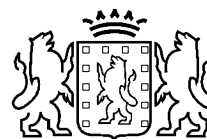


gemeente harderwijk



DATUM: 14 september 2017
ONS KENMERK: W2017-0233 / 17h0006284
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid
Hoge Varen kv. 32, 33 en 34.

Geachte,

Op 30 mei 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de verkaveling met de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning uitgebreid

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast deze omgevingsvergunning wel de aanvraag omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen voor deze woningen.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € . Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

DOMEIN: Ruimte
BEHANDELD DOOR: de heer E. de Graaf
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895

Publicatie

Het voornemen om medewerking te verlenen aan uw aanvraag is gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' van 26 juli 2017. De aanvraag, het conceptbesluit hebben voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan de dag na publicatie.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer E. de Graaf, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

De heer E. Okkema
directeur Domein Ruimte

**Bijlagen**

- Overweging en voorschriften deelactiviteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Beroep tegen het besluit

BIJLAGE ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Motivering strijdigheid

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Hoge Varen' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. De aanvraag is hiermee in strijd omdat het type woning op de gevraagde locatie niet is toegestaan.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo.

In deze situatie verlenen wij de omgevingsvergunning op basis van artikel:

- artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

Er wordt afgeweken van artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan Hoge Varen. In de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, wordt aangegeven om welke redenen wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

Geen nadere voorschriften.

Documentenlijst W2017-0233 versie 1

3003629_1496137812535_Ruimtelijke_onderbouwing_Hoge_Varen_30-05-2017
3003629_1496137960842_papierenformulier

Beroep tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen in beroep gaan bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Gelderland, een onafhankelijke rechter.

Hoe beroep indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van uw beroepschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit.
Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Gelderland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd. De griffier van de rechtbank bericht u hierover direct na ontvangst van uw beroep.

Intussen...

Indiening van een beroepschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk of langs digitale weg verzoek indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, sector Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Goede ruimtelijke onderbouwing

gemeente harderwijk



Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2011 is de verkaveling en het bestemmingsplan Hoge Varen onherroepelijk geworden. Het plan bestaat grotendeels uit rijwoningen, 2/1 kap woningen en vrijstaande woningen of vrije kavels. Tijdens de economische crisis zijn de rij- en hoekwoningen in het goedkope en middeldure segment gerealiseerd. De vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen worden met name in de laatste periode geleidelijk verkocht en gerealiseerd.

Vanuit de markt is gesignaleerd dat de 2/1 kapwoningen op kavel 32/33 slecht concurrerend zijn vanwege de ondiepe achtertuinen. De vrijstaande woningen op kavel 34 en 37 zijn slecht concurrerend vanwege de aangesloten rijwoningen aan de achterzijde.

Het doel is daarom om de verkaveling aan te passen voor deze woningen zodat deze beter aansluiten op de marktvraag.

Door kavel 32 en 33 samen te voegen wordt een perceel van voldoende grootte voor een vrijstaande woning gevormd. Deze vrijstaande woning sluit aan op de naastgelegen vrijstaande woning op kavel 31. Hiermee wordt het beoogde beeld en ruimtelijk effect behouden. Met de introductie van een vrijstaande woning op kavel 32/33 kan de vrijstaande woning op kavel 34 komen te vervallen en ontstaat er ruimte om op dit perceel een 2/1 kapwoning te realiseren. Met een herverdeling van de perceelgrenzen van kavel 34-37 kan de 2/1 kapwoning goed worden ingepast. Deze minimale verdichting heeft geen nadelig effect op het beoogde beeld van kavel 34 – 37. De introductie van de 2/1 kapwoning op kavel 34 past zowel ruimtelijk als op basis van uitstraling goed bij de tegenoverliggende 2/1 kapwoningen.

1.2 Afwijkingsprocedure

1.2.1 Strijdigheid

Het bouwen van een vrijstaande woning op kavel 32/33 en het bouwen van een 2/1 kapwoning op kavel 34 is niet mogelijk met het vigerende bestemmingsplan.

1.2.2 Afwijkingsmogelijkheid

Voorgenomen bouwplan kan gerealiseerd worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op een besluit omtrent afwijking van het bestemmingsplan rust op grond van de Algemene wet bestuursrecht een onderzoeks- en motiveringsplicht. Voorliggend document voorziet hierin. De zwaarte van de onderbouwing van een afwijking van het bestemmingsplan houdt rechtstreeks verband met de mate waarin wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende onderbouwing moet dan ook vanuit die achtergrond gezien worden.

