

Zienswijze bouwplan 3 woningen aan de Rijksstraatweg 37a in Glimmen

12 februari 2018

16-2-2018

F.W. ANTONI



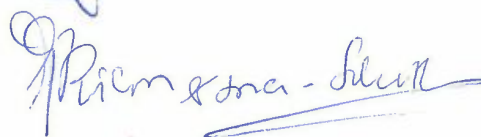
A.H. Antoni-Visser



F. Riemersma



G.J. Riemersma - Schutten



## WOORD VOORAF

Bij brief van 7 februari 2017 bericht u, dat u niet bereid bent om medewerking te verlenen aan ons bouwplan, voor zover dat de woning 'in de tweede lijn' betreft. Dit, omdat deze woning afbreuk zou doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De woning zou overwegend niet passend zijn bij de heersende stedenbouwkundige opzet, waarbij de bebouwing is geconcentreerd langs de Rijksstraatweg.

Allereerst is het belangrijk om vast te stellen, dat de hier gebruikte woorden 'bestaande ruimtelijke kwaliteit' geen betrekking hebben op de werkelijke terreinsituatie, want het gaat hier om een vervallen bedrijfsterrein. Op de bouwplek voor de woning 'in de tweede lijn' staat nu een oude betonnen hellingbaan, waarvan de ruimtelijke kwaliteit absoluut op nul kan worden gesteld.

Het is ook belangrijk om te weten, dat deze verpauperde terreinsituatie door ons zal worden omgevormd tot drie groene tuinen met in elke tuin een passende vrijstaande woning. Als het gaat om de werkelijk beleefbare ruimtelijke kwaliteit, maken we hier een megasprong.

'Ruimtelijke kwaliteit' betekent hier 'stedenbouwkundige kwaliteit', oftewel dat in de planologisch vastgelegde bebouwingsstructuur wordt gebouwd. Dat belang wordt door ons bouwplan gerespecteerd. De gemeenteraad heeft al in 2013 mogelijk gemaakt, dat de dienstwoning op dit bedrijfsperceel in de tweede lijn kan worden gebouwd. Daarnaast hebt u onlangs nog een woningbouwcontingent toegekend voor de bouw van de woning 'in de tweede lijn' van onze naaste burens, op het adres Rijksstraatweg 35b. Dit mede op grond van een advies van Libau uit 2016, waarin zij stellen dat deze woning in de tweede lijn stedenbouwkundig niet onaanvaardbaar is.

Verder zou de woning aan de rand van het buitengebied niet passen in uw streven om het buitengebied te beschermen. De woning ligt in het stedelijk gebied en een aan het buitengebied gerelateerd belang of specifieke waarde is niet in het geding. Daarnaast voorziet het vigerende gemeentelijk beleid op dit perceel heel nadrukkelijk in de verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijfsterrein met dienstwoning. De bestemming "Bedrijf" laat hier geen misverstand over bestaan. Het hanteren van twee volstrekt uiteenlopende beleidskoersen is planologisch niet verdedigbaar.

Als de gemeenteraad 'materieel' al een woning in de tweede lijn mogelijk heeft gemaakt en zowel het buitengebied als de aansluitende woonomgeving alleen maar gebaat is met het opruimen van de verpauperde bedrijfsbebouwing, wat is dan nog uw belang?

## GEMEENTELIJK PLANOLOGISCH BELEID 1

Ons plan omvat de bouw van drie woningen. Twee woningen langs de Rijksweg en één woning direct daarachter (figuur 1). Daarbij gaat het om de vervanging van een niet meer functionerend en in verval geraakt bedrijf in een fraai woongebied. Met de afbraak van het bedrijf zal fors meer worden gesloopt dan nieuw gebouwd en vergroent het plangebied. Als zodanig heeft het vervangingsplan een hoge score op de ladder 'duurzame verstedelijking'. Het plangebied heeft thans een algemene bedrijfsbestemming, waarmee meerdere bedrijfssoorten hier zijn toegestaan. Een groot deel van het plangebied mag worden bebouwd (tot 1200 m<sup>2</sup>) en zelfs verdubbeling van het bestaande bebouwde oppervlak is mogelijk. Dit beleid is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en is voor ons een belangrijk vertrekpunt geweest bij de planvorming.

U geeft echter aan dat wijziging van dit beleid niet mogelijk was in verband met het conserverende karakter van de beheersverordening. Wat hiermee precies gezegd wil worden, wordt niet uitgelegd. Feit is wel, dat het vigerende beleid inhoudelijk niet of nauwelijks bij de beoordeling van ons bouwplan is betrokken. Daar maken wij bezwaar tegen. U kunt het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld, niet zomaar negeren. Zeker niet, als dit de kern van uw weigeringsgrond raakt, namelijk het bouwen in de tweede lijn en de relatie met het buitengebied (zie ook blz. 4)

In het ontwerpbesluit komt uw college tot de conclusie, dat het terrein achter de lintbebouwing vanwege de nabijheid van het buitengebied onbebouwd moet blijven, terwijl ditzelfde perceel door gemeenteraad geschikt is gevonden voor forse bedrijfsontwikkeling. De bestemming "Bedrijf" (figuur 2) laat hier geen misverstand over bestaan. Het verschil in benadering van het buitengebied kan daarmee in planologisch opzicht niet groter zijn. Twee totaal verschillende beleidslijnen, die gelijktijdig worden uitgedragen ondermijnt de geloofwaardigheid van uw afweging.

