



Aan de gemeente Haren
t.a.v. de heer W. Holtjer
Postbus 21
9750 AA HAREN Gm

hoge der a 5
9712 ac Groningen
telefoon (050) 312 65 45
email: info@libau.nl

groningen 19 maart 2018

onderwerp Reactie op zienswijze Rijksstraatweg 37a te Glimmen

Geachte heer Holtjer,

Vooraf:

Op 27 februari heeft u mij per mail (zie bijlage) verzocht een aanvullende reactie te willen schrijven n.a.v. de in de zienswijze van de heer Antoni aangedragen argumenten. In onderstaande reactie ga ik in op uw vragen. Het is jammer dat ik ten tijde van het afgesproken voorgenomen bezoek ter plaatse (19 februari) door griep was geveld en daardoor niet ter plaatse heb kunnen deelnemen aan het bezoek en het gesprek. Ik hoop met onderstaande reactie toch adequaat inhoudelijk uw vragen te kunnen beantwoorden.

Inhoudelijk:

De ruimtelijk-functionele analyse van de situatie op en rondom Rijksstraatweg 37a is op zich helder en als volgt te beschrijven. De Rijksstraatweg in Glimmen is een bebouwd lint. Een lint, ter plaatse gevormd door bebouwing die divers is in functies en leeftijd, volume en architectuur, waardoor een gevarieerd beeld ontstaat van deze weg. Naast de verschillen zijn er echter ook overeenkomsten, die de samenhang bevorderen. Zoals bebouwingstypologieën, verkavelingen, rooilijnen, dakhellingen en materiaalgebruik. In combinatie met de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur, de drager van de bebouwing, is de identiteit van de Rijksstraatweg daarmee onderscheidend en kwalitatief hoogwaardig.

Verschillen in functioneel gebruik roepen verschillen in bebouwing en architectuur op. In zijn algemeenheid: een school is een ander gebouw dan een kerk, een boerderij is een ander gebouw dan een woning. Een boerderij is vaak een erf met een groter volume, gevormd door woning en bedrijfsgebouw en soms ook nog nevenschuren, ondergeschikt aan het hoofdvolume en meer naar achteren gebouwd. Vanwege het grotere bouwvolume is een boerderij vaak gesitueerd op een grotere kavel, georiënteerd op de hoofdweg, en als totale complex verder naar achteren gebouwd. Een veel voorkomend en herkenbare typologie. Een school is vaak een lager gebouw met een groter volume en een eigensoortige architectuur. En daarbij in veel gevallen een fietsen-en/of materiaalberging achter op het terrein, in functie en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Woningen staan op de hoofdweg georiënteerd, in een bandbreedte van rooilijnen, met een achtertuin en eventueel daarin een berging of garage, nevenschikt in volume en functie aan de hoofdfunctie wonen. Verkaveling, functie en beeld matchen. Veel voorkomende en herkenbare typologieën.

Overeenkomst in de verschillende typen gebouwen is de oriëntatie van hoofdgebouw en hoofdfunctie op de (Rijksstraat-)weg met eventueel ondergeschikte functies in een nevenschikte gebouw of plek wat meer naar achteren op het terrein. Bij een agrarisch of ander bedrijfsgebouw is dat een ander complex van hoofd- en nevenvolumes dan bij bijvoorbeeld woningen.

Bij elke functie en/of functioneel typerende bebouwing behoort een bijpassende verkaveling en oriëntatie van hoofd- en bijgebouwen. Het volume aan bebouwing bij een bedrijfsgebouw is bij transformatie van de functie niet vanzelfsprekend ook het mogelijke of wenselijke volume aan bebouwing bij een andere functie, zoals wonen. Een nevenschikt gebouw bij een bedrijfsgebouw is niet vanzelfsprekend een bebouwingsrecht als



hoofdvolume bij transformatie naar woonfuncties. Functie, volume en aard van bebouwde en onbebouwde ruimtes hebben per functie een eigen wetmatigheid.

In het geval van de Rijksstraatweg 37a te Glimmen wordt een transformatie beoogd van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Het voor bedrijfsdoeleinden bestemde bouwvolume is daarmee niet een bebouwingsrecht voor de beoogde woonfunctie. Zoals gezegd, elke functie heeft zijn eigen wetmatigheden in bebouwingstypologie en -volumes. Woningen aan de Rijksstraatweg zijn georiënteerd op de Rijksstraatweg, in een daartoe bedoelde rooilijn. Aan de Rijksstraatweg staan geen woningen als tweede laag achter woningen in een eerste laag. Dat zou een stedenbouwkundige structuurwijziging betekenen, die de heldere leesbare structuur van de gehele Rijksstraatweg geweld aan zou doen. Ergo, als er een transformatie naar woningbouw plaatsvindt, zal die aan de daarbij behorende stedenbouwkundige spelregels moeten voldoen. Daar is wel een bandbreedte in aan te brengen. Het meest voor de hand liggend is een tweetal vrijstaande woningen aan de Rijksstraatweg, zoals eerder aangegeven. Daarnaast is er een groter bouwvolume mogelijk, natuurlijk ook georiënteerd op de Rijksstraatweg, en – uit zorg voor de hechting in de omgeving – zorgvuldig vormgegeven, inclusief bijpassende dakhellingen en hoogtes. In dit grotere volume is een drietal woningen te realiseren. In de bijlage is een tweetal voorbeelden gegeven van hoe dit zou kunnen. Dat kunnen woningen van een behoorlijke breedte zijn (9m), maar die zullen wel geschakeld moeten worden, omdat er niet meer straatlengte is dan dat er is.

