden stelsel aanwezig is, mogen deze twee leidingen vlak voor de gemeentegrens samengevoegd worden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J.M. van der Molen van team Ruimtelijk beheer, te bereiken op 050-5339939;
12. Vier weken voor het ingebruikname van het gebouw moet u beschikken over een melding brandveiliggebruik. Deze melding kun u digitaal indienen op www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met team VTH Bouw 050 -5339911;

Omgeving

13. Het is niet toegestaan bouwmaterialen te plaatsen op gemeentegrond. Voor tijdelijke opslag van bouwmaterieel, steigers, werktuigen etc. op gemeentegrond dient u vooraf toestemming te vragen bij team Woonomgeving (Gemeentewerken) te bereiken telefoonnummer 14 050;
14. De bouwplaats afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Grond

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

Milieu

16. Vier weken voor het ingebruikname van het gebouw moet u beschikken over een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze melding kun u digitaal indienen op [aimonline](#). Voor meer informatie kunt u contact opnemen met team VTH Milieu 14 050;
17. Op de bouwplaats dient het vrijgekomen bouwafval op soort gescheiden te worden en ook als zodanig te worden afgevoerd. De hiervoor benodigde containers dienen ordelijk en overzichtelijk te worden geplaatst;
18. Vrijkomend afvalwater (bv spoelwater van de betonmixer) mag niet worden geloosd in een sloot, straatkolk of openbare verharding.

R U I M T E L I J K E O N D E R B O U W I N G

Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 Haren

Gemeente Haren, 6 mei 2015
Gewijzigd 5 oktober 2015

Contactpersoon: M. Buiter

Bijlage behorende bij
Omgevingsvergunning
20120378... (W).....

1 INLEIDING

Op 21 december 2012 ontvingen wij van Havanka Vastgoed B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horecagelegenheid op het perceel Vondellaan naast nr. 6 te Haren. De aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Voor dit bouwplan verleende het college van burgemeester en wethouders reeds op 19 april 2013 een omgevingsvergunning (reguliere voorbereidingsprocedure Wabo). Hiertegen werd bezwaar gemaakt. Het college besloot op 16 december 2013 – op grond van een onafhankelijk advies van de commissie bezwaarschriften – dat het bezwaar ongegrond was. Hiertegen werd beroep ingesteld. De rechtbank Noord-Nederland oordeelde dat het besluit op bezwaar niet op juiste gronden was genomen en vernietigde het besluit op bezwaar. Het college besloot op 17 april 2015 om in het nieuwe besluit op bezwaar de omgevingsvergunning te herroepen, omdat in de omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure Wabo was toegepast terwijl dit als gevolg van de uitspraak van de rechtbank de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo had moeten zijn. In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

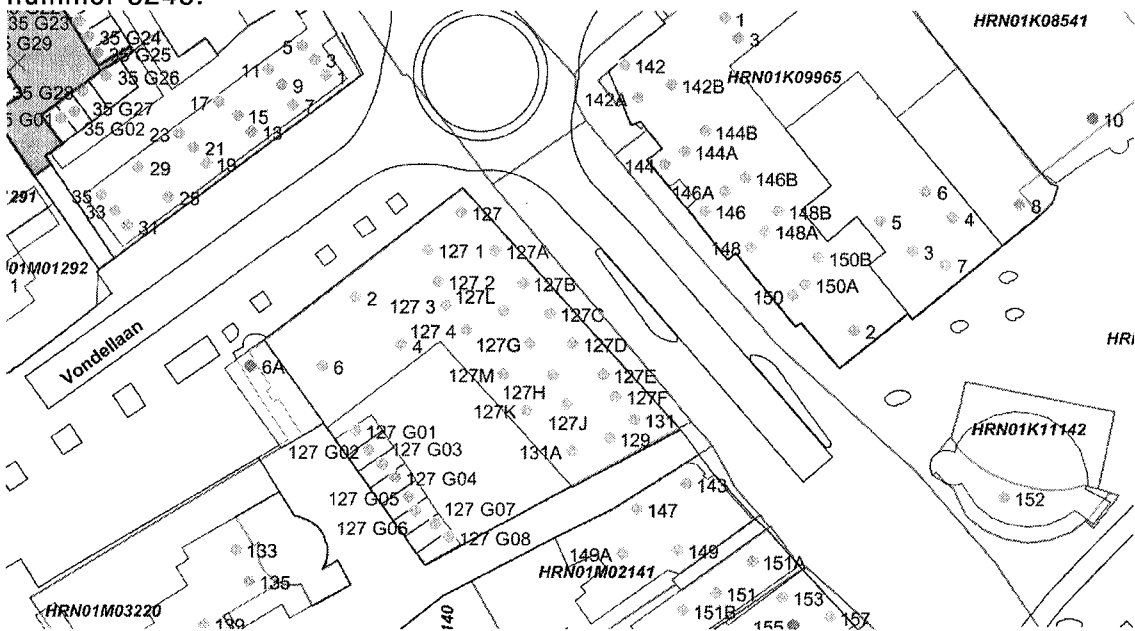
2 PROJECT & LIGGING

2.1 Projectbeschrijving

Het project voorziet in de realisatie van een horecagelegenheid bestaande uit twee bouwlagen.