## GEMEENTELIJK PLANOLOGISCH BELEID 2

Het vigerende ruimtelijk beleid voor het plangebied is neergelegd in de beheersverordening "Glimmen", die is vastgesteld op 24 juni 2013. De term 'beheersverordening' is hier enigszins misleidend, want de regels voor deze bedrijfslocatie blijven allerminst beperkt tot het vastleggen van de bestaande situatie alleen. De beheersverordening biedt voor onderhavige bedrijfslocatie "Abbring" zowel functionele als ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Het bedrijf "Abbring" is van oudsher een melkveehouderij, maar is al jaren uitsluitend nog in gebruik als stallingslocatie voor caravans e.d. Toch voorziet de vigerende bestemming "Bedrijf" in alle bedrijfstypen, die combineerbaar zijn met de woonfunctie (categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen), zoals bakkerijen, kantoren, grafische bedrijven, elektrotechnische bedrijven, garagebedrijven, autowasstraat, benzinstations, groothandelsbedrijven etc. etc.

Daarnaast is een veel groter bouwblok opgenomen dan noodzakelijk voor de bestaande bedrijfssituatie. Met een "knik" van het bouwblok naar het noorden, is de maximale ruimte binnen het stedelijk gebied opgezocht. Op grond van dit bouwblok zou circa 600 m<sup>2</sup> grondoppervlak aan bedrijfsbebouwing kunnen worden bijgebouwd. Dit geeft aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld is verbeeld in de figuren 3 en 4.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van dit beleid in 2013 gekozen voor continuering van de bedrijfssituatie op deze plek en heeft daarbij ruimte geboden voor zowel bedrijfsverandering als voor bedrijfsuitbreiding. Hierbij zijn de uiterste grenzen van de locatie opgezocht.

De vigerende bestemming "Bedrijf" omvat regels, die onder andere mogelijk maken dat:

1. alle bedrijfstypen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijven hier gevestigd kunnen worden. Dat betekent, dat hier onder meer bakkerijen, kantoren, grafische bedrijven, elektrotechnische bedrijven, garagebedrijven, autowasstraat, benzinstations, groothandelsbedrijven etc. etc. kunnen worden gevestigd.

2. in totaal circa 1200 m2 grondoppervlak (60% van 2000) aan bedrijfsbebouwing binnen het bouwperceel kan worden opgericht (bestaande bebouwing 600 m2, uitbreidingsmogelijkheid 600 m2). Zie ook figuur 4.
3. de bedrijfsgebouwen 12 meter hoog kunnen worden.
4. een dienstwoning op in beginsel elke plek binnen het bouwvlak kan worden opgericht. Voor de verbeelding zie figuur 3.
5. het volledige bestemmingsgebied kan worden verhard.

Wat verder opvalt, is dat de gemeenteraad geen regels heeft opgenomen tot behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een groenstrook als buffer naar de aanliggende woningen en/of naar het landschap/buitengebied. Ook worden geen eisen gesteld aan de oriëntatie en/of nokrichting van de gebouwen.

### GEMEENTELIJK PLANOLOGISCH BELEID 3 (tekst ontwerpbesluit)

**Citaat blz.5:** *“Het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen heeft in het bestemmingsplan de bestemming bedrijven gekregen op basis van een destijds bestaand bedrijf. Er was dus sprake van het toekennen van een toegesneden bestemming. Hoewel het bedrijf ter plekke niet meer bestaat is de bestemming “bedrijven” overgenomen in de beheersverordening Glimmen. Het wijzigen van deze bestemming was niet mogelijk in verband met het conserverende karakter van een beheersverordening. Uit het vorenstaande vloeit weliswaar voort dat een bedrijf dat aan alle voorwaarden (o.a. milieutechnische voorwaarden) voldoet zich ter plekke mag vestigen. Daaruit kan niet worden afgeleid dat het beleid actief gericht is op continuering en uitbreiding van de bedrijfsmatige bebouwing/activiteiten ter plekke.”*

#### Zienswijze:

Het beleid is hier gericht op bedrijfscontinuering en uitbreiding, anders neem je de algemene bedrijfsbestemming met vergroot bouwblok niet op. De juridische regels zijn helder. Het gaat hier om een *algemene* bedrijfsbestemming en dat is per definitie geen ‘toegesneden bestemming’. Een ‘toegesneden bestemming’ regelt immers uitsluitend het specifieke/het bestaande gebruik.

Verder is het bedrijf “Abbring” immer een melkveehouderij geweest. Deze functie is echter al jaren geleden beëindigd en daarna is het uitsluitend nog voor stallingsdoeleinden in gebruik geweest (caravans e.d.). Het bedrijf is ook nooit groter geweest dan dat het nu is (zie ook topografische kaarten vanaf 1900; [www.toporeis.nl](http://www.toporeis.nl)). Dat het bouwvlak wel veel groter is, duidt op een bestuurlijke keuze om bedrijvigheid op deze plek enige uitbreidingsruimte te geven. De stelling, dat de bestemming “Bedrijf” is afgestemd op een destijds bestaand bedrijf, dat groter zou zijn dan het huidige bedrijf, is dan ook absoluut niet juist.