Ergo:

1. Landschappelijk/stedenbouwkundig transformaties hebben tot doel de situatie te verbeteren. De bovenliggende, op zich heldere verkavelingsstructuur van hoofdgebouwen op de weg georiënteerd en nevengebouwen/functies wat meer naar achteren vormt daarbij de vanzelfsprekende natuurlijke drager.
2. Bebouwingmogelijkheden en volumes verschillen per functie (verg. woning/boerderij).
3. Bebouwingsvolumes van de ene functie kunnen niet één-op-één van toepassing verklaard worden voor een andere functie.
4. Er zijn drie woningen mogelijk op dit perceel, maar dan wel op de 'eerste' lijn aan de Rijksstraatweg en aan elkaar geschakeld (zie bijlagen).
5. Realisering van een derde woning op de tweede lijn achter twee 'eerstelijns'woningen' aan de Rijksstraatweg daarachter is technisch weliswaar uitvoerbaar, maar betekent een stedenbouwkundige verrommeling van de helderheid van de ruimtelijke structuur van de Rijksstraatweg en omgeving. En scheidt daarbij een precedent, die bij toekomstige vragen en transformaties een eenduidige gemeentelijke koers nog behoorlijk in de weg kan gaan zitten.

In de hoop hiermee te hebben bijgedragen aan een goede ruimtelijke en functionele oplossing/invulling van deze locatie,

en altijd bereid tot nadere uitleg,

met vriendelijke groet,

ir. Theo Hoek, directeur Libau

bijlage 1 vraag, zoals gesteld door de gemeente Haren aan Libau

bijlage 2 een tweetal verkavelingsmogelijkheden van een drietal woningen op het genoemde perceel



BIJLAGE 1.

Vraag van de gemeente Haren aan Libau om een aanvullende reactie naar aanleiding van een zienswijze van de heer Antoni op een besluit aangaande zijn verzoek tot medewerking aan bouwplannen op de percelen Rijksstraatweg 37a te Glimmen.

Van: Wim Holtjer [mailto:W.A.Holtjer@haren.nl]

Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 16:56

Aan: Theo Hoek <hoek@libau.nl>

CC: Christian Kuperus <C.Kuperus@haren.nl>; Peter Teerhuis <P.G.Teerhuis@haren.nl>; Hans Hoekstra <H.Hoekstra@haren.nl>; Rick Berkhof <R.Berkhof@haren.nl>; Michiel Verbeek <M.Verbeek@haren.nl>; Frits Kamminga <F.Kamminga@haren.nl>

Onderwerp: Reactie op zienswijze

Geachte heer Hoek,

Naar aanleiding van de uitgebrachte stedenbouwkundige adviezen van Libau d.d. 16 december 2016 en 6 september 2017 inzake het bouwplan van de heer Antoni, Rijksstraatweg 37a te Glimmen bericht ik het volgende. B en W hebben indertijd besloten geen medewerking te verlenen aan dit bouwplan (betreft een aanvraag omgevingsvergunning, 1^e fase) mede op basis van de door Libau uitgebrachte stedenbouwkundige adviezen. Zoals de wettelijke bepalingen (uitgebreide voorbereidingsprocedure) voorschrijven is het ontwerpbesluit inzake de weigering van de omgevingsvergunning vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad het ontwerpbesluit inzake de weigering van de vereiste verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Deze besluiten zijn vervolgens gepubliceerd en ter inzage gelegd. De heer Antoni heeft in deze periode een zienswijze ingediend. Deze besluiten alsmede de zienswijze heb ik al eerder gemaïld. Ik mail de zienswijze nogmaals samen met 3 kernpunten die tijdens het gesprek ter plekke door de heer Antoni naar voren zijn gebracht. Op verzoek van de aanvrager is een bezichtiging/gesprek ter plekke georganiseerd. Deze bijeenkomst is intern vorige week geëvalueerd. Hieruit is gebleken dat de volgende overwegingen aanleiding voor enkele personen vormen om alsnog medewerking te willen verlenen aan het realiseren van 3 woningen.

1. ter plekke is een in vervallen staat verkerende boerderij (asbesthoudend) aanwezig;
2. de huidige bouwmogelijkheden in de beheersverordening Glimmen staan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning toe.

Zoals gebruikelijk en omdat het (ontwerp)besluit mede is gebaseerd op de adviezen van Libau verzoek ik Libau om een aanvullende reactie uit te brengen naar aanleiding van de in de zienswijze opgenomen argumenten. Daarbij verzoek ik Libau, mede op basis van de uitkomsten van het evaluatiegesprek, om met name ook de mogelijkheden om een derde woning te realiseren in kaart te brengen. De eerste aanvullende vraag is of de naar voren gebrachte argumenten in de voornoemde zienswijze alsnog een derde woning ter plekke aanvaardbaar maken vanuit stedenbouwkundige overwegingen. De tweede vraag is waar en hoe een derde woning op het terrein gerealiseerd zou moeten worden.