2.2 Gebiedsomschrijving

Het project is gesitueerd in het centrum van Haren naast het perceel Vondellaan 6 te Haren; bij de gemeente Haren kadastraal bekend onder de gemeentecode HRN01, sectie M, nummer 3245.



Figuur 1: Kadastrale situatie; sectie M, nummer 3245 *Vondellaan 6A* (geel gearceerd)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Rijk heeft 13 zogenoemde rijksbelangen aangewezen. Dit project raakt geen van deze belangen. Geconcludeerd kan worden dat de SVIR en Barro voor de beoogde ontwikkeling niet van belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is omschreven in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 – 2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 4.5 opgenomen dat een paragraaf ruimtelijke kwaliteit in de plantoelichting (ofwel ruimtelijke onderbouwing) moet worden opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit komt aan bod in paragraaf 3.3 'gemeentelijk beleid'.

In artikel 4.15 van de Omgevingsverordening van Provincie Groningen is vastgelegd dat bij een omgevingsvergunning rekening gehouden moet worden met de windvang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van windmolens. Een dergelijke windmolen, Molen De Hoop - Haren ligt nabij het bouwplan. Aangezien hierover ook een regel is opgenomen in de voor dit bouwplan geldende beheersverordening Kom Haren, komt dit punt aan de orde in paragraaf 4.2 'motivering afwijken regels beheersverordening'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat op dit project van toepassing is, is vastgelegd in zowel de beheersverordening Kom Haren dat is vastgesteld op 24 juni 2013 als het voorgeldende bestemmingsplan Komplan Haren dat is vastgesteld op 23 juni 2003. De beheersverordening is vastgesteld om tijdig (vóór 1 juli 2013) aan de wettelijke actualiseringsplicht voor ruimtelijke plannen te voldoen. Het bestaande juridisch-planologisch regime is hierin vastgelegd.

Het bestemmingsplan Komplan Haren had tot hoofddoel om met behoud en versterking van de gebleken kwaliteiten en potenties te komen tot een structurele en integrale verbetering van de dorpskom, met name aan weerszijden van de Rijksstraatweg. In het bestemmingsplan is onder meer op het perceel Vondellaan naast nr. 6 om die reden een bouw- en gebruiksmogelijkheid opgenomen om centrumdoeleinden mogelijk te maken. Het is dan ook dit bestemmingsplan dat primair het gemeentelijk beleidskader voor dit project vormt. In het hoofdstuk ruimtelijke inpasbaarheid wordt de relatie tussen bestemmingsplan en beheersverordening nader toegelicht.

Daarnaast is de welstandsnota van toepassing. De welstandscommissie van Libau heeft op 11 maart 2013 een positief advies (kenmerk: HRN11-0133-W2 20120378) voor het project uitgebracht. Het welstandsadvies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

4 RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

Het project ligt in de beheersverordening 'Kom Haren' vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013. Het project is gesitueerd in het besluitsubvlak 'centrum' en het besluitsubvlak 'verkeer'. Het project is in overeenstemming met de gebruiksregels van de beheersverordening, maar in strijd met de bouwregels omdat op het betreffende perceel alleen bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. Op het perceel is nog geen gebouw aanwezig, dus is het bebouwen van het perceel niet toegestaan. Dit is zeer onlogisch aangezien het perceel wel gebruikt mag worden voor centrumdoeleinden, zoals een horeca-, kantoor- of woonfunctie. Functies die in een gebouw thuishoren.

4.1 Bestemmingsplan versus beheersverordening

Het gegeven dat volgens de beheersverordening op het perceel naast Vondellaan nr. 6 niet gebouwd mag worden berust op een misslag. De oorspronkelijke bouwregels uit het bestemmingsplan 'Komplan Haren' vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2003 lieten het oprichten van een gebouw op deze locatie juist wel toe. Deze regels zijn abusievelijk niet overgenomen in de beheersverordening, terwijl de intentie bij het opstellen van deze beheersverordening juist was om de bestaande planologische regels over te nemen.

Dit blijkt uit het raadsvoorstel voor het vaststellen van deze beheersverordening: "Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Bestaande bouw- en gebruiksregels uit de nu geldende bestemmingsplannen blijven gehandhaafd." De beheersverordening zelf laat hierover ook geen misverstand bestaan. In paragraaf 3.2 op bladzijde 10 staan de uitgangspunten van de beheersverordening omschreven:

De beheersverordening Kom Haren is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. het beheer van de bestaande situatie;
2. handhaven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij recht die nu in de bestemmingsplannen zijn geregeld, voor zover passend binnen de grenzen van het instrument beheersverordening;
3. afwijkingen die niet passen in de beheersverordening mogelijk toestaan met een ruimtelijke regeling.