Hoofdstuk 2: Beschrijving locatie

2.1 Ligging en omvang locatie

2.1.1 Ligging

Het plan omvat de bouw van een 2/1 kapwoning en een vrijstaande woning en is onderdeel van het project Hoge Varen te Hierden. Deze woningen zijn gelegen op de nu bekende bouw kavels 32/33 en kavel 34, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, gedeeltelijk nummer 7539 en 7641.

2.1.2 Beschrijving omgeving

Het perceel ligt in het plangebied 'de Hoge Varen' te Hierden. De kavels 32-34 liggen in het zuidwestelijk deel van het plan en vormen gezamenlijk met o.a. de kavels langs de Zuiderzeestraatweg de laatste fase. De kavels zijn gelegen aan de Ruiversdam, 1 van de nieuwe straten van Hoge Varen.

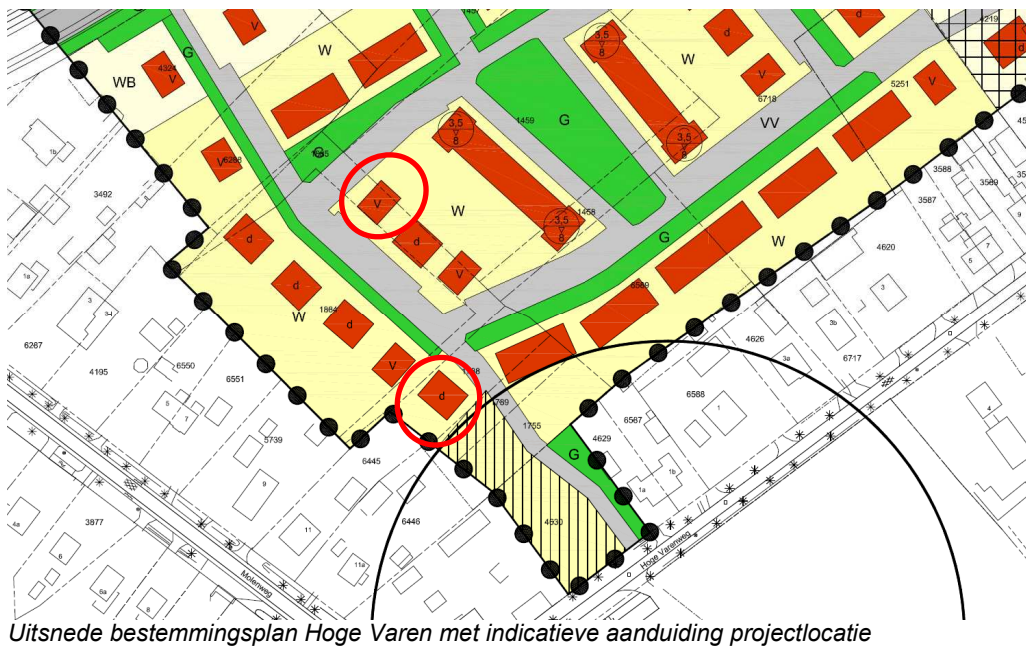


Ligging kavels 32/33 en 34

2.2 Huidige planologische situatie

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Hoge Varen', met identificatienummer NL.IMRO.0243.0000.363. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 9 maart 2011.

De locatie is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken op een vaste verkaveling opgenomen voor onder andere 2/1 kapwoningen en vrijstaande woningen.



Uitsnede bestemmingsplan Hoge Varen met indicatieve aanduiding projectlocatie

Hoofdstuk 3: Beschrijving van het project

3.1 Het plan

3.1.1 Beschrijving project

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande referenties die in het plan voorkomen. Er kunnen woningen met een ontwerp worden gerealiseerd zolang dat past binnen het bestaande beeldkwaliteitsplan voor De Hoge Varen. De nokrichting varieert. Het kleur- en materiaalgebruik is gedekt en ingetogen. Baksteen (rood en bruin), (antracietgrijze of rode) gebakken pannen zijn de gebruikte materialen en kleuren. Het is mogelijk om af te wisselen in bouwlagen en goothoogte. E.e.a. volgens de beoordelingscriteria Welstand die voor de Hoge varen van toepassing is.