Eén zin verdient bijzondere aandacht: **“Het wijzigen van deze bestemming was niet mogelijk in verband met het conserverende karakter van een beheersverordening.”** Wat bedoelt u hiermee te zeggen? Dat bij voorkeur de bestemming wel gewijzigd had moeten worden, maar dat het niet mogelijk was vanwege de keuze voor de beheersverordening? Gaat de planfiguur dan boven het beleid? Dat zou de omgekeerde wereld zijn. Waarom dan niet voor een bestemmingsplan gekozen in plaats van een beheersverordening??

Het is natuurlijk altijd mogelijk om een bestemming te wijzigen. Het wel of niet wijzigen van een bestemming is een zuivere bestuurlijke keuze. Daarbij staat het te voeren beleid immer voorop. Daarna pas, wordt het meest geëigende instrument geselecteerd i.c. bestemmingsplan of beheersverordening. En niet andersom, zoals hier wordt gesuggereerd. Het zou betekenen dat de gekozen planfiguur bepalend is voor het te voeren beleid en dat kan natuurlijk nooit de bedoeling zijn.

Kort gezegd, de beheersverordening “Glimmen” is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee is de bestemming “Bedrijf”, zolang die niet formeel is herzien of een voorbereidingsbesluit is genomen, een hard bestuurlijk gegeven. Afzwakking daarvan kan niet aan de orde zijn.

**Conclusie 1:**

**Uw stelling, dat het niet mogelijk was de bestemming te wijzigen in verband met het conserverende karakter van de beheersverordening snijdt geen hout. Het wel of niet wijzigen van een bestemming is ten allen tijde een bestuurlijke keuze. Het beleid wordt door het gemeentebestuur bepaald en niet door het instrumentarium.**

*Citaat blz. 5: "Ter illustratie hiervan attenderen wij er in dit kader op dat in het bestemmingsplan "Glimmen-dorp" een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming bedrijven naar de bestemming woondoeleinden is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorzagt in de mogelijkheid de bestemming te wijzigen in woondoeleinden onder de voorwaarde dat "wijziging mag uitsluitend plaatsvinden indien de woningen ten behoeve waarvan het plan wordt gewijzigd, ruimtelijk op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in het gevelbeeld langs de betreffende straatwand." Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk beleid destijds uw bouwplan eveneens niet mogelijk maakte."*

**Zienswijze:**

Deze voorwaarde stelt eisen aan de manier waarop de woningen in het gevelbeeld worden geplaatst. Ons bouwplan beantwoordt daar goed aan. Helemaal volgens uw wens worden de twee vrijstaande woningen aan de straatzijde in de rooilijn geplaatst. Deze voorwaarde zegt overigens niets over de aanvaardbaarheid van eventuele woningen op het achtererf.

**2. GEMEENTELIJK BELANG**

Wat is nu eigenlijk het publieke belang in deze kwestie? Wat is de reden waarom u geen medewerking wilt verlenen aan de woning in de tweede lijn. Want het gaat hier toch om een win-win project. Bedrijf weg en woningen terug. Dat is voor een hoogwaardig woongebied dubbele winst. Zeker als het daarnaast gaat om het wegnemen van verpauperde bedrijfsbebouwing, forse asbestsanering, bebouwingsreductie en de bouw van drie passende vrijstaande woningen.

Toch schrijft uw college bij brief van 7 februari 2017 (zie bijlage) dat de situering van woningen in de tweede lijn onwenselijk is.

**Zienswijze:**

De stedenbouwkundige situatie met betrekking tot de woning 'in de tweede lijn' ligt hier echter veel genuanceerder dan door Libau wordt gesuggereerd. Wij hebben hierover in onze brief van 29 mei 2017 (bijgevoegd) uitvoerig uitgelegd hoe de stedenbouwkundige structuur hier precies in elkaar zit en dat de woning in de tweede lijn daar uitstekend in past. Hieronder nogmaals onze stedenbouwkundige analyse.

De heersende stedenbouwkundige opzet hier aan de orde, omvat veel meer dan alleen de bebouwing geconcentreerd langs de Rijksstraatweg. Ook de bebouwing langs de Nieuwe Kampsteeg, de bedrijfsbebouwing 'in de tweede lijn' van het voormalig glaszettersbedrijf Bazuin en het juridische bouwblok van het voormalig bedrijf "Abbring" dragen allen bij aan de stedenbouwkundige context en tezamen geven ze inhoud aan de geaccepteerde bebouwingsstructuur. Precies, zoals aangegeven op de plankaart van de beheersverordening "Glimmen". Dit stedenbouwkundig geheel dient aan de basis te staan van de vraag of de woning 'in de tweede lijn' stedenbouwkundig hier aanvaardbaar is of niet. En niet alleen de bebouwingsstructuur langs de Rijksstraatweg.