Kortom: Volgens de bouwregels is het bouwplan binnen de beheersverordening niet toegestaan, terwijl de intentie van het bestemmingsplan juist was om het bouwplan wel toe te staan. Het opheffen van de strijdigheid met de beheersverordening is enkel mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat medewerking aan de aanvraag kan worden verleend mits het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Motivering afwijken regels beheersverordening

Het project is weliswaar formeel in strijd met de beheersverordening, maar voldoet aan de oorspronkelijke uitgangspunten van de gemeenteraad om op dit perceel naast Vondellaan 6 een pand met een horecagelegenheid op te richten. Zoals hiervoor genoemd is dit vastgelegd in het voorgeldende bestemmingsplan Kom Haren waarin dit project als ontwikkeling is opgenomen:

“Ook nabij de molen aan de Vondellaan wordt (meer om ruimtelijke redenen) enige herontwikkeling voorgestaan, teneinde met name de blinde eindgevel ter plaatse meer uitstraling te kunnen geven” (Toelichting blz 8).

“Een laatste locatie waar verandering plaats zal vinden betreft de omgeving van de molen, welke thans niet optimaal is ingericht. Het garageblok naast de molen blijft gehandhaafd en aan de zijde van de Vondellaan wordt enige centrumbebouwing met wonen daarboven mogelijk gemaakt. Ook hier is verkennend bodemonderzoek aan de orde.

De kopgevel van de bebouwing ter plaatse, naast de parkeerplaatsen, verkrijgt hierdoor een eindelijk een goede afronding. De molen met de omliggende woning en schuren vormt immers een waardevol en monumentaal ensemble. Voor de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van een architectuur die aansluit bij de molensfeer” (Toelichting blz 25).

Deze stukken uit de toelichting zijn uitgewerkt in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In de bestemming ‘centrumvoorzieningen’ is op dit perceel een gebouw toegestaan met een hoogte van maximaal 11,5 meter. Het project is 10 meter hoog. Dit blijft hier dus ruim onder.

Op de beganegrondlaag is horeca toegestaan. Het project voorziet in een een horecafunctie op zowel de begane grond als op de verdieping. In de oorspronkelijke omgevingsvergunning hadden we op dit punt afgeweken van het bestemmingsplan door een gebruikswijziging van wonen naar horeca op de verdieping toe te staan. De motivering hiervoor is nog steeds actueel:

- Met het toestaan van horeca op de verdieping is geen geluidsoverlast te verwachten voor de aangrenzende woningen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de horeca-activiteiten in het gehele pand, dus ook op de verdieping binnen de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit blijven. Hoewel voor dit project geen overlast is te verwachten, is het in het algemeen bij een horecainrichting mogelijk om gedragsvoorschriften (maatwerkvoorschriften) op te leggen, in het geval uit onderzoek blijkt dat er geluidsnormen worden overschreden.
- Horeca op deze locatie is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Met het realiseren van één horecagelegenheid over twee lagen, in plaats van één laag is geen sprake van duurzame ontwrichting van het horecabestand in Haren.
- Het toestaan van een publieke horecafunctie op de verdieping geeft in tegenstelling tot de meer gesloten woonfunctie een open uitstraling van het project naar de omgeving. De architectonische vormgeving van het project versterkt dit effect.
- Een horecafunctie komt op meerdere plekken in het centrum van Haren voor en past daarom goed in het ruimtelijk beeld. Vlakbij op de hoek van de Vondellaan/Rijksstraatweg is ook horeca toegestaan op de verdieping.

Op de begane grond, aan de noord- en westzijde worden terrassen gerealiseerd. Deze terrassen zijn in de beheersverordening gelegen in het besluitsubvlak ‘verkeer’ en in het bestemmingsplan in de bestemming ‘verkeersdoeleinden’. Het gebruik als terras is in beide ruimtelijke plannen formeel niet toegestaan, terwijl dit gebruik wel gewenst is bij horecagelegenheden in de openbare ruimte. Op meerdere plekken in het centrum, zelfs direct aansluitend aan de Vondellaan 6 zijn terrassen binnen deze bestemming (of het besluitsubvlak) door de gemeente toegestaan. Ook in dit project is een terras op de begane grond in de openbare ruimte een logisch gevolg van het toestaan van een horecafunctie op deze locatie. Het is zelfs gewenst om de aantrekkelijke en open uitstraling van dit project voor het centrum van Haren nog verder te versterken. Vanaf het terras kunnen omwonenden te maken krijgen met stemgeluiden. Het is gelet op de reeds aanwezige terrassen en de grootte van het terras niet aannemelijk dat hierdoor het woon- en verblijfgebied van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast.

