Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 29 juni 2015
Door tussenkomst van	:	Raadscommissie van 15 juni 2015
Nummer	:	31
Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren'
Bijlage(n)	:	1. Aanvraag omgevingsvergunning 2. Advies commissie bezwaarschriften 3. Uitspraak rechtbank Noord-Nederland 4. Uittreksel bestemmingsplan Komplan Haren 5. Uittreksel beheersverordening Kom Haren 6. Ruimtelijke onderbouwing 7. Ontwerp omgevingsvergunning 8. Concept raadsbesluit
Samenvatting	:	De rechtbank Noord-Nederland heeft in haar uitspraak van 14 januari 2015 de beslissing op bezwaar voor het bouwplan 'Horegelegenheid Vondellaan naast nr. 6 te Haren' wegens een procedurefout vernietigd. Derhalve moest het college van b&w een nieuw besluit op bezwaar nemen. In dit nieuwe besluit is de omgevingsvergunning die aan het bouwplan ten grondslag lag herroepen, omdat deze vergunning met een andere procedure voorbereid had moeten worden, namelijk de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo. Onderdeel van deze procedure is de Verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Inmiddels heeft het college van b&w, met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld op grond van de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo. Het bouwplan was en blijft planologisch aanvaardbaar en hoeft niet te worden aangepast. Om die reden wordt de raad voorgesteld om voor het bouwplan een ontwerp vvgb vast te stellen en deze gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Op beide ontwerpbesluiten kunnen vervolgens zienswijzen worden ingebracht. Indien geen zienswijzen worden ingebracht tegen de ontwerp vvgb wordt dit ontwerp geacht de definitieve vvgb te zijn.

Voorgestelde beslissing :

1. Ten behoeve van het bouwplan voor het oprichten van een horecapand aan de Vondellaan naast nr. 6 een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen vast te stellen;
2. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning in procedure te brengen;
3. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien op het ontwerp geen zienswijzen worden ingebracht.

Aanleiding
Op 19 april 2013 hebben wij een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een horecagelegenheid aan de Vondellaan naast nr. 6 te Haren. Tegen deze vergunning is bezwaar aangetekend. Dit bezwaar is behandeld bij de onafhankelijke commissie bezwaarschriften van gemeente Haren. De commissie bezwaarschriften oordeelde in haar advies dat wij op juiste gronden een omgevingsvergunning hadden verleend (bijlage 2). Dit advies hebben wij overgenomen in ons besluit op bezwaar van 16 december 2013. Tegen dit besluit is beroep aangetekend dat is behandeld bij de rechtbank Noord-Nederland. De rechtbank heeft ons besluit op bezwaar in haar uitspraak van 14 januari 2015 vernietigd (bijlage 3) op grond van bij ons en bij de commissie bezwaarschriften onbekende nieuwe jurisprudentie.

In het nieuwe besluit op bezwaar van 17 april 2015 hebben wij de omgevingsvergunning herroepen (=vernietigd), omdat deze was voorbereid met de reguliere procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) terwijl dit als gevolg van de uitspraak van rechtbank de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo had moeten zijn. Dit houdt in dat we nu een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning moeten nemen. Onderdeel van deze procedure is dat een Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw raad is vereist.

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

Argumentatie

Uitspraak rechtbank
De rechtbank stelt vast dat op het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning het *bestemmingsplan* Komplan Haren, vastgesteld op 23 juni 2003 vigeerde (bijlage 4). Ten tijde van de beslissing op bezwaar vigeerde de *beheersverordening* Kom Haren vastgesteld op 24 juni 2013 (bijlage 5). Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2013:BY8548, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7470) had vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan ten tijde van het besluit op bezwaar, moeten worden getoetst aan de beheersverordening. Deze toetsing is volgens de rechtbank niet correct uitgevoerd en daarom heeft zij ons besluit op bezwaar vernietigd. Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft de rechtbank in stand gelaten.

Toets aan beheersverordening
Wij kunnen de uitspraak van de rechtbank volgen. Hoewel wij het bouwplan op het moment van vergunningverlening op juiste wijze hadden getoetst aan het bestemmingsplan, hadden wij het bouwplan ten tijde van het besluit op bezwaar moeten toetsen aan de beheersverordening. Het bouwplan voldoet niet aan de beheersverordening, omdat op het betreffende perceel alleen bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen op dezelfde locatie. Nu er geen gebouw aanwezig is, is nieuwbouw van het perceel volgens deze regel 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.

