

Bouwbedrijf Hiemstra Tzummarum B.V.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

uw kenmerk	ons nummer	datum	verzonden
DSO 7766835	Z2023-00000352	25 november 2024	25 november 2024
onderwerp	in behandeling bij	toestel	bijlagen
Omgevingsvergunning beschikking	[REDACTED]	14 0517	

Beste [REDACTED]

Wij hebben op 20 december 2023 uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 twee-onder-een-kapwoningen op het perceel plaatselijk bekend Greetingalaan, perceel B 3106 te Harlingen ontvangen.

Besluit

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. Deze heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1, eerste lid aanhef, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel eerste lid aanhef, onder c van de Wabo.

De volgende documenten maken deel uit van deze ontwerpbeschikking:

- Berekeningen;
- Aanvraagdocument;
- Ontwerpboekje;
- Tekening;
- Details;
- Ruimtelijke onderbouwing Harlingen Greetingalaan April;
- W23HLG159-1;
- VvgB gemeenteraad Harlingen Greetingalaan 6;
- Wabo brief positief eindadvies vooroverleg;

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Het is daarom belangrijk dat u de bijlagen goed leest, deze maken onderdeel uit van dit besluit.

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Wij hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal zes weken te verlengen, overeenkomstig artikel 3.12, lid 8 van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

Motivering

Dit initiatief sluit aan bij de directe omgeving

In 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Harlingen 2025 vastgesteld. Hierin is het gebied rondom het initiatief aangewezen voor een transformatie. In de opvolgende jaren hebben verschillende ontwikkelingen aan de noordzijde van het gebied gezorgd voor herontwikkelingen richting woningen. Dit is begonnen met de realisatie van woongebouw "het Oosterhof" op het terrein van een tuincentrum. Ook zijn in de voormalige cocosfabriek aan de Kimswerderweg zorgwoningen gerealiseerd, met net ten zuiden hiervan een groep rijwoningen.

Met voorliggend initiatief wordt ten zuid-oosten van deze laatste ontwikkeling een bedrijfspand vervangen door twee-onder-één-kap woningen. Hetzelfde type beslaat aan de noord- en zuidzijde van het plangebied de voornaamste soort bebouwing. Hierdoor worden deze gebieden verbonden in lijn met eerdere ontwikkelingen, waardoor de woningen bij de omgeving aansluiten.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing gaat in op de verschillende wettelijke en beleidsmatige aspecten die van toepassing zijn op de ontwikkeling. Hierin wordt gemotiveerd dat het initiatief wenselijk is binnen vastgesteld beleid, dat de omgevingswaarden voldoen aan de normen en regels, en dat het initiatief haalbaar is.

Er is een positief welstandsadvies

De commissie welstand heeft in het advies slechts opmerkingen geplaatst over de voorgelegde bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn echter geen onderdeel van de aanvraag, maar opties voor de kopers van de woningen. Deze bijgebouwen zullen voor latere beoordeling los aangeboden worden bij de commissie welstand, als dit noodzakelijk is. Er zijn geen bezwaren tegen het aangevraagde basis bouwplan.

De benodigde omgevingsvergunning kan via een uitgebreide procedure verleend worden waarbij ook een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) nodig is

Er kan medewerking verleend worden aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een VvGb van de raad vereist.

In het voorstel wordt de raad gevraagd om de ontwerp-VvGB automatisch definitief te verklaren, wanneer er geen zienswijzen worden ingediend omtrent het beoogde gebruik of van stedenbouwkundige aard. Hiermee wordt de procedure niet uitgebreider dan noodzakelijk is.

Hiermee wordt het wettelijk kostenverhaal geborgd

In de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht gesteld bepaalde (gemeentelijke) kosten te verhalen op een initiatiefnemer. Deze kosten worden berekend volgens een model dat beschikbaar wordt gesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeentes. Het gebruiken van dit model is de gangbare manier om de wettelijk te verhalen kosten te berekenen.

