



- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 18 december 2017
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 11 december 2017
- Nummer** : 56
- Onderwerp** : Bestemmingsplan woningbouw Meerweg - West
- Bijlage(n)** : 1. Ontwerp bestemmingsplan woningbouw Meerweg – West, zie:  
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BPPM.W16INBR-OW01>  
2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan  
3. Concept-raadsbesluit
- Steller advies** : C. Kuperus

- Samenvatting** : Het ontwerp bestemmingsplan “woningbouw Meerweg – West” lag tezamen met het beeldkwaliteitsplan in het kader van de formele procedures vanaf 6 juli t/m 16 augustus 2017 ter inzage.
- Er is een zienswijze op het plan ingediend. Deze is echter na minnelijk overleg weer ingetrokken onder voorwaarde dat de maximale bouwhoogte in het plan maximaal 9.50 meter bedraagt in plaats van 11.00 meter. Met deze verlaging is door de ontwikkelaar reeds rekening bij het opstellen van de schetsplannen. Een gewijzigde maximale bouwhoogte (van 11.00 m naar 9.50 m) stuit dan ook niet op problemen.
- De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op het genoemde punt gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan bevat geen hoogtematen en kan ongewijzigd worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Tot slot wordt voorgesteld af te zien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal op een privaatrechtelijke wijze is verzekerd.

**Voorgestelde beslissing** : 1. het bestemmingsplan “woningbouw Meerweg – West [NL.IMRO.0017.BPPMW16INBR-OW01] als volgt gewijzigd vaststellen:

de vierde zin van paragraaf 3.3 van de plantoelichting zal luiden. *“De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 9.50 m”*. Regel 4.2.1 onder e zal luiden: *“de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste respectievelijk 6.50 m en 9.50 m bedragen, met dien verstande dat voor maximaal 70% van de oppervlakte van het hoofdgebouw de goothoogte mag worden verhoogd tot 9.00 m.”*;

2. het beeldkwaliteitsplan Kaders voor beeldkwaliteit Meerweg Haren vaststellen als onderdeel van de welstandsnota;

3. geen exploitatieplan vaststellen.

Nee     Ja

Dit besluit heeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindelings. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

## **Inleiding**

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Meerweg – West” en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het oprichten van maximaal zes grondgebonden woningen op een in onbruik geraakte parkeerplaats aan de westzijde van de Meerweg, nabij de jachthaven. Alle stukken hebben volgens een voorgeschreven procedure ter inzage gelegen voor een ieder. Aan de orde is nu vaststelling ervan door de raad.

## **Doelstelling**

Het juridisch/planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling door vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

## **Korte terugblik**

Dit plan vindt zijn basis in de Structuurvisie Meerweg Haren, vastgesteld door de raad op 29 september 2008. Deze visie voorziet op twee plekken in woningbouw: locatie “Helders Werf”, waarvoor de raad op 30 maart 2015 reeds een bestemmingsplan heeft vastgesteld, en de genoemde parkeerplaats die door ‘herdimensionering’ van alle parkeerplaatsen langs de Meerweg overbodig is geworden. De structuurvisie is vervolgens uitgewerkt in het Ontwerp Meerweg (2012). Aanvankelijk werd in dat ontwerp uitgegaan van één bouwvolume met een maximale voetprint van 400 m<sup>2</sup>, twee bouwlagen + kap (appartementengebouw). Dat bleek te fors, vonden ook de omwonenden en de provincie. Om de ruimte beter te benutten en gelet op de ligging aan het water, is gekozen voor een plan dat voorziet in 4 tot 6 grondgebonden woningen aan een insteekhaventje. Een dergelijke opzet en bouwvolumes zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

## **Beeldkwaliteitsplan**

Zoals gezegd is voor het plangebied ook een (ontwerp) beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze lag gelijktijdig ter inzage met het ontwerpbestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen. Individuele bouwplannen worden vervolgens daaraan getoetst.

## **Exploitatieplan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van maximaal zes woningen. Dit is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten, zoals het opstellen van een bestemmingsplan, bouw- en woonrijp maken, ‘anderszins verzekerd’ zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Dat is een privaatrechtelijke overeenkomst over het verhalen van de kosten die voorafgaand (anterieur) tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten. Voor het plan “woningbouw Meerweg-West is zo’n overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. De raad wordt daarom voorgesteld geen (publiekrechtelijk) exploitatieplan vast te stellen.

## **Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben – na publicatie op 5 juli 2017 in het Harener Weekblad en de Staatscourant – in het kader van de formele procedure (art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage gelegen.

Een ingediende zienswijze is middels constructief overleg weer ingetrokken. Het bezwaar betrof met name de maximale bouwhoogte van 11.00 m. Inmiddels is duidelijk dat die bouwhoogte van 11.00 m hoe dan ook niet noodzakelijk is. Dit blijkt uit de reeds ingediende (schets)bouwplannen. De maximale bouwhoogte bedraagt in die plannen maximaal 9.50 m.

Het is wel van belang om de verlaagde bouwhoogte met het oog op rechtszekerheid in het bestemmingsplan vast te leggen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Van deze gelegenheid wordt tot slot gebruik gemaakt om enkele (redactionele) onvolkomenheden van een niet-ingrijpende aard ambtshalve door te voeren.

### **Voorgestelde beslissing**

Gelet op het voorgaande stellen wij uw raad voor:

1. het bestemmingsplan “woningbouw Meerweg – West [NL.IMRO.0017.BPPMW16INBR-OW01] als volgt gewijzigd vast te stellen:

de vierde zin van paragraaf 3.3 van de plantoelichting zal luiden. *“De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 9.50 m”*. Regel 4.2.1 onder e zal luiden: *“de goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogte respectievelijk 6.50 m en 9.50 m bedragen, met dien verstande dat voor maximaal 70% van de oppervlakte van het hoofdgebouw de goothoogte mag worden verhoogd tot 9.00 m.”*;

2. het beeldkwaliteitsplan Kaders voor beeldkwaliteit Meerweg Haren vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 14 november 2017

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
secretaris

P. van Veen,  
burgemeester