

R U I M T E L I J K E O N D E R B O U W I N G

Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 Haren

Gemeente Haren, 6 mei 2015

Gewijzigd 5 oktober 2015

Contactpersoon: M. Buiter

1 INLEIDING

Op 21 december 2012 ontvingen wij van Havanka Vastgoed B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horecagelegenheid op het perceel Vondellaan naast nr. 6 te Haren. De aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Voor dit bouwplan verleende het college van burgemeester en wethouders reeds op 19 april 2013 een omgevingsvergunning (reguliere voorbereidingsprocedure Wabo). Hiertegen werd bezwaar gemaakt. Het college besloot op 16 december 2013 – op grond van een onafhankelijk advies van de commissie bezwaarschriften – dat het bezwaar ongegrond was. Hiertegen werd beroep ingesteld. De rechtbank Noord-Nederland oordeelde dat het besluit op bezwaar niet op juiste gronden was genomen en vernietigde het besluit op bezwaar. Het college besloot op 17 april 2015 om in het nieuwe besluit op bezwaar de omgevingsvergunning te herroepen, omdat in de omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure Wabo was toegepast terwijl dit als gevolg van de uitspraak van de rechtbank de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo had moeten zijn. In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

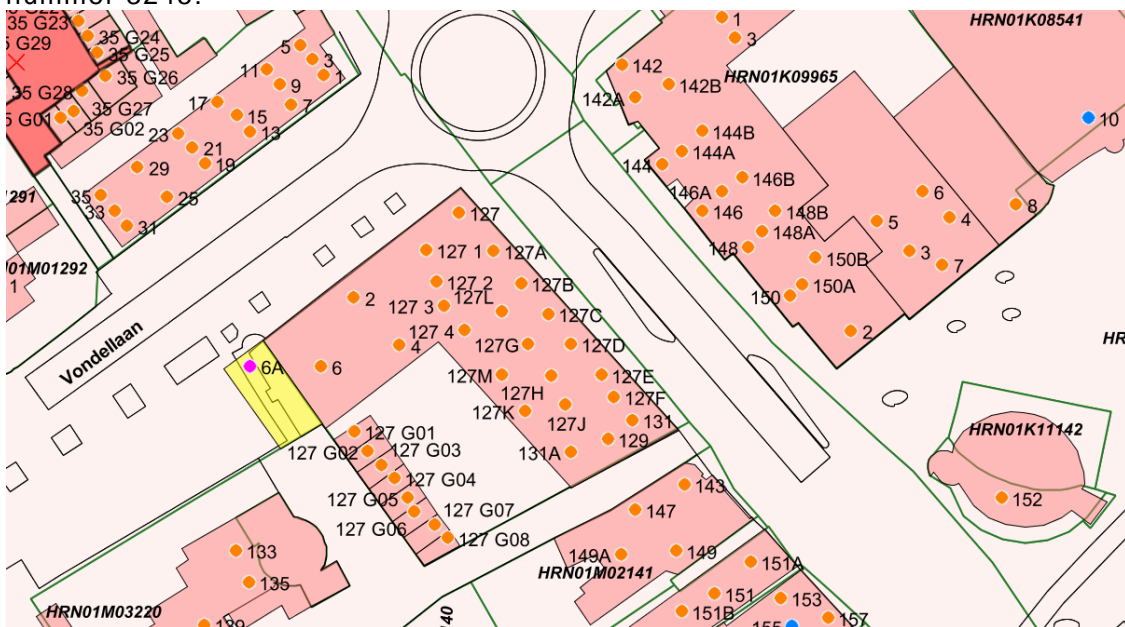
2 PROJECT & LIGGING

2.1 Projectbeschrijving

Het project voorziet in de realisatie van een horecagelegenheid bestaande uit twee bouwlagen.

2.2 Gebiedsomschrijving

Het project is gesitueerd in het centrum van Haren naast het perceel Vondellaan 6 te Haren; bij de gemeente Haren kadastraal bekend onder de gemeentecode HRN01, sectie M, nummer 3245.



Figuur 1: Kadastrale situatie; sectie M, nummer 3245 Vondellaan 6A (geel gearceerd)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Rijk heeft 13 zogenoemde rijksbelangen aangewezen. Dit project raakt geen van deze belangen. Geconcludeerd kan worden dat de SVIR en Barro voor de beoogde ontwikkeling niet van belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is omschreven in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 – 2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 4.5 opgenomen dat een paragraaf ruimtelijke kwaliteit in de plantoelichting (ofwel ruimtelijke onderbouwing) moet worden opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit komt aan bod in paragraaf 3.3 'gemeentelijk beleid'.

