

Voorstel aan : Gemeenteraad van 25 juni 2012
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 12 juni 2012
Nummer :
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen bouwplan Kerkstraat 21-23 in Haren
Bijlagen 1. Ruimtelijke onderbouwing + 3 bijlagen (www.haren.nl)
2. Concept omgevingsvergunning (www.haren.nl)
3. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Op 30 maart 2011 verleenden wij aan Domia Projecten B.V. een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex met detailhandelfunctie op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren.

Tegen dat besluit is door omwonenden bezwaar gemaakt. Op advies van de commissie Bezwaarschriften hebben wij de bezwaren gegrond verklaard. De commissie heeft geadviseerd om in de heroverweging te onderzoeken of afwijken van het bestemmingsplan voor een uitrit en ontheffing van de Bouwverordening ten behoeve van parkeren aanvaardbaar is en, indien dat het geval is, een nieuwe omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure inclusief een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te vervaardigen. Een VVGB kan door de raad slechts geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Afwijken van het bestemmingsplan is planologisch aanvaardbaar. Aangezien het appartementencomplex als zodanig al binnen het bestemmingsplan past (met toepassing van een binnenplanse vrijstelling), kan geconcludeerd worden dat het totale bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en daarmee de afgifte van de VVGB niet in de weg staat.

Voorgestelde beslissing : Voor het bouwplan 'Kerkstraat 21-23' een ontwerp VVGB afgeven. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn.

Aanleiding

Op 30 maart 2011 verleenden wij aan Domia Projecten B.V. een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex met detailhandelfunctie op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren. Tegen dat besluit is door omwonenden bezwaar gemaakt. Wij hebben de bezwaarschriften, zoals gebruikelijk, ter advisering voorgelegd aan de onafhankelijke commissie Bezwaarschriften (hierna: commissie).

De commissie heeft ons geadviseerd de bezwaren op twee onderdelen gegrond te verklaren:

1. strijd met de Bouwverordening; het plan voorziet voor de beoogde detailhandelfunctie niet in voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden op eigen terrein;
2. de uitrit (inclusief keermuren) is in strijd met het bestemmingsplan.

De commissie heeft ons geadviseerd om in de heroverweging te onderzoeken of toepassing van artikel 2.5.30, lid 4 van de Bouwverordening, om in afwijking van de omgevingsvergunning ten behoeve van parkeren, laden & lossen op eigen terrein, toch omgevingsvergunning te verlenen. En voorts heeft de commissie geadviseerd om in de heroverweging te onderzoeken of afwijken van het bestemmingsplan voor de uitrit ruimtelijk technisch en planologisch aanvaardbaar is.

De commissie overweegt ten aanzien van de uitrit *“dat zij niet vermag in te zien waarom niet tot het verlenen van medewerking aan deze afwijking kan worden besloten. De uitweg sluit direct aan op de reeds aanwezige rotonde en dient het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.”* NB. De commissie heeft zich niet uitgelaten over de beoogde tuin aan de achterzijde van het project. De tuin is onzes inziens naar de letter van het bestemmingsplan in strijd met de bestemming verblijfsdoeleinden. Wij achten het daarom van belang dat ook voor de tuin overwogen moet worden of afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is.

Wij hebben het advies van de commissie volledig overgenomen en bereiden met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure een nieuwe omgevingsvergunning voor. Een procedure waarbij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing verplicht is. De bouwaanvraag ligt, inclusief alle bouwtekeningen voor u ter inzage in de fractiekamer.

Onderdeel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is de Verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB). Uw raad heeft op 31 oktober 2011 weliswaar ingestemd om de bevoegdheid aangaande de besluitvorming van de VVGB onder expliciete voorwaarden bij ons college neer te leggen, maar dit bouwplan is ingediend voordat dat raadsbesluit in werking trad. Uw raad is dus in dit geval zonder meer bevoegd te beslissen op onderhavige VVGB.