De enkelvoudige lintstructuur, zoals die aan de zuidkant van het plangebied langs de Rijksstraatweg tot ontwikkeling is gekomen met vrijstaande woningen grenzend aan het buitengebied, eindigt bij de woning met huisnummer 39. Daarna – lees: ten noorden - is feitelijk geen sprake meer van een lintkarakteristiek, maar begint vanaf de bedrijfsloods een heel andere stedenbouwkundige structuur. Een structuur, die mede vorm heeft gekregen door de scherpe hoek tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. In de oksel van deze beide lintstructuren is vervolgens eind jaren vijftig de bedrijfsbebouwing tot ontwikkeling gekomen, waarin onlangs nog het glaszettersbedrijf Bazuin was gevestigd. Met de komst van dit bedrijf is voor het eerst in de tweede lijn gebouwd en hierdoor zijn beide lintstructuren sterker met elkaar verbonden geraakt en is thans sprake van één aaneengesloten en samenhangend bebouwingscluster. Dit is duidelijk weergegeven op de plankaart van de beheersverordening alsmede in de bijlagen van onze brief van 29 mei 2017.

U hebt ook gebruik gemaakt van deze clusterstructuur. In de geldende beheersverordening "Glimmen" is uitbreidingsruimte / bouwvlakvergroting opgenomen voor het voormalig bedrijf "Abbring". Daarvoor is ruimte gezocht binnen het stedelijk gebied en is aansluiting gevonden bij het bovenbeschreven bebouwingscluster. Het bouwvlak is zodanig vormgegeven dat nieuwe bedrijfsbebouwing achter de woning met het adres Rijksstraatweg 37 kan worden opgericht (L-vorm, afbuiging naar het noorden). De achtergrond van deze locatiekeuze heeft alles te maken met de stedenbouwkundige goede ruimtelijke aansluiting op het bovenbeschreven bebouwingscluster.

### **Conclusie 2:**

**De woning in de tweede lijn past in de stedenbouwkundige clusterstructuur / planologische bebouwingsstructuur, zoals hierboven beschreven. Uw toekenning van een woningbouwcontingent ten behoeve van nieuwbouw op de locatie "Bazuin" ondersteunt de stedenbouwkundige analyse. Ook de vaststelling van de beheersverordening "Glimmen" zien wij als een bevestiging daarvan. De woning valt binnen het vigerende bouwblok, dat reeds voorziet in de bouw van een dienstwoning in de 2<sup>e</sup> lijn.**

**Citaat pag. 3:** *"De heersende stedenbouwkundige opzet gaat hoofdzakelijk uit van functies, die met hun hoofdgebouw gericht zijn op de voor de desbetreffende functie gelegen weg (met op zij- en achtererven ondergeschikte aanbouwen en bijgebouwen). De noordelijke woning "in de tweede lijn" is een hoofdgebouw met de functie "wonen" gesitueerd op een achtererf, qua maat en schaal niet ondergeschikt aan de bebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. Derhalve is de noordelijke woning "in de tweede lijn" niet passend in de stedenbouwkundige opzet, terwijl bij het huidige bedrijf behorende toekomstige ondergeschikte bijgebouwen op dezelfde plek wel passend kunnen zijn."*

### **Zienswijze.**

Uw analyse dat de bestemming "Bedrijf" alleen voorziet in de oprichting van *ondergeschikte* bijgebouwen is feitelijk onjuist. Het gaat hier om een algemene bedrijfsbestemming, waarop bedrijfsgebouwen voor uiteenlopende bedrijfstypen mogelijk zijn. Voor de oprichting van deze bedrijfsgebouwen geldt dat aan de bouwregels moet worden voldaan, zoals het bouwen binnen het bouwblok, het maximale bebouwingspercentage (60%), de maximale bouw- en goothoogte (resp. 12 en 6,5 meter) en de minimale dakhelling (30 graden). Dat zijn de criteria ten aanzien van toekomstig op te richten bouwmassa's. Dus als aan deze criteria wordt voldaan, dan is hier qua bouwmassa heel veel mogelijk. De stelling, dat deze bedrijfsgebouwen qua maat en schaal ondergeschikt zullen zijn aan de bebouwing langs de Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg is feitelijk onjuist.

In de bouwregels is nadrukkelijk geen relatie gelegd met de bebouwing langs de Rijksstraatweg of de Nieuwe Kampsteeg. Laat staan dat nieuwe bedrijfsbebouwing daaraan onderschikt zou moeten zijn. Op het achtererf is nog planologische ruimte voor een nieuw bedrijfsgebouw met bijvoorbeeld de afmetingen 40x15x12 meter mogelijk (zie figuur 5). Dus om te stellen, dat toekomstige bedrijfsgebouwen hier qua maat en schaal ondergeschikt zullen zijn aan de bebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg is feitelijk onzin. Het woord 'ondergeschikt' is hier dan ook totaal misplaatst en daarmee zakt uw hele betoog dat toekomstige bedrijfsbebouwing op deze plek wel passend is (en dus beter passend dan een woning met één bouwlaag en rieten kap), volledig door het ijs.

Bovendien zal onze woning in de tweede lijn 100% zeker qua bouwvolume ondergeschikt zijn aan de woning op het adres Rijksstraatweg 39, terwijl dat voor de hier mogelijk gemaakte bedrijfsbebouwing allerm minst zeker is.

