

bestandsnaam Ontwerpbesluit Kerkstraat mei 2012
uw brief van 23 december 2010
nummer
behandeld door J.G. Leuhery
doorkiesnummer 050 5339984
ons kenmerk 20100260
onderwerp Wabo verlenen vergunning activiteit Bouw,
RO, Sloop en Uitrit
bijlage(n) Ruimtelijke onderbouwen, inclusief
onderzoeken
Haren, 25 juni 2012
verzonden

Aan Domia Projecten B.V.
t.a.v. de heer J.J. Niemeijer
Jachtlaan 16
9751 BT HAREN Gn

ONTWERPBESLUIT

Geachte heer Niemeijer,

Op 23 december 2010 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren Gn ontvangen.

Besluit

Wij hebben besloten u voor dit project met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub a en sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening (voor negen parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheid) een omgevingsvergunning te verlenen met de activiteiten:

- RO: het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening
- Bouw: het oprichten van een appartementengebouw
- Sloop: het slopen van bestaande opstallen
- Uitrit: het maken van een uitrit/aansluiting op de openbare weg

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan onder ander de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en redelijke eisen van Welstand en het bestemmingsplan. Hierna volgt op de vier activiteiten een toelichting.

1. Activiteit RO: strijd met bestemmingsplan

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan "Komplan Haren", vastgesteld op 23 juni 2003 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 30 september 2003. Het project ligt in de bestemmingen "centrumvoorzieningen" en "verblijfsdoeleinden" en is hiermee niet geheel in overeenstemming.

Strijdigheden bestemmingsplan

De strijdigheden betreffen:

1. Artikel 3, lid 3 sub e. De derde bouwlaag (achterzijde) en vierde bouwlaag (Kerkstraatzijde) zijn niet bij recht toegestaan.
2. Artikel 14, lid 1 en 2. Het gebruik van de beoogde uitweg en de daaraan dienstige keermuren zijn in strijd met de doeleindenomschrijving.
3. Artikel 14, lid 1. Het gebruik van de gronden als 'tuin' is in strijd met de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de regels van het bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij de afwijkingen 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.

Motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan

Voor dit project is de ruimtelijke onderbouwing "Plan Kerkstraat 21-23 Haren" opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Uit de onderbouwing blijkt dat het project planologisch aanvaardbaar is. Naast alle milieu- en omgevingsfactoren is daarnaast ook onderzoek verricht ter bescherming van de waardevolle bomen langs de begraafplaats ten oosten van het project. Uit dat onderzoek (zie bijlage) is gebleken dat de kans nihil is dat de bomen aangetast worden door de werkzaamheden indien de adviezen uit het rapport in acht worden genomen. Dit advies koppelen wij daarom als bijzondere voorwaarde aan deze omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft in zijn vergadering van 25 juni 2012 besloten om een ontwerp VVGB gelijktijdig met dit ontwerpbesluit zes weken ter inzage te leggen. Tegen de ontwerp VVGB zijn <WEL/GEEN> zienswijzen ingediend. In de vergadering van <DATUM> heeft de raad besloten definitief <WEL/GEEN> VVGB af te geven.

2. Activiteit Bouw

Welstand

Het project is gelegen binnen welstandsdeelgebied 8 (Centrum van Haren). Op 7 maart 2011, aangevuld op 9 februari 2012 heeft de welstandsc commissie van Libau een positief advies uitgebracht op grond van artikel 12 van de Woningwet en de gemeentelijke welstandsnota. Het advies en de aanvulling erop hebben wij overgenomen, als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier onderdeel van uit.

Bouwbesluit

Het project is niet in strijd met de technische eisen van het Bouwbesluit.

Bodemaspect

Bodemonderzoek toont aan dat een gedeelte van het perceel verontreinigd is. De provincie Groningen heeft inmiddels een saneringsplan vastgesteld. Tegen dat besluit is beroep in gesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak is nog niet bekend. Feit is echter dat dit aspect het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg staat; het vormt geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.

In artikel 6.2c lid 1 van de Wabo is geregeld dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat voldaan is aan de Wet bodembescherming. In paragraaf 5.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop eveneens ingegaan.

Parkeren, laden & lossen

Ingevolge artikel 2.5.30, lid 1 en 3 van de Bouwverordening (parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen) moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

Bij de beoordeling of het aantal parkeerplaatsen voor dit project op eigen terrein toereikend is, zijn wij uitgegaan van de richtlijnen van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte: Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004 (hierna: ASVV). Toepassing van de ASVV is landelijk erkend als deugdelijk richtsnoer voor parkeernormering.

De richtlijn in de ASVV voor het aantal van 7 appartementen in een stedelijke (centrum)zone gaat uit van minimaal 9 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Nu het project voorziet in een parkeerkelder met 10 parkeerplaatsen wordt aan deze richtlijn voor wat betreft de woningen voldaan.