- Is een extra woning aan de Rijksstraatwegzijde vanuit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar en mogelijk? Ruimtegebrek is een aandachtspunt.
- Is een extra woning in de tweede lijn aanvaardbaar? Zo ja, onder welke voorwaarden en op welke situering? B.v. de situering van de derde woning zoals deze is aangevraagd.
- Zijn er andere creatieve oplossingen voor 3 woningen op het perceel mogelijk?

Ik zie het advies (de aanvullende reactie op de zienswijze inclusief de beschouwingen over de mogelijkheid van een derde woning) graag zo snel mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Wim Holtjer.



LOCATIE ABBRING - GLIMMEN

model 1: 3-onder-1 kap



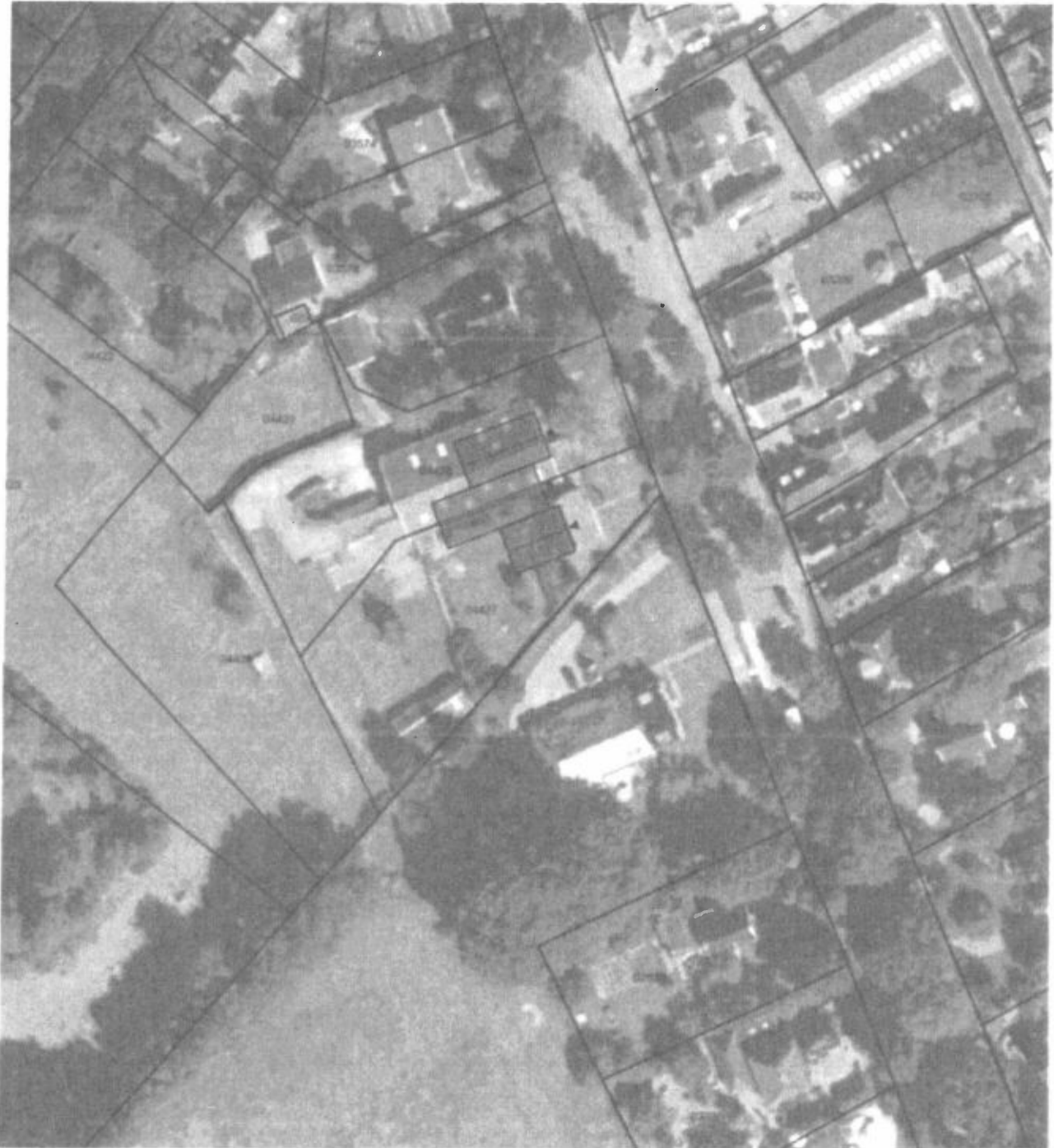
0 10 20 30 40 50m





LOCATIE ABBRING - GLIMMEN

model 2: ensemble



0 10 20 30 40 50m