### **Conclusie 3:**

**De stelling, dat de geldende bestemming "Bedrijf" enkel voorziet in bedrijfsgebouwen, die qua maat en schaal ondergeschikt zijn aan de woonbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg, is feitelijk onjuist. De hier toegestane bouwmassa's kunnen de bestaande woonbebouwing langs de Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg in alle opzichten gaan overheersen (zie bouwregels bestemming "Bedrijf"). De bestaande loods is daarvan het sprekende bewijs.**

**Citaat stedenbouwkundige aanvaardbaarheid:** "Er zijn 2 beleidslijnen die een grote rol spelen bij het beantwoorden van de vraag of het gehele bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Deze 2 beleidslijnen zijn:

1. Er moet sprake zijn van een bouwplan dat past in de stedenbouwkundige structuur en daar een **kwaliteitsimpuls** aan geeft.

*Naast het gegeven dat uw bouwplan in zijn geheel onzes inziens niet past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur voorziet het bouwplan niet in een kwaliteitsimpuls aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zelfs indien het bouwplan zou passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur is er geen sprake van een kwaliteitsimpuls. Wij wijzen in dat kader ook op de stedenbouwkundige adviezen die wij hebben ingewonnen."*

2. Er mag geen sprake zijn van een aantasting van het waardevolle en beschermingswaardige **buitengebied**

*De tweede beleidslijn die wij volgen is dat het waardevolle buitengebied niet mag worden aangetast en dient te worden beschermd. Het toevoegen van 1 of meer extra hoofdgebouwen op de grens met het buitengebied leidt onzes inziens tot een uitbreiding van het dorp in de richting van het buitengebied. Het realiseren van een hoofdgebouw (woning) met het daarbij behorende recht op overige bijbehorende bebouwing (bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken) alsmede het gewijzigde gebruik past onzes inziens niet in het streven naar het beschermen van het waardevolle en beschermingswaardige buitengebied. Het betreft hier een overgangsgebied van het naar het buitengebied. Er bestaat bij ons geen intentie het dorp Glimmen uit te breiden in de richting van het buitengebied.*

#### **Zienswijze ad 1 kwaliteitsimpuls.**

Uw college heeft op 30 september 2013 beleidsregels vastgesteld voor de beoordeling en toetsing van woningbouwplannen (Beleidsregels uitvoering Woonplan 2013-2023). Als het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt daarin gesteld dat plannen hoger kunnen worden geprioriteerd naarmate zij meer bijdragen aan **de ruimtelijke kwaliteit**. In het bijzonder is dit het geval bij een zestal type woningbouwplannen. Ons bouwplan beantwoordt aan tenminste drie van de genoemde plantypen:

- Woningbouwplannen, die ontwikkeld worden om ter plekke de kwaliteit te verbeteren door sloop en nieuwbouw.
- Transitie naar woningbouw van een bestaand bedrijfspand als dat kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld tegen gaan van verpaupering).
- Een herontwikkelingslocatie, waarbij sprake is van de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf (in ons geval gaat het dan om de vroegtijdige verwijdering van niet minder dan 800 m2 asbest).

Bovenstaande illustreert dat ons bouwplan als geheel goed scoort als het gaat om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De concrete feiten op een rij, waarmee kwaliteit wordt toegevoegd:

1. Verbetering van de woonomgeving door volledige sloop van alle (verpauperde) bedrijfsbebouwing.
2. Verbetering van de leefomgeving door vroegtijdige verwijdering van circa 800 m2 asbest, waarmee al op korte termijn (ruim voor 2024) gezondheidsrisico's voor omwonenden kunnen worden weggenomen.
3. Verbetering van de functioneel-ruimtelijke structuur. Een bedrijfsterrein wordt uit een hoogwaardig woongebied weggenomen. In de toekomst op deze plek geen benzinstation, autowasstraat, garagebedrijf, bakkerij, kantoren, grafisch bedrijf, elektrotechnisch bedrijf, groothandelsbedrijf etc. etc. In plaats daarvan slechts drie woningen. Een rotte kies wordt uit een woongebied weggenomen.



4. Verbetering van de bebouwingsstructuur langs de Rijksstraatweg door de vervanging van de bestaande bedrijfsloods door een woning.
5. Verbetering van de overgang naar het buitengebied. Veel minder verstening aan de rand van het dorp; er wordt veel meer gesloopt dan gebouwd. Als de bouwmogelijkheden van de beheersverordening "Glimmen" worden betrokken, dan is de "winst" voor de vergroening van het perceel nog veel groter. Geen bedrijfsbebouwing op de grens van het buitengebied.

#### **Conclusie 4:**

**De gevraagde kwaliteitsimpuls hier is evident. Een enkele woning in een grote tuin zal op deze specifieke locatie aan de rand van het buitengebied beduidend meer ruimtelijke kwaliteit brengen dan de bestaande verpauperde bedrijfssituatie of een compleet nieuw bedrijfsterrein.**

#### **Zienswijze ad 2 buitengebied**

Vanzelfsprekend juichen wij het van harte toe, dat u op het standpunt staat dat het waardevolle buitengebied niet mag worden aangetast en dient te worden beschermd. Van enige aantasting van het buitengebied zal met ons bouwplan overigens geen sprake zijn. Het is volstrekt helder, dat juist de bestaande situatie en erger nog, de planologische situatie van dit moment, de werkelijke bedreigingen zijn voor het buitengebied. Ons bouwplan brengt het buitengebied alleen maar verbeteringen.

