

**Voorstel aan** : Gemeenteraad van 19 december 2011  
**Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 6 december 2011  
**Nummer** :  
**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 ontwerputgangspunten 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 ontwerputgangspunten. 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/welstandsnota*

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 proceduuretijd 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