



Vorstel aan : Gemeenteraad van 30 oktober 2017
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 9 oktober 2017
Nummer : 43
Onderwerp : Bestemmingsplan Meerweg 189 Haren
Bijlage(n) : 1. Ontwerp bestemmingsplan Meerweg 189 Haren, zie:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BPPMW18916INBR-OW01>
2. Zienswijzennota
3. Concept raadsbesluit
Steller advies : Dhr. C. Kuperus

Samenvatting : Vanaf donderdag 25 mei 2017 lag het ontwerpbestemmingsplan “Meerweg 189 Haren” in het kader van de formele procedure zes weken ter inzage. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Eén daarvan geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voor alle reacties, overwegingen en voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de Zienswijzennota die deel uitmaakt van de besluitvorming door de raad inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorgestelde beslissing : 1. de zienswijze van reclamant 1 te Haren ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. de zienswijze van reclamant 2 te Paterswolde ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan “Meerweg 189 Haren” [NL.IMRO.0017.BPPMW18916INBR-OW01] met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen in de Zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Nee Ja

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

Aanleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan Meerweg 189 Haren. Aanleiding voor voor dit plan is het verzoek van makelaar Mennes voor Wonen te Groningen om de bestemming op het perceel te wijzigen van tuinbouwbedrijf naar woondoeleinden. Mennes voor Wonen treedt op als gemachtigde partij namens de eigenaren. Aan de orde is nu de besluitvorming door uw raad.

Doelstelling

Vaststellen van het bestemmingsplan Meerweg 189 Haren teneinde de gevraagde bestemmingswijziging juridisch-planologisch te verwezenlijken.

Argumenten

Op het perceel Meerweg 189 bevond zich vroeger een kwekerij. Van enige bedrijfsactiviteiten is al jaren geen sprake meer. Midden op het perceel staat een vrijstaande bedrijfswoning; deze wordt momenteel bewoond. Het noordelijke deel van het perceel bestaat uit matig onderhouden – en juist daardoor waardevolle – begroeiing.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan Paterswoldsemeer (1999 – 2013) bevatte reeds een bevoegdheid voor het college van B&W om onder bepaalde voorwaarden de bestemming “Tuinbouwbedrijven” te wijzigen in “Woondoeleinden” (Wijzigingsbevoegdheid). Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan in 1999 hield uw raad destijds al rekening met de mogelijke beëindiging van het tuinbouwbedrijf en de planologische invulling van dat perceel erna. In 2013 heeft uw raad in het kader van de actualisatieplicht o.a. de beheersverordening Paterswoldsemeer vastgesteld. Daarmee zijn alle wijzigingsbevoegdheden voor ons college komen te vervallen. Daarom kan alleen met een nieuw bestemmingsplan het verzoek worden gerealiseerd.

Het recente verzoek van Mennes voor Wonen zien wij als een positieve planologische ontwikkeling voor het perceel Meerweg 189. Na vele jaren van bedrijfsinactiviteit met alle gevolgen van dien is dit namelijk een kans voor een planologische verbetering van dat perceel door de bedrijfsbestemming definitief te wijzigen in een meer passende woonbestemming. Een woonbestemming sluit beter aan op de directe (woon)omgeving. Er staat nu al een bedrijfswoning op het perceel. Dat deze één op één plaatsmaakt voor een burgerwoning, maakt dat voor het beeld in beginsel niet anders. Het is dus niet zo dat een burgerwoning wordt toegevoegd naast de bedrijfswoning.

De bestaande bedrijfswoning ligt in tegenstelling tot de andere woningen ver uit de as van de Meerweg. Bouwen ‘in het lint’ heeft de voorkeur, maar de mogelijkheden hiertoe zijn zeer beperkt. Er is nauwelijks ruimte om een nieuwe burgerwoning in de bestaande rooilijn te plaatsen. Daarvoor is het strookje te smal. Dat zou mogelijk ook op veel weerstand stuiten van de bewoners op de belendende percelen. Ook nieuwbouw van een burgerwoning op het noordelijke deel van het perceel is niet wenselijk. Het is een gebied met agrarische en natuurlijke waarden; een woning die diep in het landschap steekt, draagt daaraan niet bij. Een burgerwoning op of rond de huidige locatie is planologisch gezien de meest aanvaardbare. Het voornemen conflicteert overigens geenszins met de visie “Meerweg ontwikkelt Meer”.

Zoals aangegeven betreft het een zeer diep perceel. Het is ons inziens wenselijk om aan het noordelijke deel van het perceel, vanwege het groene karakter, de bestemming ‘agrarisch met waarden’ toe te kennen. Het oprichten van bouwwerken is binnen die bestemming is niet toegestaan. Voor de volledige inhoud verwijzen wij naar het (ontwerp)bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft – na publicatie op 24 mei 2017 in onder meer het Harener Weekblad en de Staatscourant – voor een periode van zes weken ter visie gelegen. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing geweest bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Iedereen werd in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpplan in te dienen. Daarvan is door twee personen gebruik gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop, wordt korthedshalve verwezen naar de opgestelde Zienswijzennota die deel uitmaakt van de besluitvorming.

Communicatie

Voorafgaand aan de formele procedure van dit bestemmingsplan zijn de (direct) omwonenden hierover tweemaal schriftelijk geïnformeerd. Indien uw raad het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt, vindt daarvan publicatie plaats in het Harener Weekblad, de Staatscourant alsmede www.haren.nl, www.overheid.nl. In die publicatie komt te staan wat uw raad heeft besloten, welke rechtsmiddelen aangewend kunnen worden en waar en wanneer het plan is in te zien. Ook de overlegpartners informeren wij over de besluitvorming met betrekking tot dit plan. De indieners van zienswijzen worden daarnaast schriftelijk op de hoogte gesteld.

Exploitatie

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het voor opstellen van het bestemmingsplan, inclusief alle onderzoeken, zijn betaald door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele uitkeringen gelden naar aanleiding van mogelijke planschadeclaims worden onverkort verhaald. Nu de kosten 'anderszins' verzekerd zijn, vervalt de noodzaak van het opstellen en in procedure brengen van een exploitatieplan. Er wordt immers niets (door de gemeente) geëxploiteerd. Gelet op artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij uw raad voor om met het oog op dit bestemmingsplan af te zien van een exploitatieplan.

Voorgestelde beslissing

Gelet op het voorgaande stellen wij uw raad voor:

1. de zienswijze van reclamant 1 te Haren ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. de zienswijze van reclamant 2 te Paterswolde ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Meerweg 189 Haren" [NL.IMRO.0017.BPPMW18916INBR-OW01] met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen in de Zienswijzennota gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 12 september 2017

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester