

Wim Holtjer

Van: Antoni F.W. <f.w.antoni@provinciegroningen.nl>
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 15:16
Aan: Mariska Sloot
CC: Wim Holtjer; Willem Schwertmann; Frits Riemersma <fritsriemersma@gmail.com> (fritsriemersma@gmail.com); greetjeriemersma@gmail.com
Onderwerp: bouwplan Rijksstraatweg 37a
Bijlagen: DOC140317-14032017150028.pdf

Geachte mevrouw Sloot,

Afgelopen vrijdag heb ik een telefonisch gesprek gehad met de heer Wim Holtjer van uw gemeente en dat gesprek heeft ons als initiatiefnemers niet gerustgesteld. Duidelijk werd dat ambtelijk toch wordt vastgehouden aan de bouw van slechts twee woningen. Indien het college dit standpunt overneemt, zijn we terug bij af. In ons laatste gesprek heb ik aangegeven dat de bouw van slechts twee woningen het hele project in gevaar brengt, omdat er dan problemen ontstaan met betrekking tot de financiële haalbaarheid van het project. En dat zou toch doodzonde zijn, want als het bouwplan niet door kan gaan, zijn er alleen maar verliezers: wij, als initiatiefnemers en toekomstige bewoners, de gemeente Haren en zeker ook de omwonenden. Alles blijft dan immers bij het oude, inclusief de bedrijfsbestemming, en daar is geen van de betrokkenen mee gediend.

Zoals ik in ons eerder gesprek heb aangegeven, is het advies van Libau gebaseerd op het ordeningsprincipe dat bij voorkeur in de bestaande bebouwingsstructuur dient te worden gebouwd. Dit tegen de achtergrond van een goede ruimtelijke ordening en daar is op zich helemaal niets mis mee. In zoverre kan dit advies onderdeel zijn van de totaalafweging inzake de wenselijkheid van het project.

Waar het echter mis gaat, is dat de gemeente *uitsluitend* deze stedenbouwkundige benadering inzet bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en wenselijkheid van ons plan. En dat is vreemd, heel vreemd. Want het gaat bij dit project toch om veel meer, dan alleen het wel of niet bouwen in de hoofdstructuur? Het gaat toch vooral om de totale meerwaarde van ons plan. Voor een goede beoordeling daarvan dienen natuurlijk ook de actuele terreinsituatie, het geldende gemeentelijk planologisch beleid en de kwaliteitsambitie van ons bouwplan in volle omvang te worden betrokken. Dat is allemaal niet gebeurd en daarom lopen wij nu tegen de uiterst merkwaardige situatie aan dat de gemeente niet wil meewerken aan de bouw van twee rietgedekte woningen in de tweede lijn, terwijl het geldende bestemmingsplan op dezelfde plek nadrukkelijk wel voorziet in bebouwing, zoals bijvoorbeeld een forse bedrijfsloods (zie bouwblok, beheersverordening Glimmen). Dit valt niet uit te leggen en zeker niet in stedenbouwkundige zin.

Wij verzoeken de gemeente de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de wenselijkheid van ons plan in een bredere context te plaatsen en te heroverwegen.

Omdat wij begrijpen dat er compromissen nodig zijn, zijn wij ook van onze kant bereid om in te schikken en hebben daarbij de uiterste haalbaarheidsgrens opgezocht.

Wij zijn bereid om de volgende planaanpassingen op te nemen:

1. Wij gaan terug naar de bouw van slechts *drie* woningen.
2. Er wordt uitsluitend binnen de grenzen van het *bestaande bedrijfsbouwblok* gebouwd.

Uitgaande van bovengenoemde aanpassingen leggen wij u thans twee nieuwe varianten van ons bouwplan voor: variant A en variant B (zie bijlage)

Variant A:

In deze variant zijn de twee woningen aan de Rijksstraatweg vervangen door één woning in de rooilijn, waarmee de eerdere verspringing (terugrooien linkerwoning) is verdwenen.