Naast de zeven appartementen voorziet het bouwplan echter ook in detailhandel; te weten: 205 m² bruto vloeroppervlak (bvo) op de begane grond aan de Kerkstraatzijde. Ook hierop is artikel 2.5.30 van de Bouwverordening onverminderd van toepassing. Uitgaande van de bijbehorende richtlijn als genoemd in de ASSV, dat er minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in een stedelijke zone op eigen terrein gerealiseerd moeten worden, zijn voor de detailhandelfunctie (205 m² bvo) bij dit project dus minimaal zes parkeerplaatsen en daarnaast voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen terrein benodigd om te kunnen voldoen aan de Bouwverordening.

De ASSV kent overigens verschillende gradaties bij 'parkeerkencijfers winkels', te weten: binnensteden, stadsdeelcentra, dorpscentra, grootschalige detailhandel en showroom. Vervolgens zijn deze gradaties weer onderverdeeld vijf categorieën van "zeer sterk stedelijk naar "niet stedelijk".

Voor dit project zijn wij uitgegaan van de gradatie dorpscentrum in de categorie weinig stedelijk. De ASVV gaat in dat geval uit van minimaal 3.0 en maximaal 4.5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat voor de

beoogde detailhandelfunctie voor dit project minimaal zes parkeerplaatsen in de (directe) omgeving beschikbaar moeten zijn. Het is onzes inziens echter wenselijk om niet de focus te leggen op de ondergrens van zes, maar op het maximum van 4.5 per 100 m² bvo; oftewel negen parkeerplaatsen voor de detailhandelfunctie van het project.

Het bouwplan voorziet ten aanzien van de beoogde detailhandelfunctie niet in (voldoende) parkeerplaatsen evenmin in (voldoende) laad- en losmogelijkheden op eigen terrein. Op deze twee punten is het project in strijd met de Bouwverordening. Omgevingsvergunning kan hierdoor niet eerder worden verleend dan nadat voor minimaal zes (wenselijk is het aantal van negen) parkeerplaatsen en laad- en losruimte ten behoeve van detailhandel ontheffing is verleend.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Bouwverordening kunnen wij omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en derde lid van genoemd artikel indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

In Haren wordt over het algemeen in het centrumgebied niet geparkeerd op eigen terrein: daarvoor is simpelweg geen ruimte. Het appartementengebouw omvat goeddeels het bouwperceel. Dit betekent dat voor de detailhandelfunctie van het project alleen parkeerplaatsen onder of juist op het gebouw gerealiseerd kunnen worden om de kunnen voldoen aan de Bouwverordening.

Het project is reeds voorzien van een parkeerkelder (10 parkeerplaatsen) voor de appartementen. Een extra verdieping daaronder ten behoeve van de detailhandelfunctie is, los van de vraag of het technisch mogelijk is, in de praktijk geen haalbare oplossing. De kosten staan absoluut niet in verhouding tot het relatief kleinschalige karakter van maximaal 205 m² bvo voor detailhandel. Het voldoen aan artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening stuit op overwegende bezwaren.

Er zijn in Haren overigens geen voorbeelden van detailhandelfuncties in het centrumgebied van vergelijkbare aard en omvang bekend die wel ondergrondse parkeergelegenheid hebben op eigen terrein waarop door bezoekers geparkeerd kan worden. Daar komt bij dat er sinds jaar en dag al een detailhandelfunctie met nagenoeg hetzelfde bvo gevestigd is op het perceel Kerkstraat 21-23.

Aangezien het realiseren van minimaal zes parkeerplaatsen ten behoeve van de detailhandelfunctie op eigen terrein een (financieel) haalbare noch realistische oplossing is, zal in de (directe) omgeving van het project moeten worden gezocht naar openbare parkeerruimte om de parkeerbehoefte ten behoeve van de detailhandelfunctie op te kunnen vangen.

Uit het "Parkeeronderzoek centrum Haren", opgesteld door Advies- en Ingenieursbureau Grontmij (2009) blijkt dat het centrum van Haren voldoende parkeercapaciteit bezit. Alleen op vrijdagmiddag is het druk, vooral vanwege de warenmarkt op het Raadhuisplein. Er wordt dan een

gemiddeld een parkeerbezetting gehaald van 85%. De omgeving kan de extra parkeerdruk zelfs op de drukke tijdstippen dus aan. Dat de negen parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, is dan ook volstrekt acceptabel; de parkeerdruk neemt niet significant toe. Er kan in de directe omgeving van het project geparkeerd worden op onder meer de parkeerplaats Oldehof (nagenoeg naast het project) en op circa 100 meter afstand in de parkeergarage Voorhorst.

Op basis van het voorgaande zijn wij van oordeel dat voor negen parkeerplaatsen onder toepassing van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De detailhandelfunctie geeft daarnaast ook aanleiding tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen. Ook dit moet blijkens de Bouwverordening (art. 2.5.30, lid 3) op eigen terrein plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat daarvoor praktisch geen ruimte is als het gebouw is gerealiseerd. Er dient dan ook op grond van art. 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening overwogen te worden of omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij de meeste winkels langs de Kerkstraat, maar ook de Rijksstraatweg vindt bevoorrading plaats vóór het pand vanaf de openbare weg/terrein. Laden en lossen op eigen terrein is meestal niet mogelijk. Het voldoen aan artikel 2.5.30 lid 3 van de Bouwverordening stuit op overwegende bezwaren.