Het initiatief vraagt ook om een aanpassing van de openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor deze veranderingen onderdeel zijn van de ontwikkeling. Om de gemeentelijke kosten te verhalen is voor dit onderdeel overeengekomen dat de ontwikkelaar de noodzakelijke aanpassingen zelf organiseert.

Hierin worden de aanpassingen aan, en de kwaliteit van, de openbare ruimte geborgd

Doordat de aanpassingen in het openbaar gebied door de ontwikkelaar worden georganiseerd, zijn de randvoorwaarden, kwaliteitseisen, en ontwerpen vastgelegd in de overeenkomst. Hiermee wordt direct de opdracht verstrekt zoals deze anders aanbesteed zou worden. In dit geval gebeurt dit niet, gezien de kosten anders alsnog voor de ontwikkelaar zouden zijn, die zelf partijen heeft aangenomen om vergelijkbare werkzaamheden uit te voeren.

Op verzoek heeft de initiatiefnemer toegezegd de waterloop op het plangebied te verbreden. Dit komt het gemak van het onderhoud, welk uitgevoerd wordt door de gemeente, ten goede. Dit is geen verplichting, maar het komt de waterhuishouding in de directe omgeving ten goede.

Er is geen aanleiding om een milieueffectrapportage op te stellen

In het Besluit mer is vastgelegd dat bij bepaalde besluiten een mer of een mer-beoordeling opgesteld dient te worden. Bij de voorliggende ontwikkeling is een zogeheten "vormvrije mer-beoordeling" verplicht. Deze is opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Hierin is gemotiveerd dat er geen verdere mer-beoordeling noodzakelijk is.

Kanttekeningen

De inrit bij de kruising van de Greetingalaan en de Groen van Prinstererstraat voldoet niet. Iedere woning krijgt op de ontwerpen een eigen oprit. Eén van deze inritten komt niet op een veilige manier uit bij de kruising. Bij de aanvraag is geen aanlegvergunning voor een in- en uitrit gedaan, waardoor hierover niet besloten hoeft te worden. Zonder deze plaats worden volgens de vastgestelde norm 11 parkeerplaatsen toegevoegd, waar er 12 benodigd zijn voor het toevoegen van de 6 woningen. Hoewel later een aangepaste inrit aangevraagd kan worden, is wordt door het verwijderen van een bestaande inrit aan de Groen van Prinstererstraat ook parkeerruimte gerealiseerd langs de straat. Dit is niet meegerekend omdat er in de praktijk al vaak geparkeerd wordt voor de oprit, hoewel dit niet is toegestaan.

Terinzagelegging ontwerpvergunning

De ontwerpvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

Deze vergunning treedt zes weken na de dag van terinzagelegging in werking. Gedurende deze periode kan er beroep aangetekend worden tegen dit besluit. Als gedurende deze periode bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, dan treedt de vergunning pas in werking als de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Wat kost deze vergunning?

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. [REDACTED]

U ontvangt binnenkort de nota. In de bijlagen vindt u de onderbouwing.

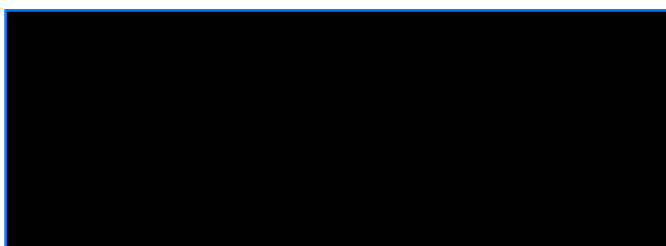
Andere regels en bepalingen

Dat u deze omgevingsvergunning heeft gekregen betekent niet dat allerlei andere regels niet meer gelden. U moet zich tijdens én na de uitvoering van deze vergunning nog steeds houden aan alle geldende regels. Hierbij moet u niet alleen denken aan de regels van de overheid - zoals regels over natuurbescherming - maar bijvoorbeeld ook aan bepalingen in een huur- of koopcontract en regels over de eigendommen van anderen.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar M. Feddema, telefoonnummer 14 0517 e-mail: m.feddema@harlingen.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00000352 vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Harlingen,



Teamleider VVH