Variant B:

In deze variant gaan we voor twee woningen in de rooilijn van de Rijksstraatweg. Het perceel van de derde woning sluit naadloos aan bij de woonpercelen aan de Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg, waarmee het een samenhangend geheel vormt.

Wij hopen hiermee de basis te hebben gelegd voor een voor beide partijen aanvaardbare oplossing en willen beide varianten graag op korte termijn met u bespreken.

Met vriendelijke groet,

Frank Antoni
stedenbouwkundige

provinciaal bouwheerschap, afdeling Ruimte en Samenleving

NB

Bouwen 'in de tweede lijn' komt in dorpskernen heel veel voor. Zo ontstaan nu eenmaal bebouwingsconcentraties / dorpen. In Glimmen is dat ook veelvuldig gebeurd. Op dit moment wordt met het plan Waardeel 'in de tweede lijn' gebouwd en vanzelfsprekend ook langs de Oosterweg. Dat neemt niet weg dat het advies van Libau / het belang dat daarmee wordt gediend moet worden meegewogen, maar dan wel als onderdeel van de totaalafweging en niet als enig criterium.

In ons Handvest voor Dienstverlening kunt u lezen welke dienstverlening u van ons mag verwachten.
<http://www.provinciegroningen.nl/loket/onze-dienstverlening/kwaliteitshandvest/>

Aan het college van
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Haren.

Gemeente Haren		
Zaaknr:	15704	
Doc.nr:	14737	
- 2 JUN 2017		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weeth.

Antwoord: brief 30 maart 2017

Betreft: bouwplan Rijksstraatweg 37a Glimmen.

Groningen 29 mei 2017

Geacht college,

Op 21 november 2016 hebben wij ten behoeve van de contingentenaanvraag een plan ingediend voor de bouw van 4 woningen aan de Rijksstraatweg 37a in Glimmen. Mede op basis van een advies van Libau heeft uw college bij brief van 30 maart 2017 aangegeven bezwaar te hebben tegen de bouw van twee woningen 'in de tweede lijn'. Onze reactie hebben wij hieronder uiteengezet en verzoeken u dit schrijven zorgvuldig te lezen.

Reactie

Libau stelt ten aanzien van dit bouwplan:

"Dit initiatief doet afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit omdat het overwegend niet passend is bij de heersende stedenbouwkundige opzet waarbij de bebouwing is geconcentreerd langs de Rijksstraatweg". De situering van woningen 'in de tweede lijn' is stedenbouwkundig onwenselijk.

Uw college vult aan:

"De Rijksstraatweg kenmerkt zich aan deze zijde van het dorp door ruime/grote woningen langs deze weg grenzend aan het buitengebied. Het doortrekken van deze lijn van bebouwing is dan ook uit stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar. Voor de daarachter geprojecteerde woningen ligt dat anders".

Om te beginnen onderschrijven wij de benadering van Libau. Uitgaande van de zuidkant van het plangebied, waar een enkelvoudige lintstructuur tot ontwikkeling is gekomen, levert een incidentele verdubbeling van dat lint in beginsel geen bijdrage aan de zuiverheid en herkenbaarheid van die lintstructuur. Tegen die achtergrond begrijpen we dat het oorspronkelijke bouwplan op bezwaren stuit. De meest zuidelijke woning in de tweede lijn ondersteunt deze lintstructuur niet en daarom hebben we deze woning laten vallen. Daarmee komen we tegemoet aan uw bezwaren met betrekking tot de lintkarakteristiek. De noordelijke woning in de tweede lijn is echter gehandhaafd. Dit, omdat deze woning pertinent niet op gespannen voet staat met het advies van Libau en geen afbreuk doet aan de bestaande enkelvoudige lintstructuur. In de vervolgttekst wordt dit uitgebreid toegelicht. Verder is afgezien van elke planvorming in het buitengebied. De woningen worden in het gewijzigde bouwplan allen vanaf de Rijksstraatweg ontsloten.