In artikel 4.15 van de Omgevingsverordening van Provincie Groningen is vastgelegd dat bij een omgevingsvergunning rekening gehouden moet worden met de windvang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van windmolens. Een dergelijke windmolen, Molen De Hoop - Haren ligt nabij het bouwplan. Aangezien hierover ook een regel is opgenomen in de voor dit bouwplan geldende beheersverordening Kom Haren, komt dit punt aan de orde in paragraaf 4.2 'motivering afwijken regels beheersverordening'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat op dit project van toepassing is, is vastgelegd in zowel de beheersverordening Kom Haren dat is vastgesteld op 24 juni 2013 als het voorgeldende bestemmingsplan Komplan Haren dat is vastgesteld op 23 juni 2003. De beheersverordening is vastgesteld om tijdig (vóór 1 juli 2013) aan de wettelijke actualiseringsplicht voor ruimtelijke plannen te voldoen. Het bestaande juridisch-planologisch regime is hierin vastgelegd.

Het bestemmingsplan Komplan Haren had tot hoofddoel om met behoud en versterking van de gebleken kwaliteiten en potenties te komen tot een structurele en integrale verbetering van de dorpskom, met name aan weerszijden van de Rijksstraatweg. In het bestemmingsplan is onder meer op het perceel Vondellaan naast nr. 6 om die reden een bouw- en gebruiksmogelijkheid opgenomen om centrumdoeleinden mogelijk te maken. Het is dan ook dit bestemmingsplan dat primair het gemeentelijk beleidskader voor dit project vormt. In het hoofdstuk ruimtelijke inpasbaarheid wordt de relatie tussen bestemmingsplan en beheersverordening nader toegelicht.

Daarnaast is de welstandsnota van toepassing. De welstandscommissie van Libau heeft op 11 maart 2013 een positief advies (kenmerk: HRN11-0133-W2 20120378) voor het project uitgebracht. Het welstandsadvies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

4 RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

Het project ligt in de beheersverordening 'Kom Haren' vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013. Het project is gesitueerd in het besluitsubvlak 'centrum' en het besluitsubvlak 'verkeer'. Het project is in overeenstemming met de gebruiksregels van de beheersverordening, maar in strijd met de bouwregels omdat op het betreffende perceel alleen bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. Op het perceel is nog geen gebouw aanwezig, dus is het bebouwen van het perceel niet toegestaan. Dit is zeer onlogisch aangezien het perceel wel gebruikt mag worden voor centrumdoeleinden, zoals een horeca-, kantoor- of woonfunctie. Functies die in een gebouw thuishoren.

4.1 Bestemmingsplan versus beheersverordening

Het gegeven dat volgens de beheersverordening op het perceel naast Vondellaan nr. 6 niet gebouwd mag worden berust op een misslag. De oorspronkelijke bouwregels uit het bestemmingsplan 'Komplan Haren' vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2003 lieten het oprichten van een gebouw op deze locatie juist wel toe. Deze regels zijn abusievelijk niet overgenomen in de beheersverordening, terwijl de intentie bij het opstellen van deze beheersverordening juist was om de bestaande planologische regels over te nemen.

Dit blijkt uit het raadsvoorstel voor het vaststellen van deze beheersverordening: "Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Bestaande bouw- en gebruiksregels uit de nu geldende bestemmingsplannen blijven gehandhaafd." De beheersverordening zelf laat hierover ook geen misverstand bestaan. In paragraaf 3.2 op bladzijde 10 staan de uitgangspunten van de beheersverordening omschreven:

De beheersverordening Kom Haren is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. het beheer van de bestaande situatie;
2. handhaven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij recht die nu in de bestemmingsplannen zijn geregeld, voor zover passend binnen de grenzen van het instrument beheersverordening;
3. afwijkingen die niet passen in de beheersverordening mogelijk toestaan met een ruimtelijke regeling.