Er geldt in deze winkelstraten (ged.) een parkeerverbod. Laden en lossen vóór het winkelpand is daarbij wel toegestaan. Dit is de dagelijkse praktijk. Er wordt dus voorzien in het laden en lossen op andere wijze dan op eigen terrein namelijk vóór het winkelpand. Ook ten aanzien van het laden en lossen zien wij derhalve aanleiding om op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening in afwijking van artikel 2.5.30 lid 3 van de Bouwverordening omgevingsvergunning te verlenen.

3. Activiteit slopen

De aanvraag is getoetst aan artikel 8.1.1 lid 1 t/m 6 van de Bouwverordening voor het slopen. De aanvraag voldoet hier aan de gestelde in de vermelde leden.

Voorschriften. "Het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning voorschriften" artikel 8.1.1. lid 4 sub a t/m d.

- a. de veiligheid tijdens het slopen;
- b. de bescherming van nabijgelegen bouwwerken;
- c. het scheiden en het op de sloopplaats gescheiden houden van het sloopafval;
- d. het voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden overleggen van de gegevens.

Weigeringsgronden

Artikel 8.1.6 a t/m d. Een omgevingsvergunning voor het slopen moet worden geweigerd indien:

- a. de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- b. de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- c. een vergunning met betrekking tot archeologische monumenten ingevolge de Monumenten wet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- d. een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op stads,- en dorpsvernieuwing, die krachtens overgangsrecht van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening de werking heeft behouden, is vereist en deze niet is verleend:

In de bestemmingsplanbepalingen centrumvoorzieningen zijn geen bepalingen/voorschriften ten aanzien van sloop opgenomen die het slopen verbiedt.

Conclusie: het toetsingskader ten aanzien van de activiteit 'Slopen' voldoet. Geen van voornoemde weigeringsgronden van a. tot en met d. doet zich voor zodat de omgevingsvergunning voor de activiteit sloop kan worden verleend. Er zullen (standaard) voorschriften verbonden worden aan dit onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning.

4. Activiteit uitrit

Op basis artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit "uitrit/uitweg". De activiteit "uitrit/uitweg" getoetst aan de APV. De weigeringsgronden (artikel 2.1.5.3, lid 3) zijn daarin limitatief opgesomd.

Een vergunning voor het maken van een uitrit naar de weg kan enkel worden geweigerd als de uitweg een gevaar oplevert voor:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorziening in de gemeente.

Dit onderdeel van de omgevingsvergunning is getoetst door de technische afdeling van de gemeente Haren. Hieruit blijkt dat een uitrit achter het beoogde complex, aangesloten op de minirotonde geen beletselen met zich mee zal brengen. Gesteld kan worden dat die plek geschikt is. De uitweg levert geen gevaar op voor de voornoemde onderdelen a. tot en met d. zodat ook ten aanzien van deze activiteit omgevingsvergunning wordt verleend.

Ontwerp besluit ter inzage

De ontwerp omgevingsvergunning <ligt/lag> met bijbehorende stukken vanaf <datum> gedurende zes weken ter inzage. Publicatie hiervan <vindt/vond> plaats in het Harener Weekblad en de Staatscourant van <datum>. Tevens <wordt/werd> het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken verzonden naar Gedeputeerde Staten en het Waterschap. Tijdens de ter inzage periode

<is/was> het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is <wel/geen> gebruik gemaakt.

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 € 73.979,05. De opgegeven projectkosten van uw aanvraag bedragen € 1.875.000,00. De vastgestelde projectkosten van uw aanvraag, welke de basis vormen voor onderstaande berekening, bedragen € 1.875.000,00.

Omgevingsvergunning activiteit Bouw	€	71.625,00
Omgevingsvergunning activiteit Sloop	€	430,70
Omgevingsvergunning activiteit Inrit/Uitweg	€	19,20
Omgevingsvergunning activiteit RO	€	646,00
Welstands leges	€	1.249,75
Retour leges schetsplan ./.	€	90,60
Statiegeld start	€	50,00
Statiegeld gereed	€	50,00
Totaal aan leges	€	73.979,05

De betaling van het legesbedrag hebben wij reeds ontvangen.

Rechtsbescherming

Tegen ons besluit de gevraagde omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen kan binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Groningen, sector bestuursrecht worden ingediend. Dit beroepschrift kunt u sturen naar postbus 150, 9700 AD, Groningen.

Wij kunnen, krachtens artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, deze vergunning intrekken, in de gevallen genoemd in dit artikel.

Inlichtingen

Als u vragen en/of opmerkingen over uw aanvraag 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.

Bijlage(n):

- Welstandsadviezen d.d. 7 maart 2011 en 9 februari 2012
- Ruimtelijke onderbouwing 'Plan Kerkstraat 21-23 Haren'

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,

directeur/gemeentesecretaris

burgemeester

CONCEPT