De wijzigingen op een rij (zie kaartfragment 1 "*oorspronkelijk bouwplan*" en kaartfragment 2 "*gewijzigd bouwplan*"):

1. De meest zuidelijke woning in de tweede lijn is geschrapt.
2. De twee woningen aan de Rijksstraatweg staan nu zuiver in de rooilijn.
3. Alle 3 woningen staan thans binnen de grenzen van het huidige juridische bouwvlak.
4. Alle 3 woningen worden vanaf de Rijksstraatweg ontsloten.

Met deze planaanpassingen is naar onze mening optimaal recht gedaan aan het advies van Libau i.c. het behoud van de enkelvoudige lintstructuur. Enig betwist onderdeel is de meest noordelijke woning in de tweede lijn (hierna: de 3^e woning).

In uw brief van 30 maart 2017 wordt over het nieuwe plan echter het volgende gezegd: "*De aanpassing van het plan leidt niet tot een ander standpunt, omdat dit plan nog steeds in strijd is met de eerder genoemde beleidsuitgangspunten*".

Daarmee wordt ten onrechte gesteld, dat het gewijzigde bouwplan c.q. de 3^e woning nog steeds in strijd is met het advies van Libau, terwijl het in de brief ontbreekt aan een goede onderbouwing van die stelling. Er is geen gedetailleerde stedenbouwkundige analyse bijgevoegd en ook het geldende gemeentelijk planologisch beleid is inhoudelijk volledig buiten beschouwing gelaten. De zorgvuldigheid van uw besluit is daarmee in het geding, want om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de 3^e woning goed te kunnen wegen, mag/kan deze input niet ontbreken.

Gedetailleerde stedenbouwkundige analyse.

De enkelvoudige lintstructuur, zoals die aan de zuidkant van het plangebied tot ontwikkeling is gekomen met forse 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 vorm heeft gekregen door de scherpe hoek tussen de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg alsmede door de bebouwing daartussen (glaszettersbedrijf Bazuin). De tussenbouw verbindt als het ware de bebouwing met elkaar, waardoor het geheel zich ruimtelijk presenteert als één aaneengesloten en samenhangend bebouwingscluster. Illustratief hiervoor is het planologisch bouwblok dat praktisch het volledige cluster omvat. De afronding van dit cluster aan de zuidzijde heeft vorm gekregen door de aansluiting van het bedrijfsbouwvlak (zie kaartfragment 3 "*uitsnede plankaart beheersverordening Glimmen*").

De woningen langs de Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg, die deel uitmaken van dit cluster, grenzen aan de achterzijde niet aan het buitengebied, maar grenzen allen direct aan woonbebouwing of (geplande) bedrijfsbebouwing. Het beeld van de "*.....ruime/grote woningen langs de Rijksstraatweg grenzend aan het buitengebied*" bestaat hier niet; de lintkarakteristiek is hier niet aan de orde. Beide structuren, de lintstructuur en het cluster, zijn nader aangeduid in kaartfragment 4 "*stedenbouwkundige structuur*".

De 3^e woning is onderdeel van dit cluster en is passend bij de bestaande stedenbouwkundige opzet. Als zodanig heeft het een directe aansluiting op de

woningen / woonpercelen Nieuwe Kampsteeg 7 en Rijksstraatweg 37 en vormt daarmee een samenhangend geheel. Precies op dezelfde manier, zoals uw college thans voorziet in de uitbreidingsruimte / bouwvlak van het voormalig bedrijf "Abbring". De locatie van de 3^e woning komt planologisch dan ook niet uit de lucht vallen, maar is door uw college reeds voorgeschreven om eventuele uitbreidingen van het bedrijf een goede plek te geven. De plankaart van de geldende beheersverordening "Glimmen" voorziet voor de bestemming "Bedrijf" in een bouwvlak, dat zodanig is vormgegeven dat eventuele nieuwbouw achter de woning Rijksstraatweg 37 kan worden opgericht (L-vorm, afbuiging naar het noorden). Daarmee is grootschalige bedrijfsbebouwing op deze plek reeds bij recht mogelijk. De achtergrond van deze locatiekeuze heeft alles te maken met de goede ruimtelijke aansluiting op het bovenbeschreven bebouwingscluster. Feitelijk is daarmee ook de beleidsmatige afweging, of bebouwing op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is of niet, al gemaakt.