Voorop staat dat de locatie van onze woning in de tweede lijn niet behoort tot het bestemmingsplan Buitengebied, maar valt binnen de begrenzing van de beheersverordening "Glimmen" en behoort dus onmiskenbaar tot het stedelijk gebied. Als zodanig zullen/kunnen geen directe ruimtelijke belangen van het buitengebied met de bouw van onze woning worden geschaad. Dit is overigens ook in indirecte zin niet het geval, bijvoorbeeld door de nabijheid van een melkveehouderij. Op geen enkele manier zijn hier landschappelijke belangen of andere aan het buitengebied gerelateerde belangen in het geding.

Het enkele feit, dat het bouwperceel grenst aan het buitengebied kan bovendien geen gewicht in de schaal leggen. Bijna alle woningen ten westen van de Rijksstraatweg grenzen immers aan het buitengebied. Dat het hier zou gaan om een overgangsgebied naar het buitengebied, is natuurlijk helemaal niet aan de orde. De bestemming "Bedrijf" laat hier geen misverstand over bestaan en maakt zelfs mogelijk dat exact, maar dan ook echt exact op de grens van het buitengebied een groot bedrijfsgebouw kan worden opgericht. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeenteraad hier uitgaat van de verdere ontwikkeling van het bedrijfsterrein, en dat uw college dit terrein kwalificeert als overgangsgebied naar het buitengebied om op grond daarvan hier geen bebouwing toestaat.

Tenslotte stelt u, dat er geen intentie bestaat om het dorp uit te breiden in de richting van het buitengebied. De intentie misschien niet, maar het besluit om dat wel te doen, is met de vaststelling van de bestemming "Bedrijf" en bijbehorend bouwblok al in 2013 genomen. Zoals gezegd, op dit moment kan al worden gebouwd tot op de uiterste grens met het buitengebied.

U hebt er niet voor gekozen om onderhavige locatie een bestemming te geven die gericht is op de bescherming van het buitengebied. Integendeel. De toegekende bestemming "Bedrijf", een algemene bedrijfsbestemming, maakt mogelijk dat op deze plek thans meerdere bedrijfstypen kunnen worden gerealiseerd met ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheid bovendien. U hebt eigenlijk precies datgene gedaan dat niet in het belang is van het buitengebied. Tegen deze achtergrond is het niet houdbaar om thans tegen ons bouwplan in stelling te brengen dat een enkele woning niet past in uw streven om het buitengebied te beschermen.

#### **Conclusie 5:**

**De landschappelijke beeldkwaliteit staat hier onder druk door de bestaande verpauperde bedrijfssituatie, maar ook door het geldende ruimtelijk beleid dat voorziet in verdere bedrijfsontwikkeling. Onze woning te midden van een groene tuin sluit evenwel goed aan bij zowel de karakteristiek van dit deel van het buitengebied (veel verspreide woningen in het groen) als bij het karakter van het stedelijk gebied, het aanliggende woongebied.**

**De woning in de tweede lijn is onderdeel van het stedelijk gebied en als zodanig kan het de waarden van het buitengebied niet aantasten. De kwalificatie van het terrein als**



overgangsgebied naar het buitengebied is gelet op de vigerende bestemming "Bedrijf" niet reëel.

**Conclusie 6, eindconclusie "GEMEENTELIJK BELANG":**

**De woning in de tweede lijn past in de geaccepteerde stedenbouwkundige structuur, zoals vastgelegd in de beheersverordening "Glimmen". De kwaliteitsimpuls is evident en aan het buitengebied gerelateerde waarden zijn hier niet in het geding.**

### 3. BELANGENAFWEGING

*Citaat pag.5 belangenafweging: "Wij hebben het algemeen belang afgewogen tegen uw individueel belang. Uw belang wordt gevormd door een financieel-economisch belang (het terugwinnen van de gemaakte kosten zoals kosten aankoop perceel etc.). Reactie: Een financieel belang dient bij de overwegingen te worden betrokken, maar is voor ons geen doorslaggevend argument om medewerking te verlenen. Het afwijken van de regels dient gebaseerd te zijn op ruimtelijke argumenten."*

**Zienswijze.**

Bovenbeschreven afweging is niet de brede belangenafweging, die aan de basis dient te staan van de bestuurlijke besluitvorming hier aan de orde. U verengt hier de ruimtelijke belangenafweging tot een afweging die uitsluitend betrekking heeft op het individuele belang (financieel-economisch). Dat is niet correct. Het totale bouwplan dient in de afweging te worden betrokken, net zoals alle daarbij betrokken ruimtelijke belangen.

