

Omgevingsvergunning Ter Apel Dorp - Hoofdkade 20



NL.IMRO.0048.OV1301-vs01

11 juni 2013

Ruimtelijke motivering slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning aan de Hoofdkade 20 te Ter Apel

Aanleiding

Op 30 januari 2013 is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Hoofdkade 20 te Ter Apel. Daarnaast is er een melding ingediend voor het slopen van de bestaande woning.

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Ter Apel Omgeving ’t Klooster”, vastgesteld 8 september 1992, goedgekeurd 20 april 1995. De aanvraag is in strijd omtrent de bepalingen van de voorgevelrooilijn. Derhalve zou de aanvraag geweigerd moeten worden.

Echter op 22 januari 2013 is het nieuwe bestemmingsplan “Ter Apel Dorp” vastgesteld (op dit moment nog niet onherroepelijk).

Het bouwplan is -slechts- in strijd met één voorschrift van het bestemmingsplan “Ter Apel Dorp”. Het betreft de goothoogte. In het nieuwe bestemmingsplan Ter Apel Dorp wordt, voor woningen in de bestemming “Wonen I”, een maximale hoogte van 3,5 meter gehanteerd. Het onderhavige bouwplan heeft een goothoogte van 5,86 meter. De bestaande woningen, aan de Hoofdkade in Ter Apel, hebben een gevarieerd bebouwingsbeeld. Een goothoogte, zoals in het onderhavige plan, is geen uitzondering. De direct naastgelegen woningen hebben ook een hogere goothoogte dan 3,5 meter. Stedenbouwkundig wordt het bouwplan derhalve ook acceptabel bevonden.

Voor de overige ruimtelijke aspecten, die als onderdeel van de ruimtelijke motivering dienen te gelden, wordt verwezen naar het nieuwe bestemmingsplan “Ter Apel Dorp”. Hierin zijn de actuele omgevingsaspecten opgenomen (zie bijlage).

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de welstandcommissie. Deze commissie heeft aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Procedure (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, WABO)

Het bestemmingsplan Ter Apel Dorp heeft geen regels voor afwijking van goothoogtes. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, of artikel 2.12 tweede lid, kan derhalve niet worden toegepast (WABO). Doordat het bouwplan voorziet in het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning kan ook artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, of artikel 2.12 tweede lid, niet worden toegepast.

Het gevolg hiervan is dat slechts medewerking kan worden verleend door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°.

Vooroverleg artikel

Provincie Groningen

Bij besluit van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10, RP, hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen besloten dat onder bepaalde omstandigheden en in bepaalde gevallen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en andere ruimtelijk relevante plannen en besluiten geen overleg met de provincie hoeft plaats te vinden of kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg.

Het onderhavige plan valt in de categorie aangewezen gevallen. Vooroverleg wordt derhalve ook niet als noodzakelijk geacht.

Waterschap Hunze en Aa's

Doordat het bouwplan voorziet in het vervangen van een bestaande woning wordt het gebruik van het perceel niet gewijzigd. Daarnaast zal er per saldo niet meer oppervlakte verharding worden toegepast. Vooroverleg met de het Waterschap Hunze en Aa's wordt derhalve ook niet als noodzakelijk geacht.