Gemeentelijk planologisch beleid.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Haren op deze locatie, zoals dat is vastgelegd in de beheersverordening "Glimmen", is niet alleen gericht op continuering van de bestaande bedrijfsstatus, maar vooral ook op uitbreiding daarvan. Uitbreiding, die gestalte krijgt in zowel functionele als in ruimtelijke zin. Op zich geen voor de hand liggende keuze, omdat het hier een (voormalig) bedrijf betreft in een verder homogeen en hoogwaardig woongebied.

Desondanks voorziet de beheersverordening Glimmen op deze locatie niet alleen in de huidige bedrijfsfunctie (stalling), maar worden in beginsel alle bedrijfsoorten toegestaan die zich op milieugebied verdragen met de omringende woonomgeving. Concreet gaat het dan om de klassen 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen. Dat betekent dat meerdere bedrijfstypen hier zijn toegestaan.

Daarnaast biedt de beheersverordening ook in ruimtelijk zin aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijfsgebouwen toegestaan, waarvoor een bouwvlak is opgenomen (zie kaartfragment 3). Dit bouwvlak is circa 2000 m² groot en heeft een bebouwingspercentage van 60%, hetgeen betekent dat maximaal 1200 m² van dit bouwvlak mag worden bebouwd. De bestaande bebouwing (loods plus dienstwoning) heeft reeds een grondoppervlak van bijna 600 m². Concreet betekent dit dat er nog eens 600 m² aan de bestaande bebouwing mag worden toegevoegd (1200 - 600 = 600 m²). Betrekken we daarbij de maximale bouwhoogte van 12 meter, dan wordt duidelijk dat het ruimtelijk beleid van de gemeente Haren op het perceel van de 3^e woning reeds voorziet in de oprichting van forse bedrijfsbebouwing.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de gemeente Haren vol inzet op de functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijfslocatie.

Hoewel uw college kennelijk van mening is dat een bedrijf goed is voor de leefbaarheid van het dorp, kan niet worden ontkend dat gelet op het hoge kwaliteitsniveau van landschap en aanliggende woonpercelen, een woning op deze plek volgens de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening ontegenzeggelijk een verbetering van de bestaande ruimtelijke situatie met zich meebrengt.

Hiervan uitgaande kan het niet zo zijn, dat één enkele woning niet aanvaardbaar wordt geacht, terwijl grootschalige bedrijfsbebouwing op precies dezelfde plek wel als aanvaardbaar wordt gezien.

Samenvattend

Enig betwist onderdeel van het nieuwe bouwplan is de 3^e woning. Uw college stelt dat deze woning "*.....nog steeds in strijd is met de eerder genoemde beleidsuitgangspunten*" oftewel dat ook deze 3^e woning afbreuk zou doen aan de gewaardeerde lintkarakteristiek. Wij hebben met de gedetailleerde stedenbouwkundige analyse aangetoond, dat dit zeker niet het geval is. Daarbij komt nog, dat de gemeente zelf beleid heeft vastgelegd op grond waarvan niet minder dan 600 m² aan bedrijfsbebouwing op deze locatie is toegestaan. De omzetting hiervan naar één passende woning (architectuur) betekent volgens de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening een aanmerkelijke verrijking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, zowel landschappelijk als voor de aangrenzende woningen.

Op grond van het bovenstaande verzoeken wij u om in te stemmen met de opzet van het gewijzigde bouwplan, zoals afgebeeld op kaartfragment 2. De formele aanvraag voor de omgevingsvergunning 1^e fase (planologische aanvaardbaarheid) hebben wij reeds ingediend via www.omgevingsloket.nl.