Nogmaals de belangen, die met ons bouwplan worden gediend:

- Verbetering van de woonomgeving door volledige sloop van alle (verpauperde) bedrijfsbebouwing.
- Verbetering van de leefomgeving door vroegtijdige verwijdering van circa 800 m2 asbest, waarmee al op korte termijn (ruim voor 2024) gezondheidsrisico's voor omwonenden kunnen worden weggenomen.
- Verbetering van de functioneel-ruimtelijke structuur. Een bedrijfsterrein wordt uit een hoogwaardig woongebied weggenomen. In de toekomst op deze plek geen benzinstation, autowasstraat, garagebedrijf, bakkerij, kantoren, grafisch bedrijf, elektrotechnisch bedrijf, groothandelsbedrijf etc. etc. In plaats daarvan slechts drie woningen. Een rotte kies wordt uit een woongebied weggenomen.
- Verbetering van de bebouwingsstructuur langs de Rijksstraatweg door de vervanging van de bestaande bedrijfsloods door een woning.
- Verbetering van de overgang naar het buitengebied. Veel minder verstening aan de rand van het dorp; er wordt veel meer gesloopt dan gebouwd. Als de bouw mogelijkheden van de beheersverordening "Glimmen" worden betrokken, dan is de "winst" voor de vergroening van het perceel nog veel groter. Geen bedrijfsbebouwing op de grens van het buitengebied.

De belangen, die met ons bouwplan worden geschaad zouden hier tegenover moeten staan. Die belangen zijn er echter niet. Zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied zijn met de bouw van onze woning in de tweede lijn geen concrete belangen in het geding. Uw teksten als: ".....niet passend zijn in het streven naar het beschermen van het waardevolle en beschermingswaardige buitengebied" snijden in dit verband geen hout. U dient concreet aan te geven welke publieke belangen hier in het geding zijn.

**Conclusie 7:**

**Met de bouw van onze woning in de tweede lijn worden geen publieke belangen geschaad, maar uitsluitend publieke belangen gediend**

### 4. GELIJKHEIDSBEGINSEL

Het gelijkheidsbeginsel verplicht de gemeente om gelijke gevallen gelijk te behandelen.

**Citaat ontwerpbesluit:** *"Wij zijn van mening dat beide percelen en bouwplannen op geen enkele wijze vergelijkbaar zijn. Niet qua grootte, niet qua ruimtelijke impact en niet qua ligging. Het perceel Rijksstraatweg 35b is een klein en tussen diverse andere percelen met een woondoeleindenbestemming ingesloten waar een bedrijfsgebouw op is gevestigd. Dit bedrijf bestaat niet meer. Het perceel is vrijwel volledig omsloten door percelen met een woonbestemming in tegenstelling tot uw perceel dat aan de achterzijde volledig aan gronden met de bestemming 'agrarische met waarden grenst. Op basis van de in het "oude bestemmingsplan "Glimmen-dorp" opgenomen wijzigingsbevoegdheid komt het perceel Rijksstraatweg 35b voor het toekennen van een woonbestemming in aanmerking. Dit perceel is dermate klein dat op het perceel maximaal één vrijstaande woning kan worden gerealiseerd (vervangende nieuwbouw). Ook in uw geval hebben wij dezelfde lijn gehanteerd. Wij hebben nadrukkelijk de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming "bedrijven" in de bestemming "wonen" voor maximaal 2 woningen."*

*Wij zijn dan ook van mening dat de invulling van beide percelen volstrekt onvergelijkbaar is. Op basis van het vorenstaande en in aanvulling hierop zijn wij dan ook van mening dat er in het geval van Rijksstraatweg 35b geen sprake is van het bouwen in de tweede lijn. Hoewel in dit geval de woning letterlijk achter andere woningen wordt gerealiseerd is geen sprake van het "opschuiven van hoofdgebouwen (woningen) in de richting van het buitengebied". In uw geval is dit wel het geval. Er is geen sprake van een vergelijkbare situatie."*

#### **Zienschijze.**

De betrokken percelen zijn inderdaad in een aantal opzichten verschillend, maar het gaat helemaal niet om de materiële verschillen. Het gaat enkel om het feit, dat beide nieuw te bouwen woningen 'in de tweede lijn' staan (figuur 5). Daar kan geen misverstand over bestaan. Het gaat immers alleen om de weigeringsgrond en uw afwijzingsbrief van 7 februari 2017 is daar heel kort, maar heel duidelijk over: "De situering van woningen in de tweede lijn is onwenselijk".

Los van deze brief komt u in het ontwerpbesluit met een heel andere insteek. Ineens gaat het niet meer om het stedenbouwkundig belang van het bouwen in de lintstructuur van de Rijksstraatweg, maar om het wel of niet bouwen in de nabijheid van het buitengebied. Dit gegeven is niet meegewogen in uw afwijzingsbrief van 7 februari, maar wordt nu gebracht als het doorslaggevende verschil tussen het wel aanvaardbaar zijn van het bouwen in de tweede lijn en het niet aanvaardbaar zijn. Indien de te bouwen woning in de tweede lijn geen afbreuk doet aan het buitengebied, dan is bouwen in de tweede lijn kennelijk door u geoorloofd. Ons bouwplan zou niet aanvaardbaar zijn, omdat daarmee een woning opschuift in de richting van het buitengebied. Niets is echter minder waar!

Onze woning in de tweede lijn valt binnen het geldende bouwblok. Volgens de vigerende bestemming "Bedrijf" is op deze plek nu reeds de bouw van een dienstwoning mogelijk. Geen agrarische dienstwoning, maar een niet-agrarische dienstwoning op een niet-agrarisch bedrijfsterrein. En niet alleen een dienstwoning, ook grootschalige bedrijfsgebouwen zijn op deze plek reeds mogelijk. Als het gaat om de bescherming van het buitengebied, is dit wel de minste bouwfunctie.