Kortom: Volgens de bouwregels is het bouwplan binnen de beheersverordening niet toegestaan, terwijl de intentie van het bestemmingsplan juist was om het bouwplan wel toe te staan. Het opheffen van de strijdigheid met de beheersverordening is enkel mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat medewerking aan de aanvraag kan worden verleend mits het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Motivering afwijken regels beheersverordening

Het project is weliswaar formeel in strijd met de beheersverordening, maar voldoet aan de oorspronkelijke uitgangspunten van de gemeenteraad om op dit perceel naast Vondellaan 6 een pand met een horecagelegenheid op te richten. Zoals hiervoor genoemd is dit vastgelegd in het voorgedende bestemmingsplan Kom Haren waarin dit project als ontwikkeling is opgenomen:

“Ook nabij de molen aan de Vondellaan wordt (meer om ruimtelijke redenen) enige herontwikkeling voorgestaan, teneinde met name de blinde eindgevel ter plaatse meer uitstraling te kunnen geven” (Toelichting blz 8).

“Een laatste locatie waar verandering plaats zal vinden betreft de omgeving van de molen, welke thans niet optimaal is ingericht. Het garageblok naast de molen blijft gehandhaafd en aan de zijde van de Vondellaan wordt enige centrumbebouwing met wonen daarboven mogelijk gemaakt. Ook hier is verkennend bodemonderzoek aan de orde.

De kopgevel van de bebouwing ter plaatse, naast de parkeerplaatsen, verkrijgt hierdoor een eindelijk een goede afronding. De molen met de omliggende woning en schuren vormt immers een waardevol en monumentaal ensemble. Voor de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van een architectuur die aansluit bij de molensfeer” (Toelichting blz 25).

Deze stukken uit de toelichting zijn uitgewerkt in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In de bestemming ‘centrumvoorzieningen’ is op dit perceel een gebouw toegestaan met een hoogte van maximaal 11,5 meter. Het project is 10 meter hoog. Dit blijft hier dus ruim onder.

Op de beganegrondlaag is horeca toegestaan. Het project voorziet in een horecafunctie op zowel de begane grond als op de verdieping. In de oorspronkelijke omgevingsvergunning hadden we op dit punt afgeweken van het bestemmingsplan door een gebruikswijziging van wonen naar horeca op de verdieping toe te staan. De motivering hiervoor is nog steeds actueel:

- Met het toestaan van horeca op de verdieping is geen geluidsoverlast te verwachten voor de aangrenzende woningen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de horeca-activiteiten in het gehele pand, dus ook op de verdieping binnen de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit blijven. Hoewel voor dit project geen overlast is te verwachten, is het in het algemeen bij een horecainrichting mogelijk om gedragsvoorschriften (maatwerkvoorschriften) op te leggen, in het geval uit onderzoek blijkt dat er geluidsnormen worden overschreden.
- Horeca op deze locatie is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Met het realiseren van één horecagelegenheid over twee lagen, in plaats van één laag is geen sprake van duurzame ontwricting van het horecabestand in Haren.
- Het toestaan van een publieke horecafunctie op de verdieping geeft in tegenstelling tot de meer gesloten woonfunctie een open uitstraling van het project naar de omgeving. De architectonische vormgeving van het project versterkt dit effect.
- Een horecafunctie komt op meerdere plekken in het centrum van Haren voor en past daarom goed in het ruimtelijk beeld. Vlakbij op de hoek van de Vondellaan/Rijksstraatweg is ook horeca toegestaan op de verdieping.

Op de begane grond, aan de noord- en westzijde worden terrassen gerealiseerd. Deze terrassen zijn in de beheersverordening gelegen in het besluitsubvlak ‘verkeer’ en in het bestemmingsplan in de bestemming ‘verkeersdoeleinden’. Het gebruik als terras is in beide ruimtelijke plannen formeel niet toegestaan, terwijl dit gebruik wel gewenst is bij horecagelegenheden in de openbare ruimte. Op meerdere plekken in het centrum, zelfs direct aansluitend aan de Vondellaan 6 zijn terrassen binnen deze bestemming (of het besluitsubvlak) door de gemeente toegestaan. Ook in dit project is een terras op de begane grond in de openbare ruimte een logisch gevolg van het toestaan van een horecafunctie op deze locatie. Het is zelfs gewenst om de aantrekkelijke en open uitstraling van dit project voor het centrum van Haren nog verder te versterken. Vanaf het terras kunnen omwonenden te maken krijgen met stemgeluiden. Het is gelet op de reeds aanwezige terrassen en de grootte van het terras niet aannemelijk dat hierdoor het woon- en verblijfgebied van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast.