In artikel 2.3.5.2 van de beheersverordening Kom Haren is vastgelegd dat op de gronden in het besluitsubvlak 'Molenbiotoop' alleen bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 9 meter mogen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande hogere bouwwerken. Het bouwplan heeft een hoogte van 10 meter. Dit is een overschrijding van 1 meter. Zoals hiervoor aangegeven zijn de oorspronkelijke bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Komplan Haren' niet juist overgenomen in de beheersverordening. In het bestemmingsplan was een gebouw met een hoogte van 11,5 meter toegestaan. Een beschermde zone voor de molenbiotoop was in het bestemmingsplan niet opgenomen.

Over het bouwplan is overleg gevoerd met Stichting Molen de Hoop – Haren. Op grond van dit overleg is in verband met de windvang het oorspronkelijke bouwplan in volume aangepast (lager en minder diep). De uitbreiding vindt plaats ten noorden van de molen terwijl de overheersende windrichting westelijk is. Het bouwplan is slechts voor een klein gedeelte hoger dan 9 meter. De hoofdvorm van het dak heeft een goothoogte die afloopt van 8,8 naar 6,8 meter. Dit biedt geen onevenredige belemmering voor het functioneren van de molen. Ook het zicht op de molen als beeldbepalend element wordt niet onevenredig aangetast. Vanuit het noorden en oosten wordt het zicht en de windvang op de molen reeds ontnomen door de bestaande bebouwing aan de Vondellaan en de Rijksstraatweg (zie onderstaande afbeeldingen). Het zicht vanuit het westen wordt daarentegen sterk verbeterd en de windvang wordt hier niet belemmerd. Het bouwplan biedt een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering die zowel de directe omgeving van de molen als het centrum van Haren versterkt.



Afbeelding 1: aanzicht westzijde



Afbeelding 2: Aanzicht noordzijde



Afbeelding 3: Aanzicht hoek Vondellaan van Veldekelaan

4.3 Conclusie aanvaardbaarheid project

Uit het voorgeldende bestemmingsplan 'Komplan Haren' blijkt dat de bouwregels niet correct zijn overgenomen in de beheersverordening. Het bestemmingsplan (en de onderzoeken daarin) zijn actueel genoeg om te kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit om omgevingsvergunning te verlenen. Voor wat betreft de strijdigheden van de horecafunctie op de verdieping en de terrassen in de openbare ruimte is ook aangetoond dat dit planologisch aanvaardbaar is.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. De onderzoeken op deze punten zijn reeds uitgevoerd in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan Komplan Haren. Deze onderzoeken zijn nog steeds actueel. Het project is op dit punt aanvaardbaar.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de artikelen 2.1 lid 1 c en 2.12 lid 1 a sub 3. In deze procedure wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Daarnaast is het vooroverleg en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor deze procedure van toepassing.

6.1 Vooroverleg Rijk

Bij brief van 27 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) 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.

6.2 Vooroverleg 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. Over deze aanvraag omgevingsvergunning hoeft daarom geen vooroverleg met de provincie gepleegd te worden.

6.3 Vooroverleg Waterschap

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Middels de website www.watertoets.nl is dit project bij het waterschap aangemeld (vooroverleg). Hieruit is gebleken dat met dit project geen waterschapsbelang wordt geraakt.

6.4 Verklaring van geen bedenkingen

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bij besluit van 30 november 2015 heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen dit project.

6.5 Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend gericht tegen zowel het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning als het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen. Daarnaast is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen.

De zienswijze tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is behandeld in de Reactienota zienswijze d.d. 1 december 2015 door het college van burgemeester en wethouders. De twee zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen zijn behandeld in de Reactienota zienswijzen d.d. 13 oktober 2015 door de gemeenteraad.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de realisatie van het oprichten van de horecagelegenheid zullen volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de reguliere kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Met het afwijken van de beheersverordening voor de omgevingsvergunning is er een kans dat door eigenaren van gronden en bouwwerken in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Haren en Havanka Vastgoed B.V. op een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele vastgestelde planschadekosten komen daarmee op rekening van initiatiefnemer. Zo wordt voorkomen dat de gemeenschap deze kosten moet betalen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende project economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro is dan ook niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van het tweede lid van dat artikel besloten geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

8 CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE **HAREN**,

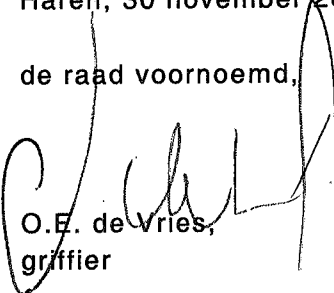
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2015;

b e s l u i t :

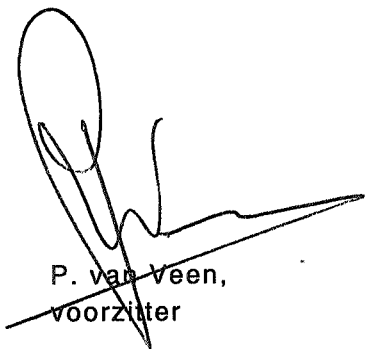
1. Kennisnemen van het aangepaste bouwplan en de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing.
2. De reactienota zienswijzen vaststellen.
3. De zienswijzen niet overnemen.
4. Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het bouwplan horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren.

