

Projectbouw Harlingen B.V.
t.a.v. De heer [REDACTED]
Oude Trekweg 81 3
8861 KS HARLINGEN

uw kenmerk	ons nummer	datum	verzonden
	2023-128 / 7677761	3 september 2024	3 september 2024
onderwerp	in behandeling bij	toestel	bijlagen
Omgevingsvergunning ontwerpbeschikking	[REDACTED]	14 0517	

Beste heer [REDACTED],

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van acht rijwoningen op het perceel plaatselijk bekend Vierkantsdijk, perceel B 2012 te Harlingen. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 22 maart 2023.

Verlening vergunning (ontwerpbesluit)

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

1. r_1_269935471F5843CAA68784A1FE504CEA_pdf;
2. r_2_E9BB7E56F10A47999702133D4DACA5D_pdf;
3. r_3_7B4400D763714079832050AE8A6A129B_pdf;
4. r_4_AA081EE90E414F5DA49607B62A63AEFF_pdf;
5. r_5_AC1E4DDFCDEA4ABD926AB07C2ADE8DF7_pdf;
6. r_6_D6EB1DF2A6CF4A1DBBFCC982BCE9E52B_pdf;
7. r_7_D12A1DCC375A4ADEAA3E8F8B8ABA234F_pdf;
8. r_8_278F46F45CAF40F185A2897B2544C67D_pdf;
9. Aanvraag woningplan, Vierkantsdijk 9-13, Harlingen_1;
10. Ruimtelijke_Onderbouwing_RHO;
11. Uniec3_Bnr_1_hoekwon_2023-03-17_161857;
12. Uniec3_Bnr_2_tussenw_2023-03-17_161901;

13. Uniec3_Bnr_3_tussenw_2023-03-17_161916;
14. Uniec3_Bnr_4_tussenw_2023-03-17_161910;
15. Uniec3_Bnr_5_tussenw_2023-03-17_161920;
16. Uniec3_Bnr_6_tussenw_2023-03-17_161931;
17. Uniec3_Bnr_7_tussenw_2023-03-17_161926;
18. Uniec3_Bnr_8_hoekw_2023-03-17_161906_;
19. 001_Constructie_EconStruct_10-01-23_pdf;
20. 004_constructies_bijkeuken_uitb_10-01-23;
21. 22-0509_MPG_Vierkantsdijk__hoekwoning;
22. 22-0509_MPG_Vierkantsdijk_tussenwoning;
23. 2003_DO_compleet_2023-03-21_pdf;
24. 220307_Verkennend_bodemonderz_WMR_pdf;
25. 220727_BB-berekeningen_2022-3249_pdf;
26. Constructies_Opties_uitbouw_10-01-23_pdf;
27. Aanvraag woningplan, Vierkantsdijk 9-13, Harlingen;
28. W22HLG073-2-akkoord Vierkantsdijk B2012;
29. Brief uitgebreide voorbereidingsprocedure_getekend;
30. BW advies vierkantsdijk 9.

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide procedure toepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 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.

Hierbij merken wij het volgende op.

Welstandsadvies

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is van oordeel dat het plan, op grond van de beschikbare gegevens, voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg en welstand wordt gesteld.

Bestemmingsplan

Er is een aanvraag voor het bouwen van acht rijwoningen op het perceel plaatselijk bekend Vierkantsdijk, perceel B 2012 te Harlingen. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan "Het Oosterpark" de bestemming detailhandel. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

Beoogd effect

Het herontwikkelen van de locatie door in te stemmen met het realiseren van 8 betaalbare woningen.

Argumenten

1.1 Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Het pand staat al langere tijd leeg en heeft geen invulling gekregen binnen de detailhandelsbestemming zoals aangeduid in bestemmingsplan "Het Oosterpark". Het pand bevindt zich inmiddels in een dusdanig slechte staat van onderhoud dat dit een negatief effect heeft op de kwaliteit van de omgeving. Het ontwerp van de woningen is positief beoordeeld door de commissie welstand.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave

In de woondeal die in 2023 is gesloten in de regio noordwest Fryslân is afgesproken dat 2/3 van het totaal aantal woningen gerealiseerd wordt in de klasse "betaalbaar", met een prijs onder €355.000. Deze grens wordt periodiek bijgesteld. Er zijn met de initiatiefnemer prijsafspraken gemaakt over het segment van de woningen. Hierdoor draagt het project bij aan de woningbouwdoelstellingen van Harlingen.

