



**gemeente
putten**

Fontanusplein 1
Postbus 400
3880 AK Putten
T (0341) 359 611
F (0341) 359 659
E info@putten.nl
www.putten.nl

IBAN: NL76 ABNA 0484 2929 35
KvK 08216960

OMGEVINGSVERGUNNING HARDERWIJKERSTRAAT 8

Ons kenmerk : W 17/286
Coördinator zaak : de heer F. Bos
Zaaknummer : 629544
Document nr. :

675972

Locatie project : Harderwijkerstraat 8
Omschrijving project : het bouwen van een appartementgebouw met 11
appartementen (FASE 1; afwijken bestemmingsplan)

Gegevens aanvrager

Naam : Laseur Projektontwikkeling B.V.
de heer B. Van de Poll

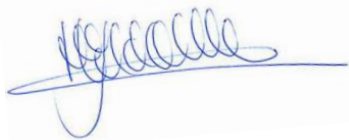
Adres : Park Weldam 23
Postcode : 3871 BN Hoevelaken

Ontvangen : 21 augustus 2017
Verzonden :

BESLUIT

- I. Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten:
- II. Aan de vergunning te verlenen voor het uitvoeren van de volgende activiteit:
 - Afwijken van het bestemmingsplan
- III. De gewaarmerkte aanvraag inclusief bijlagen en tekeningen te verbinden aan deze omgevingsvergunning fase 1;
- IV. Aan deze vergunning de voorschriften opgenomen in "Voorschriften project W 17/286" te verbinden.

burgemeester en wethouders van Putten,
namens dezen,



H.J. Kelderman-Olthuis
Administratief Medewerker Omgevingsvergunningen
afdeling Ruimte

PROCEDURE

Op de behandeling van de aanvraag is het bepaalde in afdeling 3.4 "uniforme openbare voorbereidingsprocedure" van de Algemene wet bestuursrecht en ook de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

ONTVANKELIJKHEID

De aanvraag is getoetst op ontvankelijkheid. Uit deze toets is gebleken dat de aanvraag ontvankelijk is.

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 20 november 2017 tot en met 2 januari 2018. Er is op 11 december 2017 door de heer D.H. Meijer, Wonende Lariksstraat 4 te Putten een zienswijze ingebracht met betrekking tot de ontwerpbeschikking. Bij e-mail van 16 februari 2018 heeft de heer Meijer de zienswijze ingetrokken, .

TIJDSTIP INWERKINGTREDING

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tot die tijd mag van deze beschikking dus nog geen gebruik worden gemaakt. Als tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking nadat op dat verzoek een beslissing is genomen.

BEROEP

Tegen het besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure kan binnen zes weken, ingaande de dag na ter inzage legging beroep worden aangetekend. Het schriftelijke beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, afdeling bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Er kan uitsluitend beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Als degene die een beroep heeft ingediend er veel belang bij heeft dat dit besluit nog niet wordt uitgevoerd, dan kan tijdens de beroepstermijn een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

TER INZAGE LEGGING

De stukken liggen vanaf de dag na publicatie gedurende zes weken elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur ter inzage bij loket Ruimte in het gemeentehuis, Fontanusplein 1 te Putten. U kunt de meest relevante stukken ook raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0273.OGBBHarderwijkers8-VA01

OVERWEGINGEN PROJECT W 17/286

Overwegingen activiteit “het afwijken bestemmingsplan”

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit “afwijken van het bestemmingsplan” (als bedoeld in 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo) kan de vergunning alleen worden verleend met toepassing van de in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 of 2 beschikbare mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Overwegingen bestemmingsplan

Het perceel Harderwijkstraat 8 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Harderwijkstraat 8”. Het project waarvoor vergunning is gevraagd valt binnen de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming is het bouwen van woningen toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6 stuks. De aanvraag voorziet in de bouw van 11 woningen. Een deel van het hoofdbouw ligt buiten het bouwperceel en verder overschrijdt het bouwplan de toegestane goot- en bouwhoogtes. Het plan past derhalve niet

binnen de rechtstreeks werkende bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Afwijkingsbevoegdheid

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a3 van de Wabo kan de gevraagde vergunning nochtans worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Omstandigheden

Op 7 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Harderwijkerstraat 8' vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan is het mogelijk om ter plaatse maximaal zes (gestapelde) wooneenheden te bouwen. In het besluit van 19 november 2012 is een eerste fase bouwvergunning verleend voor de bouw van een appartementencomplex met 6 wooneenheden. Deze eerste fase vergunning is op grond van artikel 56a lid 7 van de Woningwet vervallen.

De afgelopen jaren is gebleken dat de vergunde appartementen niet verkoopbaar zijn. In verband hiermee heeft de initiatiefnemer zich beraden over de haalbaarheid van het bouwproject. Dit heeft geleid tot een bouwplan voor elf (kleinere) appartementen.

Het realiseren van elf appartementen zoals in de aanvraag omschreven is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt bovendien geen binnenplanse mogelijkheden om aan de plannen mee te werken.

Afweging

Het voorliggende definitieve plan voorziet in de bouw van elf appartementen in prijsklasse variërend tussen de € 344.000,00 en € 690.000,00. De verkoopprijzen van drie appartementen liggen onder de € 350.000,00. De gebruiksoppervlakttes van de appartementen variëren tussen de 92 m² en 184 m².

Ruimtelijke onderbouwing

Ter onderbouwing van de aangevraagde omgevingsvergunning is separaat een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt als apart document deel uit van de stukken.

Omgevingsaspecten

Uit de toelichting op de verschillende omgevingsaspecten, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de aangevraagde nieuwbouw.

Procedure

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.12 eerste lid. onder a, onder 3°, van de Wabo). Dit betreft een uitgebreide procedure. Om een dergelijke omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna VVGB) af te geven.

Nadat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is afgegeven, is gedurende zes weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Tijdens deze

terinzagelegging was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Doordat de ingediende zienswijze is ingetrokken behoeft het plan niet opnieuw aan de raad te worden voorgelegd.

Wij kunnen derhalve een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning fase 1, waarbij de VVGB wordt betrokken. Na bekendmaking en kennisgeving van de vergunning zijn nog de juridische stappen van beroep en hoger beroep mogelijk.

Financiële toelichting

Voor het voeren van de procedure worden leges in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening. Er behoeft geen exploitatieovereenkomst te worden gesloten omdat voor de realisering van dit plan door de gemeente geen voorzieningen hoeven te worden getroffen.

Risicoparaagraaf

Met de initiatiefnemer is een nieuwe planschade-overeenkomst gesloten.

Besluit

In de vergadering van 2 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten de verklaring van geen bedenking te willen afgeven voor het omschreven project. Besloten is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen nu geen zienswijzen behoeft te worden beoordeeld.

Met inachtneming van het bovenstaande hebben wij voorts besloten de gevraagde omgevingsvergunning fase 1 voor de activiteit 'Afwijken van het bestemmingsplan' te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing van het plan maakt deel uit van dit besluit en dient als ingelast te worden beschouwd.