Haren, 30 november 2015

de raad voornoemd,



O.E. de Vries,
griffier



P. van Veen,
voorzitter

Bijlage behorende bij
Omgevingsvergunning
20120328..CN.....

Voorstel aan : Gemeenteraad van 30 november 2015
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 16 november 2015
Nummer : 57
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Vondellaan naast nr. 6 te Haren
Bijlage(n) : 1. Zienswijzen I en II
2. Aanvraag omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Reactienota zienswijzen
5. Concept raadsbesluit
Steller advies : M. Buiten

Samenvatting : In de raadsvergadering van 29 juni 2015 besloot u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwplan Vondellaan naast nr. 6 in Haren. De ontwerp vvgb hebben wij gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kon hierover een zienswijze bij de raad indienen. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is gericht aan zowel het college als de raad. De andere zienswijze is alleen gericht aan de raad. Een punt dat is aangevoerd in één van de zienswijzen heeft ertoe geleid dat het bouwplan is aangepast. De aanvrager heeft het dakterras op de eerste verdieping uit het bouwplan verwijderd. Deze aanpassing komt volledig tegemoet aan het genoemde punt in de zienswijze. De overige punten uit beide zienswijzen geven geen aanleiding om de definitieve vvgb alsnog te weigeren. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Conclusie is dat de definitieve vvgb kan worden afgegeven.

Voorgestelde beslissing : 1. Kennisnemen van het aangepaste bouwplan en de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing.
2. De reactienota zienswijzen vaststellen.
3. De zienswijzen niet overnemen.
4. Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het bouwplan horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren.

Aanleiding

In de raadsvergadering van 29 juni 2015 gaf u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af voor het bouwplan Vondellaan naast nr. 6 te Haren. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een horecagelegenheid. De ontwerp vvgb hebben wij gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning op voorgeschreven wijze ter inzage gelegd. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen in te dienen. DAS Rechtsbijstand, namens VvE van Appartement 1 Complex Rijkssstraatweg/hoek Vondellaan (hierna: VvE) heeft een zienswijze ingediend gericht op zowel de ontwerp vvgb als de ontwerp omgevingsvergunning. De exploitant van café De Zaak, Vondellaan 6 te Haren heeft een zienswijze ingediend enkel gericht op de ontwerp vvgb.

Doelstelling

Het doel van dit voorstel is een besluit te vormen omtrent de vvgb voor genoemd bouwplan. Dat besluit zal vervolgens worden meegenomen in de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning, een bevoegdheid van ons college.

Argumenten

De wet bepaalt dat een vvgb slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen worden dan ook binnen dat kader beoordeeld.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze van de VvE is het bouwplan aangepast, namelijk het dakterras is uit het bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning) verwijderd. De reden hiervoor is dat niet voldoende onderzoek is gedaan naar eventuele geluidsoverlast van stemgeluid vanaf het dakterras naar de omliggende woningen. Daarom kan niet voldoende worden aangetoond dat met het realiseren van een dakterras wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Nu het dakterras door initiatiefnemer uit de aanvraag omgevingsvergunning is verwijderd, voldoet het bouwplan aan een goede ruimtelijke ordening. Verder is naar aanleiding van de zienswijze van de VvE de ruimtelijke onderbouwing aangescherpt. De motivering voor het toestaan van een horecafunctie op de eerste verdieping is verduidelijkt (paragraaf 4.2). De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

De zienswijze van Café de Zaak geeft geen aanleiding om aanpassingen aan het bouwplan of de ruimtelijke onderbouwing te doen. Deze zienswijze betreft zaken waarbij 'een goede ruimtelijke ordening' niet in het geding is, zoals verwachte inkomensderving en de bouwtechnische uitwerking van het plan. Wij verwijzen u voor de volledige reactie op de zienswijzen naar bijgevoegde Reactienota zienswijzen.

Molenbiotoop

Ter informatie willen wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog het volgende opmerken. De provincie heeft naar aanleiding van de zienswijzenprocedure voor de ontwerp omgevingsvergunning een opmerking gemaakt over de nieuwbouw in relatie tot de molenbiotoop. In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat gemeenten in hun ruimtelijke ordening rekening moeten houden met molenbiotopen. Een dergelijke molenbiotoop ligt ook rondom de molen in Haren. Hier hadden wij wel rekening mee gehouden in de planontwikkeling, maar dit onderdeel was niet benoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben voor dit punt een schriftelijke motivering opgesteld en toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De provincie heeft deze motivering beoordeeld en is hiermee akkoord.

Gelet op het voorgaande en de bijgevoegde Reactienota zienswijzen is de afgifte van de vvgb voor dit bouwplan in alle redelijkheid aanvaardbaar.

Procedure

Uw besluit aangaande de vvgb integreert in de uiteindelijke beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing kan door belanghebbenden rechtstreeks bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State beroep worden ingesteld.