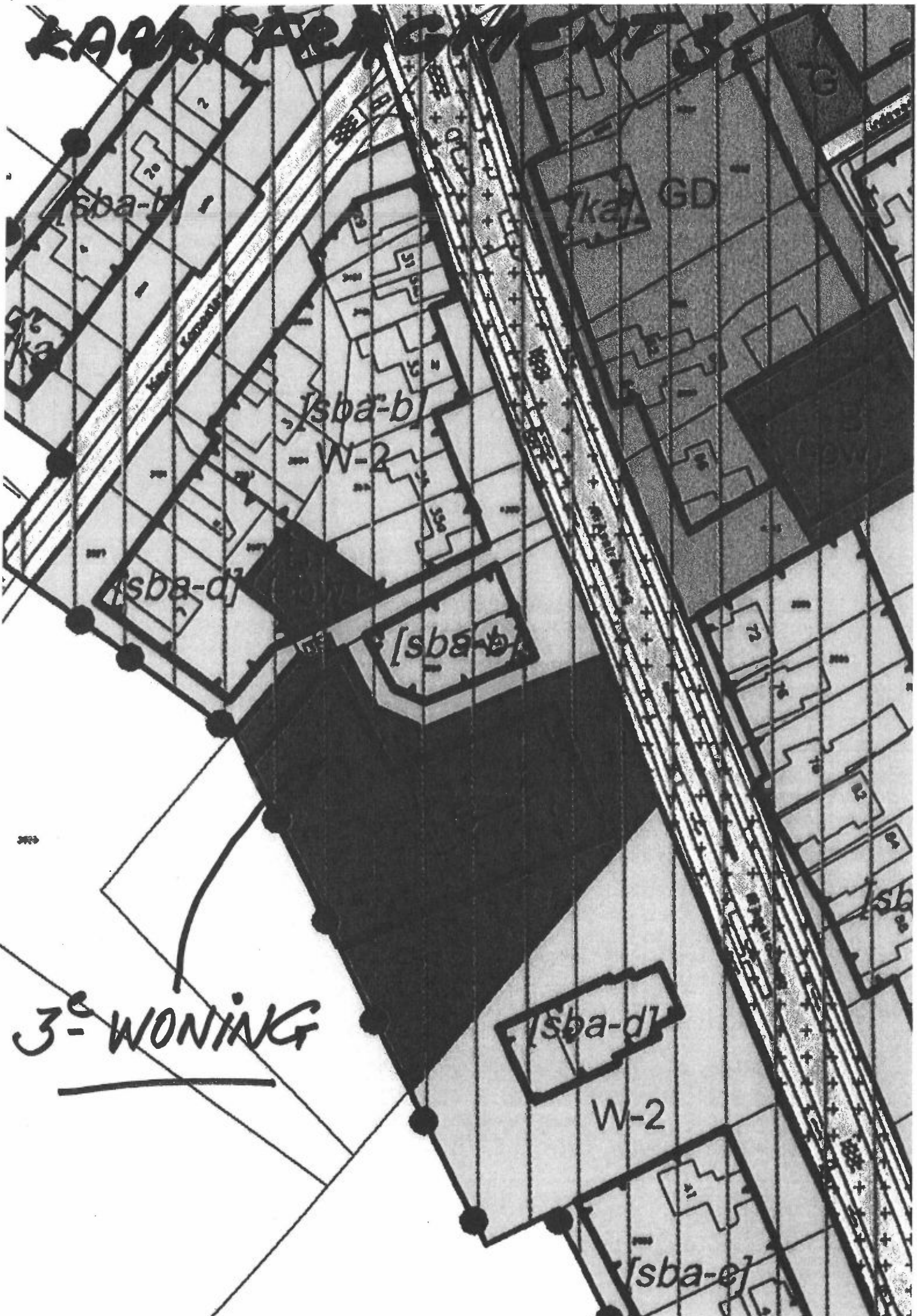
Met vriendelijke groet,

F. Riemersma

F.W. Antoni

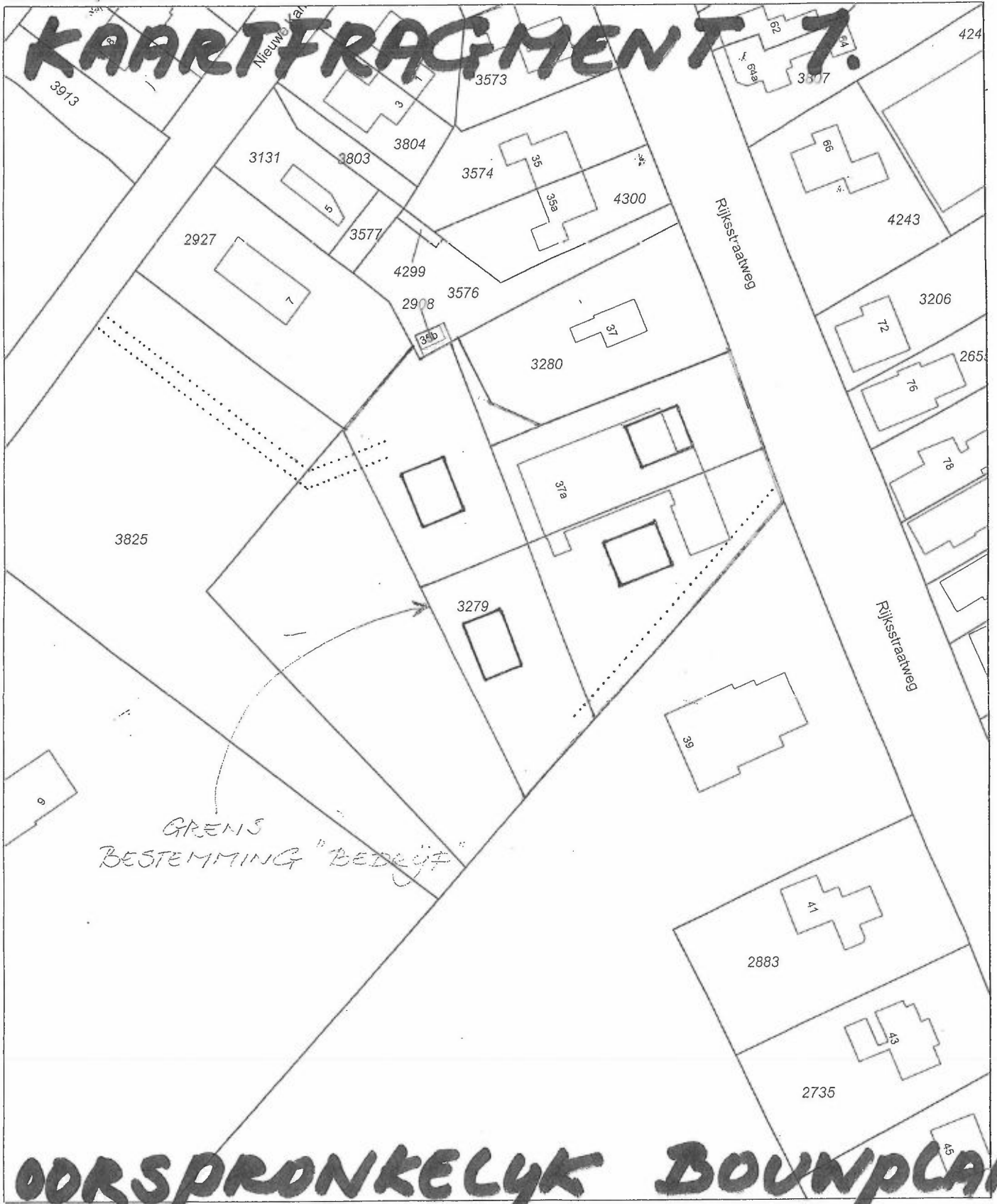


KAAI ARCADE CITY

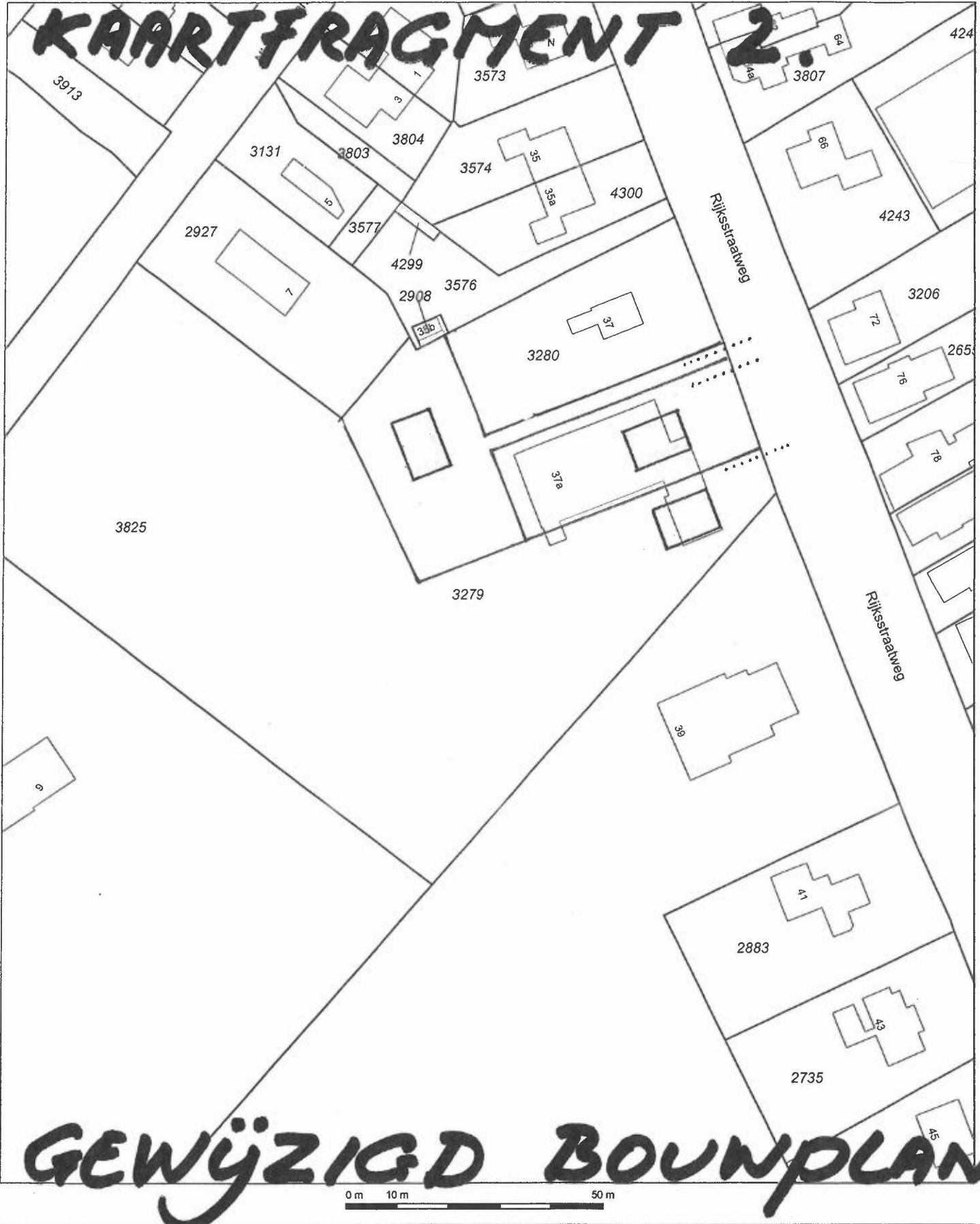


3^e WONING





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 december 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente HAREN</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3279</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 december 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente HAREN</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3279</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het dalabankenrecht.</p>	
---	---	--

KAARTFRAGMENT 4.



CLUSTER

LINTSTRUCTUUR

STEDENBOUWTEUNDIGE STRUCTUUR