In artikel 2.3.5.2 van de beheersverordening Kom Haren is vastgelegd dat op de gronden in het besluitsubvlak 'Molenbiotoop' alleen bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 9 meter mogen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande hogere bouwwerken. Het bouwplan heeft een hoogte van 10 meter. Dit is een overschrijding van 1 meter. Zoals hiervoor aangegeven zijn de oorspronkelijke bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Komplan Haren' niet juist overgenomen in de beheersverordening. In het bestemmingsplan was een gebouw met een hoogte van 11,5 meter toegestaan. Een beschermde zone voor de molenbiotoop was in het bestemmingsplan niet opgenomen.

Over het bouwplan is overleg gevoerd met Stichting Molen de Hoop – Haren. Op grond van dit overleg is in verband met de windvang het oorspronkelijke bouwplan in volume aangepast (lager en minder diep). De uitbreiding vindt plaats ten noorden van de molen terwijl de overheersende windrichting westelijk is. Het bouwplan is slechts voor een klein gedeelte hoger dan 9 meter. De hoofdvorm van het dak heeft een goothoogte die afloopt van 8,8 naar 6,8 meter. Dit biedt geen onevenredige belemmering voor het functioneren van de molen. Ook het zicht op de molen als beeldbepalend element wordt niet onevenredig aangetast. Vanuit het noorden en oosten wordt het zicht en de windvang op de molen reeds ontnomen door de bestaande bebouwing aan de Vondellaan en de Rijksstraatweg (zie onderstaande afbeeldingen). Het zicht vanuit het westen wordt daarentegen sterk verbeterd en de windvang wordt hier niet belemmerd. Het bouwplan biedt een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering die zowel de directe omgeving van de molen als het centrum van Haren versterkt.



Afbeelding 1: aanzicht westzijde



Afbeelding 2: Aanzicht noordzijde



Afbeelding 3: Aanzicht hoek Vondellaan van Veldekelaan

4.3 Conclusie aanvaardbaarheid project

Uit het voorgedende bestemmingsplan 'Komplan Haren' blijkt dat de bouwregels niet correct zijn overgenomen in de beheersverordening. Het bestemmingsplan (en de onderzoeken daarin) zijn actueel genoeg om te kunnen dienen als ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit om omgevingsvergunning te verlenen. Voor wat betreft de strijdigheden van de horecafunctie op de verdieping en de terrassen in de openbare ruimte is ook aangetoond dat dit planologisch aanvaardbaar is.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. De onderzoeken op deze punten zijn reeds uitgevoerd in het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan Komplan Haren. Deze onderzoeken zijn nog steeds actueel. Het project is op dit punt aanvaardbaar.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de artikelen 2.1 lid 1 c en 2.12 lid 1 a sub 3. In deze procedure wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Daarnaast is het vooroverleg en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor deze procedure van toepassing.

6.1 Vooroverleg Rijk

Bij brief van 27 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) aangegeven dat de nieuwe Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijke ruimtelijke plannen. Alleen wanneer de rijksbelangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I in het geding zijn moet vooroverleg met hen gepleegd worden. Dat is bij deze aanvraag omgevingsvergunning niet het geval. Het vooroverleg met de diensten van het Rijk is hier dus niet noodzakelijk.

6.2 Vooroverleg Provincie

Bij brief van 17 mei 2011 heeft de provincie aangegeven voor welke plannen geen vooroverleg hoeft te worden gedaan. Deze aanvraag valt binnen de categorie bestaand stedelijk gebied en valt niet onder de in de brief genoemde uitzonderingsgevallen. Over deze aanvraag omgevingsvergunning hoeft daarom geen vooroverleg met de provincie gepleegd te worden.

6.3 Vooroverleg Waterschap

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Middels de website www.watertoets.nl is dit project bij het waterschap aangemeld (vooroverleg). Hieruit is gebleken dat met dit project geen waterschapsbelang wordt geraakt.

6.4 Verklaring van geen bedenkingen

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bij besluit van <DATUM> heeft de gemeenteraad verklaard <WEL/GEEN> bedenkingen te hebben tegen dit project.

6.5 Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend gericht tegen zowel het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning als het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen. Daarnaast is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen.

P.M.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de realisatie van het oprichten van de horecagelegenheid zullen volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de reguliere kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Met het afwijken van de beheersverordening voor de omgevingsvergunning is er een kans dat door eigenaren van gronden en bouwwerken in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Haren en Havanka Vastgoed B.V. op <DATUM> een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Eventuele vastgestelde planschadekosten komen daarmee op rekening van initiatiefnemer. Zo wordt voorkomen dat de gemeenschap deze kosten moet betalen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende project economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro is dan ook niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van het tweede lid van dat artikel besloten geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

8 CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.