Communicatie

De indiener van de zienswijze ontvangt te zijner tijd een afschrift van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning (dus inclusief uw beslissing op de vvgb). Daarnaast volgt een kennisgeving van het besluit in de Staatscourant, het Harener Weekblad alsook op www.overheid.nl

Voorgestelde beslissing

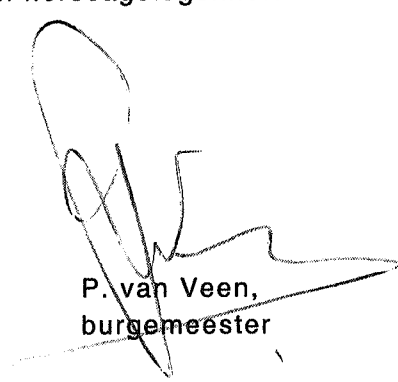
1. Kennisnemen van het aangepaste bouwplan en de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing;
2. De reactienota zienswijzen vaststellen;
3. De zienswijzen niet overnemen;
4. Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het bouwplan horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren.

Haren, 13 oktober 2015

burgemeester en wethouders,



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



P. van Veen,
burgemeester

Reactienota zienswijzen

Behorend bij het raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen
bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren'

Bijlage behorende bij
Omgevingsvergunning
2012.0378....CW.....

Gemeente Haren, 13 oktober 2015

Inleiding

Op 29 juni 2015 besloot de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren'. De ontwerp vvgb is gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning op voorgeschreven wijze met ingang van donderdag 9 juli 2015 zes weken ter inzage gelegd. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen.

DAS Rechtsbijstand, namens VvE van Appartement 1 Complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (hierna: VvE) heeft een zienswijze ingediend gericht op zowel de ontwerp vvgb als de ontwerp omgevingsvergunning. De exploitant van café De Zaak, Vondellaan 6 te Haren heeft een zienswijze ingediend enkel gericht op de ontwerp vvgb.

Deze reactienota bevat een samenvatting van de standpunten uit de zienswijze (*cursief*) en een puntsgewijze reactie hierop.

Zienswijze 1: VvE van Appartement 1, Complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (DAS Rechtsbijstand)

De VvE vindt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft onderkend dat op hem een zelfstandige verantwoordelijkheid rust.

Reactie:

Het is onduidelijk op grond waarvan dit punt wordt aangevoerd. De raad heeft op 29 juni 2015 zelfstandig een afweging gemaakt met als eindoordeel dat hij in principe geen bedenkingen heeft over het bouwplan. Daarbij heeft de raad aangegeven dat wanneer belanghebbenden ook geen bezwaren (zienswijzen) tegen het plan hebben, dit principeoordeel een definitief oordeel is. De vvgb is onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning. Indien de raad besluit om de vvgb niet af te geven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd (artikel 2.20 a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo). Dit houdt dus in dat de raad duidelijk een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft in deze procedure.

Het bouwplan voorziet in een dakterras aan de achterzijde op de verdieping, direct grenzend aan één van de balkons van het appartementencomplex van de VvE. Dit zal geluidsoverlast op de balkons en in de appartementen van de VvE veroorzaken. Aangezien in gemeente Haren geen openingstijden voor horeca gelden, kan er ook 's nachts sprake zijn van geluidsoverlast.

Reactie:

In de ruimtelijke ordening moet onder andere worden nagegaan of verschillende bestemmingen, in dit geval wonen en horeca in redelijkheid naast elkaar kunnen functioneren. Op grond hiervan hebben wij kritisch gekeken naar het dakterras aan de achterzijde van het bouwplan. De percelen in deze omgeving zijn bestemd voor centrumdoeleinden (gemengde functies naast elkaar zijn mogelijk en zelfs gewenst). Maar gelet op de specifieke achterkantsituatie waar overheersend sprake is van een woonfunctie zijn wij van oordeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende is onderzocht wat het effect van stemgeluid is op de omgeving, met name met betrekking tot de aangrenzende appartementen. Voor dit bouwplan is geen akoestisch rapport opgesteld waarin uitgewerkt is welke effecten stemgeluid vanaf het dakterras eventueel kunnen hebben op de omgeving.

Na overleg met initiatiefnemer over dit punt, heeft hij besloten om het dakterras uit het bouwplan te verwijderen om er zeker van te zijn dat met het bouwplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Nu het bouwplan niet meer voorzien is van een dakterras, is dit onderdeel van de zienswijze niet meer relevant.

De VvE stelt dat ook de inpandige horecafunctie op de verdieping niet moet worden toegestaan. Wanneer de ramen in het pand geopend zijn kunnen omwonenden (de VvE) worden geconfronteerd met geluidsoverlast. In de ruimtelijke onderbouwing is geen duidelijke belangenafweging op dit punt gemaakt.

Reactie:

Een horecafunctie is hier op de begane grond toegestaan en passend binnen de bestemming centrumdoeleinden. De zienswijze heeft dus uitsluitend betrekking op de ramen en deuren op de verdieping van het pand.

