

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

18 december 2014
Dhr. P.P. Antuma
20140434
Wabo verlenen omgevingsvergunning,
activiteit Bouw en RO
13 juli 2015
13 JUL 2015

Aan Rottinghuis Aannemingsbedrijf BV
t.a.v. de heer G. Zwartscholten
Postbus 5
9700 AA GRONINGEN

Geachte heer Zwartscholten,

Op 18 december 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met 18 sociale huurappartementen op het perceel kadastraal bekend Haren Gn sectie C nummer 3458 en plaatselijk bekend Zonnedaauweg (voorheen Hopweg) te Haren Gn.

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 woongebouw.

Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening gemeente Haren 2010 verlenen wij in afwijking van artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening een ontheffing, omdat het project niet voorziet in parkeerplaatsen op het eigen terrein.

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.

Activiteit RO

Bestemmingsplan

Het project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Van Spoor tot Steeg' vastgesteld op 31 januari 2011. Het project ligt in de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en is hiermee niet in overeenstemming.

Strijdigheid bestemmingsplan

De strijdigheden betreffen:

- Artikel 7.2.1 lid a: De balkons aan de oostgevel en de entree aan de noordgevel liggen gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Deze moeten volgens dit artikel binnen het bouwvlak liggen.
- Artikel 7.2.1 lid e: De naar de spoorlijn gekeerde gevel wordt niet uitgevoerd als een dove gevel. Volgens dit artikel zou deze wel als dove gevel uitgevoerd moeten worden.

Motivering afwijken regels bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt in artikel 12 lid g de mogelijkheid om af te wijken van artikel 7.2.1 lid a. De grenzen van een bouwvlak mogen aan de buitenzijde worden overschreden door ingangspartijen en balkons, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden. Het project voldoet hier aan. Daarbij moeten de sociale veiligheid, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden in acht worden genomen. Aan deze aspecten wordt geen onevenredige afbreuk gedaan, omdat de bouwgrenzen slechts op enkele punten (vier balkons en één entreepartij) worden overschreden.

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

Ruimtelijke onderbouwing

De aanleiding voor het opnemen van artikel 7.2.1 lid e (dove gevel) in het bestemmingsplan is een inmiddels verouderd akoestisch onderzoek dat in 2007 is uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het spoorwegverkeer. In dat onderzoek werd een geluidsbelasting berekend van 71 dB op de gevel. De maximaal toegestane geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder op de gevel is 68 dB.

Het onderzoek uit 2007 is gebaseerd op verouderde gegevens. Destijds hanteerde Prorail hoge prognoses voor oude luidruchtige reizigerstreinen en het goederenvervoer naar de Eemshaven en Delfzijl. Deze prognoses zijn vanwege de veranderende economische inzichten bijgesteld en de huidige treintoestellen zijn stiller dan de oude types. Andere veranderingen die zich sinds 2007 hebben voorgedaan en voor gaan doen bij het spoor in Haren zijn:

- Het meest oostelijke spoor is in 2011 vernieuwd;
- In 2014 zijn raildempers aangebracht, zodat de rails minder geluid afstralen bij treinpassages;

- Aan de oostzijde langs het spoor ter hoogte van het plangebied zal nog een grondwal worden aangelegd ter beperking van de geluidsbelasting op de woonwijk.

Gezien de bovenstaande feiten geeft het onderzoek uit 2007 een overschatting van de daadwerkelijk heersende en te verwachten geluidsbelasting.

Daarom is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (adviesbureau WMA, 8 december 2014). De conclusie van dit onderzoek is dat de geluidsbelasting op de westgevel van het onderhavige project maximaal 63 dB is op de bovenste verdieping. De geluidsbelasting komt daarmee niet boven de maximale grenswaarde van 68 dB van de Wet geluidhinder.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 25 november 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Deze aanvraag omgevingsvergunning valt onder categorie 1: 'Vastgesteld raadgebeleid'. Hiervoor is dus geen VVGB van de raad vereist.

Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning lag met bijbehorende stukken vanaf 19 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan vond plaats in het Harener Weekblad en de Staatscourant van 18 februari 2015. 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 gebruik gemaakt. Op 27 maart 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen. Op 10 juli 2015 is deze zienswijze ingetrokken.

Activiteit Bouw

Welstand

Het project is gelegen binnen welstandsdeelgebied 'Van Spoor tot Steeg'. Op 13 januari 2015 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 overgenomen. Het kenmerk van dit advies is: HRN14-00091.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat deze aanvraag voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012. Bij het ontwerp van de gevels is conform het akoestisch onderzoek (Adviesbureau WMA, 8 december 2014) en artikel 3.3 van het Bouwbesluit rekening gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen).

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. Voor dit project bestaat een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte wel gerealiseerd. Uit de situatietekening blijkt dat direct naast het project twee parkeerstroken voor in totaal 21 parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening kan worden afgeweken van artikel 2.5.30 lid 1, omdat er op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

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 € 48.053,47. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen € 1.350.000,00. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen € 1.350.000,00.

Beoordelen bodemgesteldheidsonderzoek	€	48,60
Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	46.035,00
Omgevingsvergunning activiteit RO (meervoudig)	€	665,49
Welstands leges	€	1.304,38
Totaal aan leges	€	<u>48.053,47</u>

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

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden binnen zes weken na de datum van verzending een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, postbus 150, 9700 AD Groningen.

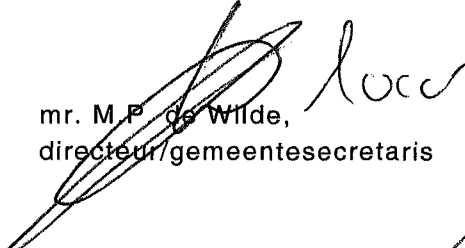
Een beroepschrift leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast het indienen van beroep ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

Inlichtingen

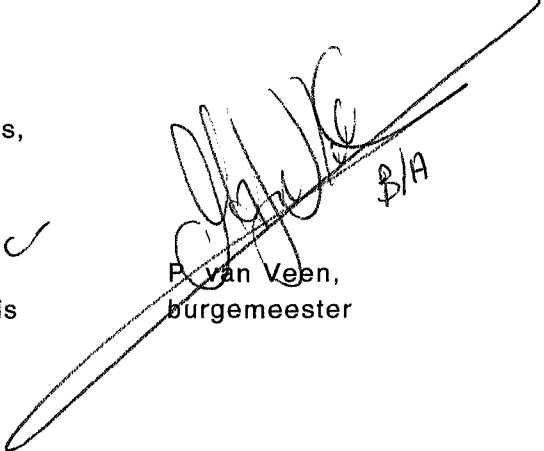
Als u vragen en/of opmerkingen over uw omgevingsvergunning heeft, dan kunt u op werkdagen contact opnemen met de heer P.P. Antuma van de afdeling Publiekszaken. Hij is bereikbaar op 050-5339911 en per e-mail p.antuma@haren.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



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



P. van Veen,
burgemeester