Referentiebeeld vrijstaande woning op kavel 32/33



Referentiebeeld 2/1 kapwoning op kavel 34

In onderstaande afbeelding is de bestemmingswijziging zichtbaar gemaakt.



3.1.2 Realisatie project

De bouwpercelen zijn eigendom van OMNIA Wonen Ontwikkeling BV en Van Wijnen Projectontwikkeling Midden BV, de samenwerking en exploitatie wordt gevoerd door VOF De Hoge Varen. De bouwpercelen worden verkocht aan particulieren en de woningen worden door derden, in opdracht van de VOF of van particulieren, gebouwd.

3.1.3 Motivatie nieuwe functie

Vanuit de markt is gesignaleerd dat de 2/1 kapwoningen op kavel 32/33 slecht concurrerend zijn vanwege de ondiepe achtertuinen. De vrijstaande woningen op kavel 34 en 37 zijn slecht concurrerend vanwege de aangesloten rijwoningen aan de achterzijde. Het doel is daarom om de verkaveling aan te passen voor deze woningen zodat deze beter aansluiten op de marktvraag.

Door kavel 32 en 33 samen te voegen wordt een perceel van voldoende grootte voor een vrijstaande woning gevormd en deze is goed in te passen. Deze vrijstaande woning sluit aan op de naastgelegen vrijstaande woning op kavel 31. Hiermee wordt het beoogde beeld en ruimtelijk effect behouden. Met de introductie van een vrijstaande woning op kavel 32/33 kan de vrijstaande woning op kavel 34 komen te vervallen en ontstaat er ruimte om op dit perceel een 2/1 kapwoning te realiseren. Met een herverdeling van de perceelgrenzen van kavel 34-37 kan de 2/1 kapwoning goed worden ingepast. Deze minimale verdichting heeft geen nadelig effect op het beoogde beeld van kavel 34 – 37. De introductie van de 2/1 kapwoning op kavel 34 past zowel ruimtelijk als op basis van uitstraling goed bij de tegenoverliggende 2/1 kapwoningen. Door het wisselen van de 2/1 kapwoningen en de vrijstaande woning blijft het totaal aantal woningen voor Hoge Varen ongewijzigd.

Hoofdstuk 4: Onderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alleen de voor deze afwijking relevant gevonden onderzoeksaspecten aan de orde. Zie ook paragraaf 1.2.2.

4.2 Wateraspecten

Het bebouwd oppervlak en oppervlak uitgeefbare grond veranderd niet binnen het plangebied. Dit heeft geen consequenties voor de waterhuishouding in dit gebied.

4.3 Archeologie

De gronden hebben in het huidige bestemmingsplan geen waarde archeologie.

4.4 Milieuaspecten

4.4.1 Bodem

De bouwpercelen waarop de wijzigingen plaats moeten vinden zijn in bouwrijpe staat. Er vindt geen wijziging plaats van erfgronden van niet-uitgeefbare gronden. Daarom is vanuit het aspect bodem geen belemmering om de bouw van woningen toe te staan.

4.4.2 Akoestiek, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geur

Het project ondervindt geen nadelige gevolgen voor deze aspecten omdat de voor- en zijgevels t.o.v. de openbare weg niet wijzigen. Eisen ten aanzien van bescherming van het project tegen externe bronnen op het gebied van geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid zijn niet aan de orde. Evenmin is er sprake van productie van geluid veroorzaakt door het project dat voor omliggende bebouwing hinderlijk kan zijn. Naast kavel 32/33 is sprake van geurhinder dat met een cirkel is aangegeven. Het wijzigen naar een vrijstaande woning heeft hier geen invloed op omdat de vrijstaande woning in het bebouwingsvlak van de twee-onder-een kap woning ligt.

4.5 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd. Kavel 34 wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen (1 per woning) en de vrijstaande woning op kavel 32/33 wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen. Het parkeren in openbaar gebied blijft gelijk.

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid

De kavels 32-34 zijn in huidige staat bouwrijp. Het inrichten van het openbaar gebied rondom de kavels 32-34 zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de 'De Hoge Varen'. In de grondexploitatie Hoge Varen is voor de inrichting van het openbaar gebied rekening gehouden. De kosten voor de wijziging van de bestemming komt voor rekening van de VOF Hoge Varen. De afspraken omtrent economische uitvoerbaarheid worden vastgelegd in een aanvullende ontwikkelovereenkomst.