Voor dit bouwplan is een akoestisch onderzoek opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de geluidsnormen in verband met geluid vanuit de horecagelegenheid zelf (inpandig). Verder wordt het bouwplan niet direct tegen het bestaande naastliggende pand aangeplaatst, maar staat het hier net los van. Geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid zal hierdoor nihil zijn.

Wederom geldt dat nooit vooraf met zekerheid gesteld kan worden dat geluidsoverlast ontstaat. Geluidsnormen met betrekking tot het geluid vanuit het pand zelf zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de dag-, avond- en nachtperiode. 's Avonds en 's nachts mag er nauwelijks muziekgeluid hoorbaar zijn op straat of in aangrenzende woningen. Het Activiteitenbesluit biedt mogelijkheden voor de gemeente om maatwerkvoorschriften op te leggen. Dit zijn specifieke voor die inrichting geldende voorschriften. Dit kan een gedragsvoorschrift zijn, zoals het gesloten houden van ramen en deuren. In veel gevallen blijkt het in onze gemeente niet nodig om maatwerkvoorschriften op te leggen. Mocht dit vanwege aanhoudende overlast wel nodig zijn, dan kan met een akoestisch onderzoek nagegaan worden of er een overschrijding van de norm is. Zoja, dan kan het college een gedragsvoorschrift (maatwerkvoorschrift) opleggen.

In de ruimtelijke onderbouwing is al uitgebreid gemotiveerd waarom in dit geval horeca op de verdieping kan worden toegestaan. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verder verduidelijkt (paragraaf 4.2 'afwijken regels beheersverordening').

Zienswijze 2: Exploitant van Café De Zaak, Vondellaan 6 Haren

De exploitant van café De Zaak wil te allen tijde bij zijn ventilatieroosters en het afvoerkanaal van de kachel in de zijgevel van zijn pand kunnen komen.

Reactie:

Exploitant zal er zelf voor moeten zorgen dat hij in overleg met de eigenaar van het nieuwe horecapand afspraken maakt over het verplaatsen van de ventilatieroosters en het afvoerkanaal. Dit is een privaatrechtelijke kwestie waarin wij als gemeente geen rol kunnen en mogen spelen. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Overigens was het conform het bestemmingsplan bij recht mogelijk om een pand van drie verdiepingen hoog te realiseren. Dit houdt in dat tegen de zijgevel van café De Zaak en de bovenliggende woning aangebouwd mag worden.

Exploitant verwacht inkomensderving, omdat zijn terras aan de zijgevel zal moeten verdwijnen. Ook verwacht hij inkomensderving ten tijde van de bouw.

Reactie:

Voor het terras dat exploitant op dit moment aan de zijgevel heeft gerealiseerd is formeel geen terrasvergunning verleend. Door een medewerker van de gemeente is aangegeven dat het geen probleem is om hier *tijdelijk* wat stoeltjes en tafeltjes te plaatsen. Aan deze toezegging kunnen geen rechten ontleend worden. Het college is immers bevoegd om een terrasvergunning af te geven, een medewerker niet. Een terrasvergunning kan in dit geval ook niet verleend kunnen worden, omdat op deze locatie een bouwmogelijkheid rust.

Voor wat betreft inkomensderving tijdens de bouw geldt dat dit in principe onder het normale maatschappelijke risico valt. Daarnaast is er landelijke regelgeving waarin is vastgelegd hoeveel geluidshinder er op welk uur van de dag mag zijn tijdens het bouwen. Het aan- en afvoeren van materialen wordt geregeld in een bouwveiligheidsplan (onderdeel van het toezicht op de omgevingsvergunning) om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de vvgb te weigeren. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is het bouwplan aangepast, het dakterras is uit het bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning) verwijderd. De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt voor wat betreft de belangenafweging voor het toestaan van een horecafunctie op de eerste verdieping. De overige punten uit de zienswijzen geven geen aanleiding om deze over te nemen. Afwijken van de beheersverordening is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De afgifte van de vvgb voor dit bouwplan is in alle redelijkheid aanvaardbaar.

Reactienota zienswijze

Behorend bij de omgevingsvergunning 20120378

bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren'

Bijlage behorende bij
Omgevingsvergunning
20120378.....

Gemeente Haren, 1 december 2015

Inleiding

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren' heeft tegelijkertijd met het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) met ingang van donderdag 9 juli 2015 zes weken ter inzage gelgen. Een ieder was in de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpbesluit van de vvgb zijn twee zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft op 30 november 2015 besloten om:

1. Kennis te nemen van het aangepaste bouwplan en de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing;
2. De reactienota zienswijzen vast te stellen;
3. De zienswijzen niet over te nemen;
4. Een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht afgeven voor het bouwplan horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren.

Nu de definitieve vvgb door de gemeenteraad is afgegeven, kan het college een beslissing nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend (deze zienswijze is gelijk aan één van de twee zienswijzen aan de gemeenteraad). Deze reactienota bevat een samenvatting van de standpunten uit de zienswijze (*cursief*) en een puntsgewijze reactie hierop.