1.3 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

2.1 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.

Daarnaast wordt de verkoop van 143 m2 gemeentegrond geregeld, ten behoeve van de realisatie. De initiatiefnemer is de enige gegadigde koper voor de gronden, gezien de ontwikkeling primair plaatsvindt op grond in hun eigendom.

2.2 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 vergelijkbaar werk te verrichten.

2.3 Hierin worden afspraken rondom de beleidsmatige doelstellingen van Harlingen vastgelegd

In aanvulling op de wettelijke regelingen worden in dit document ook de afspraken vastgelegd rondom het slopen van het bestaande pand en de te realiseren woningen en hun prijsklasse. Hiermee wordt beoogd de herontwikkeling te sturen, zodat deze bijdraagt aan de woningbouwopgave.

2.4 Dit past binnen de doelstelling van het stads- en dorpsvernieuwingsfonds

Eén van de doelen van het stads- en dorpsvernieuwingsfonds is "Het op gang brengen van gebiedsontwikkelingen ten gunste van een stads- en dorpsvernieuwing". In voorliggend geval wordt een vernieuwingsslag gemaakt waarbij het bebouwingspatroon aangepast wordt, waarbij de ontwikkeling beter past in de omgeving, en waarbij een oud pand gesloopt wordt. Hierdoor wordt de kwaliteit van de leefomgeving aanzienlijk verbeterd.

3.1 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.

4.1 Hiermee wordt een wenselijke ontwikkeling financieel gesteund

De gemeente Harlingen heeft een stadsvernieuwingsfonds opgericht, met als doel het verbeteren van situaties die de ruimtelijke kwaliteit verslechteren. Het supermarktpand wordt al ongeveer 20 jaar niet gebruikt. Ondertussen is het pand vervallen, waardoor de kwaliteit van de directe omgeving verslechterd.

Belangrijke overwegingen voor het toekennen van het bedrag zijn:

- a. De initiatiefnemer heeft het perceel in de huidige staat aangeschaft, jaren nadat het verval van het pand is ingezet. De initiatiefnemer is niet de veroorzaker van de bestaande situatie;
- b. De nieuwbouw woningen zullen allemaal worden verkocht in het betaalbare segment, waardoor een bijdrage wordt gedaan aan de woningbouwopgave;
- c. Het initiatief is in stedenbouwkundige opzet passend bij de directe omgeving.

4.2 Dit is noodzakelijk om het bedrag vanuit de reservering te kunnen gebruiken

Het aanwenden van reserves is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Om deze reden kan het bedrag niet toegekend worden zonder een raadsbesluit.

5.1 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.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de vergunning aan u is verzonden. Let op! Dit is het ontwerpbesluit, het definitieve besluit wordt pas na de ter inzage legging verzonden.

Bekendmaking ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit zal vanaf vrijdag 3 september 2024, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

De gemeente publiceert de aangevraagde en verleende vergunningen iedere week op de gemeentelijke pagina in de Harlinger Courant en op Overheid.nl. Het is mogelijk deze aanvraag of vergunning in te zien. Na afloop van deze inzagetermijn wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend.

Nadere informatie

In de bijlage 'Overige informatie' staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

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



Teamleider VVH

Voorschriften behorende bij omgevingsvergunning 2023-128 / 7677761

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - Nadere informatie over de plaatsing van de dakramen in de pannenlijn.

Rechtsbescherming**behorende bij omgevingsvergunning 2023-128 / 7677761**

Indien u het met dit ontwerpbesluit niet eens bent, kunt u daartegen binnen zes weken na publicatie daarvan schriftelijk, een zienswijze indienen bij:

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Harlingen

Postbus 10.000

8860 HA Harlingen





In de linkerbovenhoek van de envelop en de brief vermelden: "zienswijze".

Overige informatie behorende bij omgevingsvergunning 2023-128 / 7677761

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen 

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

artikel 2.3.1	bouwactiviteiten	
artikel 2.3.1.2.2	welstandstoets HH	
artikel 2.3.3.3	uitgebreide procedure	
	Totaal	

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.