Misslag in beheersverordening
Het gegeven dat volgens de beheersverordening op het perceel naast Vondellaan nr. 6 niet gebouwd mag worden berust op een misslag in deze verordening. 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. In deze juridische procedures moeten we naar de letterlijke uitleg van de regels kijken. Deze zijn helder: alleen bestaande bebouwing is toegestaan. Op dit perceel staat nog geen gebouw, dus mag er niet gebouwd worden. Om de bouwregels uit het bestemmingsplan weer te laten gelden, moeten we daarom met een procedure afwijken van de beheersverordening.

Verklaring van geen bedenkingen
Het opheffen van de strijdigheid met de beheersverordening is enkel mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. In het kader van deze procedure is – in tegenstelling tot de eerder toegepaste reguliere voorbereidingsprocedure Wabo (kruimelgeval) – een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw raad vereist.

Motivering afwijken van beheersverordening
Om na te gaan welk nieuw besluit we moeten nemen op de nu weer openstaande aanvraag, moeten we nagaan of we in dit geval kunnen afwijken van de regels van de beheersverordening. Het bouwplan is weliswaar formeel in strijd met de beheersverordening, maar voldoet wel aan de oorspronkelijke uitgangspunten van uw raad om op dit perceel naast Vondellaan 6 een pand met een horecagelegenheid op te richten. Dit blijkt uit het voorgeldende bestemmingsplan Kom Haren waarin dit bouwplan 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 juridisch vastgelegd in de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. De commissie bezwaarschriften is in haar advies over het bezwaar tegen de oorspronkelijke omgevingsvergunning, ingegaan op de toelaatbaarheid van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan.

Volgens het bestemmingsplan is een horecagelegenheid toegestaan op de begane grond, op de verdieping niet. In de oorspronkelijke omgevingsvergunning hadden we op dit punt (kruimelgeval) afgeweken van het bestemmingsplan door een gebruikswijziging van wonen naar horeca op de verdieping toe te staan. De commissie bezwaarschriften ging akkoord met de motivering hiervoor, die luidde:

- 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;
- 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 ontwrichting van het horecabestand in Haren.

Hier willen wij aan toevoegen dat vlakbij, op de hoek van de Vondellaan/Rijksstraatweg ook horeca is toegestaan op de verdieping. Verder blijft het bouwplan ruim onder de toegestane bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Het gebouw wordt 10 meter hoog, terwijl een hoogte van 11,5 meter is toegestaan. Voorgaande argumenten zijn nog steeds actueel. Dit is nader uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning (bijlage 6 en 7).

Wij zijn dan ook van mening dat dit bouwplan in alle redelijkheid aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De vvgb kan slechts door uw raad geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen uw raad dan ook voor om voor dit bouwplan een ontwerp vvgb vast te stellen en deze in procedure te brengen.

Procedure

Een ontwerp vvgb zal samen met de ontwerp omgevingsvergunning en overige relevante stukken zes weken ter inzage worden gelegd. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing: eenieder kan zijn of haar (mondelinge) zienswijze op de ontwerpbesluiten kenbaar maken. Voor de ontwerp vvgb kan dat bij uw raad en bij de ontwerp omgevingsvergunning bij ons college. Na de terinzagelegging neemt uw raad een besluit aangaande de vvgb. Indien geen zienswijzen worden ingebracht tegen de ontwerp vvgb wordt dit ontwerp geacht de definitieve vvgb te zijn. Er zijn dan immers geen redenen om de vvgb aan te passen. Dit zorgt ervoor dat het besluitproces niet onnodig wordt vertraagd. Afhankelijk van de uitkomst van het definitieve besluit nemen wij vervolgens een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorgestelde beslissing

1. Ten behoeve van het bouwplan voor het oprichten van een horecapand aan de Vondellaan naast nr. 6 een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen vast te stellen;
2. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning in procedure te brengen;
3. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien op het ontwerp geen zienswijzen worden ingebracht.

Haren, 20 mei 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,	P. van Veen,
secretaris	burgemeester