Zienswijze 1: VvE van Appartement 1, Complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (DAS Rechtsbijstand)

De VvE vindt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft onderkend dat op hem een zelfstandige verantwoordelijkheid rust.

Reactie:

Het is onduidelijk op grond waarvan dit punt wordt aangevoerd. De raad heeft op 29 juni 2015 zelfstandig een afweging gemaakt met als eindoordeel dat hij in principe geen bedenkingen heeft over het bouwplan. Daarbij heeft de raad aangegeven dat wanneer belanghebbenden ook geen bezwaren (zienswijzen) tegen het plan hebben, dit principeoordeel een definitief oordeel is. De vvgb is onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning. Indien de raad besluit om de vvgb niet af te geven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd (artikel 2.20 a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo). Dit houdt dus in dat de raad duidelijk een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft in deze procedure.

Het bouwplan voorziet in een dakterras aan de achterzijde op de verdieping, direct grenzend aan één van de balkons van het appartementencomplex van de VvE. Dit zal geluidsoverlast op de balkons en in de appartementen van de VvE veroorzaken. Aangezien in gemeente Haren geen openingstijden voor horeca gelden, kan er ook 's nachts sprake zijn van geluidsoverlast.

Reactie:

In de ruimtelijke ordening moet onder andere worden nagegaan of verschillende bestemmingen, in dit geval wonen en horeca in redelijkheid naast elkaar kunnen functioneren. Op grond hiervan hebben wij kritisch gekeken naar het dakterras aan de achterzijde van het bouwplan. De percelen in deze omgeving zijn bestemd voor

centrumdoeleinden (gemengde functies naast elkaar zijn mogelijk en zelfs gewenst). Maar gelet op de specifieke achterkantsituatie waar overheersend sprake is van een woonfunctie zijn wij van oordeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende is onderzocht wat het effect van stemgeluid is op de omgeving, met name met betrekking tot de aangrenzende appartementen. Voor dit bouwplan is geen akoestisch rapport opgesteld waarin uitgewerkt is welke effecten stemgeluid vanaf het dakterras eventueel kunnen hebben op de omgeving.

Na overleg met initiatiefnemer over dit punt, heeft hij besloten om het dakterras uit het bouwplan te verwijderen om er zeker van te zijn dat met het bouwplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Nu het bouwplan niet meer voorzien is van een dakterras, is dit onderdeel van de zienswijze niet meer relevant.

De VvE stelt dat ook de inpandige horecafunctie op de verdieping niet moet worden toegestaan. Wanneer de ramen in het pand geopend zijn kunnen omwonenden (de VvE) worden geconfronteerd met geluidsoverlast. In de ruimtelijke onderbouwing is geen duidelijke belangenafweging op dit punt gemaakt.

Reactie:

Een horecafunctie is hier op de begane grond toegestaan en passend binnen de bestemming centrumdoeleinden. De zienswijze heeft dus uitsluitend betrekking op de ramen en deuren op de verdieping van het pand.

Voor dit bouwplan is een akoestisch onderzoek opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de geluidsnormen in verband met geluid vanuit de horecagelegenheid zelf (inpandig). Verder wordt het bouwplan niet direct tegen het bestaande naastliggende pand aangeplaatst, maar staat het hier net los van. Geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid zal hierdoor nihil zijn.

Wederom geldt dat nooit vooraf met zekerheid gesteld kan worden dat geluidsoverlast ontstaat. Geluidsnormen met betrekking tot het geluid vanuit het pand zelf zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de dag-, avond- en nachtperiode. 's Avonds en 's nachts mag er nauwelijks muziekgeluid hoorbaar zijn op straat of in aangrenzende woningen. Het Activiteitenbesluit biedt mogelijkheden voor de gemeente om maatwerkvoorschriften op te leggen. Dit zijn specifieke voor die inrichting geldende voorschriften. Dit kan een gedragsvoorschrift zijn, zoals het gesloten houden van ramen en deuren. In veel gevallen blijkt het in onze gemeente niet nodig om maatwerkvoorschriften op te leggen. Mocht dit vanwege aanhoudende overlast wel nodig zijn, dan kan met een akoestisch onderzoek nagegaan worden of er een overschrijding van de norm is. Zoja, dan kan het college een gedragsvoorschrift (maatwerkvoorschrift) opleggen.

In de ruimtelijke onderbouwing is al uitgebreid gemotiveerd waarom in dit geval horeca op de verdieping kan worden toegestaan. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verder verduidelijkt (paragraaf 4.2 'afwijken regels beheersverordening').

Conclusie

Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning te weigeren. Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwplan aangepast, het dakterras is uit het bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning) verwijderd. De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt voor wat betreft de belangenafweging voor het toestaan van een horecafunctie op de eerste verdieping. De overige punten uit de zienswijzen geven geen aanleiding om deze over te nemen.