Ergo, er schuift geen woning op naar het buitengebied. Nu al kan op de beoogde bouwplek een dienstwoning worden gebouwd.

#### **Conclusie 8:**

**De geplande woningen op de adressen Rijksstraatweg 35b en 37a staan naast elkaar en staan beiden in de tweede lijn. Een woningbouwcontingent is echter alleen voor het adres 37a geweigerd. Uw verklaring daarvoor, dat met onze woning een hoofdgebouw opschuift in de richting van het buitengebied, komt volledig uit de lucht vallen (in eerdere brieven niet genoemd) en is ook niet op de feiten gebaseerd. Volgens uw vigerend beleid kan op de grens met het buitengebied nu reeds een niet-agrarische dienstwoning worden gerealiseerd. Een woning op deze plek is dus met de vaststelling van de beheersverordening "Glimmen" reeds geaccepteerd. Van "opschuiven" is geen enkele sprake.**

## **6. RELATIE MET HET PROVINCIAAL BELEID**

*Citaat ontwerpbesluit: "Op basis van het provinciaal beleid zoals dat is vastgelegd in de omgevingsverordening valt het gehele gebied ten westen van de Rijksstraatweg onder het buitengebied. Dit betekent dat ook de bebouwing ten westen van de Rijksstraatweg onder het buitengebied valt. De provinciale verordening stelt dat in het buitengebied geen woningen mogen worden toegevoegd. Het toevoegen van woningen is alleen mogelijk indien een ontheffing van de provinciale verordening wordt verleend. Uw plan is dan ook niet in overeenstemming met het ruimtelijk beleid zoals dat is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening."*

#### **Zienswijze:**

Voorop staat dat het plangebied onderdeel is van de beheersverordening "Glimmen" en als zodanig valt het nadrukkelijk buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee behoort het plangebied onmiskenbaar tot het stedelijk gebied.

De begrenzing van het buitengebied is vastgelegd op kaart 1 van de provinciale omgevingsverordening (POV). Voor het dorp Glimmen is die grens niet goed gelegd, want daar valt de grens van het buitengebied samen met de Rijksstraatweg. De grens van het buitengebied kan nu eenmaal niet dwars door het centrum van het dorp lopen, maar hoort in beginsel samen te vallen met de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat is en blijft het uitgangspunt. Een gemeentelijk verzoek tot aanpassing van deze grens zou het "probleem" direct kunnen oplossen. Dat dit nog niet gebeurd is, betekent echter geenszins dat woningbouw op deze locatie volgens het provinciaal beleid op voorhand niet is toegestaan.

#### **Conclusie 9:**

**Het plangebied is onderdeel van de beheersverordening "Glimmen". Als zodanig valt het nadrukkelijk buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied en behoort het onmiskenbaar tot het stedelijk gebied. Het toevoegen van één woning is daarmee een volledige gemeentelijke aangelegenheid. Uw stelling, dat ons bouwplan op gespannen voet zou staan met het provinciaal ruimtelijk beleid is niet juist. Een provinciaal belang is hier niet in het geding.**

## **7. PRECEDENTWERKING**

*Citaat ontwerpbesluit: "Het verlenen van medewerking aan uw bouwplan (oprichten 3 woningen) leidt onzes inziens tot een negatieve precedentwerking. Er zijn meerdere percelen die dermate groot zijn dat hierop een extra woning gerealiseerd zou kunnen worden. Het verlenen van medewerking aan het realiseren van één of twee woningen achter de aan de Rijksstraatweg geprojecteerde woningen in afwijking van het algemeen belang (in casu de geldende regelgeving in samenhang met ruimtelijk/stedenbouwkundige uitgangspunten) levert een negatieve precedentwerking op."*

#### **Zienswijze:**

Hier wordt opnieuw duidelijk dat het bouwplan niet goed wordt benaderd. Uw vertrekpunt, dat ons bouwplan een regulier uitbreidingsplan is en het plangebied onbebouwd is niet correct. Het gaat hier om de vervanging van een vervallen bedrijfsterrein. Dit bedrijfsterrein met een oppervlak van circa 3300 m<sup>2</sup>, met 600 m<sup>2</sup> grondoppervlak aan verpauperde bedrijfsbebouwing met betonnen hellingbaan, met een algemene bedrijfsbestemming waar bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen kunnen worden gebouwd en met een bouwvlak waar nog eens 600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing kan worden bijgebouwd. Bovendien gaat het bouwplan uit bebouwingsreductie (meer sloop, dan nieuwbouw) en ook dat uniek te noemen.

De angst voor precedentwerking is hier, gelet op het unieke karakter van zowel bedrijfsterrein als vervangingsplan, absoluut ongegrond.

#### **Conclusie 10:**

**Angst voor precedentwerking is hier gebaseerd op de veronderstelling dat het plangebied onbebouwd gebied is en daarmee vergelijkbaar zou zijn met vele andere onbebouwde percelen langs de Rijksstraatweg. Dat is het echter niet. Het gaat hier om de vervanging van een bestaand bedrijfsterrein in het stedelijk gebied. Gelet op het ontbreken van een vergelijkbaar bedrijfsterrein in de kern Glimmen, is de vrees voor een precedentwerking ongegrond**