Voor de duidelijkheid: deze nieuwe omgevingsvergunning (uitgebreid) staat juridisch gezien los van de herroepen reguliere omgevingsvergunning; het betreft immers een volledig nieuw besluit met een andere, uitgebreide voorbereidingsprocedure, maar wel voor hetzelfde bouwplan. Volledigheidshalve liggen alle relevante stukken van die reguliere procedure (evenals de bouwaanvraag) ook voor u ter inzage in de fractiekamer.

Doelstelling

Het vaststellen van een ontwerp VVGB. Deze zal vervolgens tezamen met de concept omgevingsvergunning zes weken ter inzage worden gelegd; overeenkomst het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten

Het appartementencomplex met detailhandelfunctie kan, behoudens de bovenste bouwlaag, op grond van het bestemmingsplan 'Komplan Haren' bij recht gerealiseerd worden. Met een binnenplanse vrijstelling (een vrijstelling die in het bestemmingsplan is opgenomen) kan onder limitatieve voorwaarden de gevraagde extra bouwlaag ook gerealiseerd worden.

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure kwamen wij al tot de conclusie dat binnenplanse vrijstelling voor de extra bouwlaag mogelijk was; er werd namelijk voldaan aan alle in het bestemmingsplan opgesomde voorwaarden (zie motivering in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing). De commissie Bezwaarschriften deelde met ons de conclusie dat het appartementencomplex als zodanig op grond van het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan mogelijk is. Dit betekent dat voor het appartementengebouw op zichzelf niet 'buitenplans' van het bestemmingsplan hoeft te worden afgeweken.

De commissie Bezwaarschriften kwam echter tot de conclusie dat de uitrit en ook de tuin aan de achterzijde van het gebouw wel in strijd zijn met het bestemmingsplan en alleen gerealiseerd kunnen worden indien, met toepassing van een *uitgebreide* voorbereidingsprocedure, wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Dat het zeer ondergeschikt is, maakt het strikt juridisch niet anders; de Wabo voorziet namelijk niet in de mogelijkheid om voor dergelijke situaties middels een reguliere voorbereidingsprocedure af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag/bouwplan opsplitsen bleek niet mogelijk. Zo is de uitrit weliswaar een zeer ondergeschikt, maar wel noodzakelijk onderdeel van het totale bouwplan. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het totaalplan van toepassing moet worden verklaard. Voor de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht kan de VVGB slechts geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien het appartementencomplex op grond van het bestemmingsplan met gebruik van de binnenplanse ontheffing al mogelijk is en dat afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de uitrit en de tuin niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, concluderen wij dat de afgifte van de (ontwerp) VVGB voor dit bouwplan vanuit een planologisch en juridisch oogpunt meer dan gerechtvaardigd is.

Ten aanzien van de overweging om ontheffing te verlenen van de Bouwverordening ten behoeve van parkeren, laden & lossen merken wij op dat dit onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning, wat zonder meer een wettelijke bevoegdheid is van ons college. Voor de volledigheid hebben wij een concept omgevingsvergunning als bijlage opgenomen.

Procedure

De ontwerp-VVGB leggen wij tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage. Tegen beide ontwerpbesluiten kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend. Na de terinzagelegging volgt definitieve besluitvorming voor zowel de VVGB (wettelijke bevoegdheid van de raad) als de omgevingsvergunning (wettelijke bevoegdheid van ons college).

Communicatie

Er komt een publicatie van de terinzagelegging in de Staatscourant en op internet. Daarnaast zullen wij diegene die tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure een bezwaarschrift tegen het plan hebben ingediend schriftelijk informeren over de op handen zijnde uitgebreide voorbereidingsprocedure voor dit bouwplan.

Voorgestelde beslissing

Voor het bouwplan 'Kerkstraat 21-23' een ontwerp VVGB afgeven. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de ontwerp VVGB geacht de definitieve VVGB te zijn.

Haren, 15 mei 2012

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.H. Bats,
burgemeester