

uw brief van
nummer
behandeld door
doorkiesnummer
ons kenmerk
onderwerp
bijlage(n)
Haren,
verzonden

De heer F.W. Antoni
Van Houtenlaan 61
9722 GS GRONINGEN

W.A. Holtjer
050 5339
Z.16628/UIT.11190
Verlenen omgevingsvergunning, 1^e fase
oprichten 3 woningen Rijksstraatweg 37a te
Glimmen
Regels beheersverordening Glimmen,
regels bestemmingsplan Glimmen-dorp
24 mei 2018



Geachte heer Antoni,

Op 1 juni 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, 1^e fase ten behoeve van het realiseren van 3 vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Het bouwplan voorziet in 2 woningen aan de Rijksstraatwegzijde en 1 woning achter deze geprojecteerde woningen. Alle woningen zijn ontsloten op de Rijksstraatweg. Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna; Wabo) van toepassing.

Besluit

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij aan hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.

Planologisch kader.

De aanvraag om vergunning richt zich uitsluitend op de in artikel 2.10 lid 1 onder c genoemde activiteit bestaande uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de geldende beheersverordening. Het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen is gelegen binnen de grenzen van de geldende beheersverordening "Glimmen" en heeft hierin de bestemming "bedrijven".

Binnen deze bestemming zijn alleen gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2 toegestaan met uitzondering van:

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

Het door u ingediende bouwplan ten behoeve van het realiseren van 3 woningen is in strijd met de regels van de beheersverordening "Glimmen" omdat het perceel alleen bestemd is voor een bedrijf met de daar bijbehorende bedrijfswoning.

Is medewerking ten behoeve van het realiseren van één of meerdere woningen mogelijk?

Indien een bouwplan in strijd is met het geldende planologisch regime (in casu de beheersverordening Glimmen) dient een afweging van belangen te worden gemaakt of de vereiste medewerking in afwijking van dit plan kan worden verleend.

Wij hebben de verschillende in het geding zijnde belangen geïventariseerd en gewogen, één en ander zoals hieronder is aangegeven.

Het realiseren van woningen ter vervanging van de bestaande boerderij langs de Rijksstraatweg is onzes inziens onder voorwaarden een aanvaardbare ontwikkeling.

Er bestaan dan ook geen bezwaren tegen het realiseren van enkele woningen langs de Rijksstraatweg en tegen het toekennen van de bestemming wonen aan het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen, één en ander zoals is aangegeven in onze brief d.d. 30 maart 2017.

Stedenbouwkundige/ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ingediende plan

De door u ingediende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in 3 vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Twee woningen zijn gericht op en worden ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. De derde woning is achter deze beide woningen geprojecteerd. Deze woning wordt ook ontsloten via de Rijksstraatweg.

Wij hebben (nogmaals) onderzocht of het realiseren van de door u geprojecteerde 3 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen vanuit een ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

De Rijksstraatweg kenmerkt zich aan deze zijde van het dorp door grote woningen op ruime percelen langs deze weg grenzend aan het buitengebied. Het doortrekken van deze lijn van bebouwing is dan ook vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar.

Er zijn 2 beleidslijnen die een grote rol spelen bij het beantwoorden van de vraag of het gehele bouwplan vanuit een 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;
2. Er mag geen sprake zijn van een aantasting van het waardevolle en beschermenswaardige buitengebied.

Toetsing bouwplan aan deze beleidslijnen.

Ad 1. Het bouwplan past gedeeltelijk binnen de stedenbouwkundige structuur.

Deze bestaat uit een lijn van bebouwing met grotere woningen langs de Rijksstraatweg en iets minder grote woningen op de hoeken met de zijwegen.

Over het algemeen hebben deze woningen ruime tuinen. Op 16 december 2016 heeft Libau ons geadviseerd over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van

een eerder ingediend bouwplan dat voorzag in het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van 4 vrijstaande woningen.

In hun advies d.d. 16 december 2016 heeft Libau o.a. het volgende overwogen: “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. Alleen de woning die is gepositioneerd in de huidige rooilijn van de Rijksstraatweg is passend bij de omgeving. De situering van woningen 'in de tweede lijn' is stedenbouwkundig onwenselijk. Sloop/vervangende nieuwbouw aan de Rijksstraatweg is toegestaan maar dan wel in de rooilijnzone. Indien de kavel aan de zijde van de Rijksstraatweg te smal is voor twee vrijstaande woningen is een 2-onder-1 kapwoning in de vorm van een zogenaamde dubbelvilla voorstelbaar. De architectonische uitwerking dient aan te sluiten bij de heersende architectonische kwaliteit langs de Rijksstraatweg.”.

Wij hebben dit advies vervolgens overgenomen. In onze brief d.d. 30 maart 2017 hebben wij u bericht dat wij geen medewerking verlenen aan het realiseren van woningen in de “tweede lijn” (noch aan 2 noch aan 1 woning) omdat dit vanuit een stedenbouwkundig oogpunt een onaanvaardbare ontwikkeling is.

Adviezen Libau d.d. 23 augustus 2017 en 19 maart 2018.

Ondanks deze brief en ons aanbod om medewerking te verlenen aan het realiseren van 2 woningen hebt u ervoor gekozen een formele aanvraag omgevingsvergunning, 1^e fase bij ons in te dienen voor het realiseren van 3 woningen. Teneinde te bepalen of het realiseren van uw bouwplan na de aanpassing (van 4 naar 3 vrijstaande woningen) vanuit een stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar kan zijn hebben wij (nogmaals) een stedenbouwkundig advies gevraagd en ontvangen van Libau Groningen adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit (hierna aangeduid als: Libau).

In voornoemd advies heeft Libau het volgende overwogen: “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 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 wel passend kunnen zijn.”

Voorts adviseert Libau in algemene zin alleen medewerking te verlenen aan dit soort initiatieven als de ontwikkeling passend is in de stedenbouwkundige opzet en/of een duidelijke meerwaarde heeft. Zij concludeert dat de voorliggende planherziening hier niet aan voldoet voor wat betreft de noordelijke woning ‘in de tweede lijn’. Geadviseerd wordt dan ook de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen en uit te nodigen zijn plan in de geest van deze notitie aan te passen.

Ook dit advies vormt een integraal onderdeel van deze brief en is in afschrift hierbij gevoegd.

Wij merken hierbij op dat het advies een bevestiging is van het standpunt zoals dat is opgenomen in het eerder ingewonnen advies van Libau d.d. 16 december 2016. Dit advies is in uw bezit.

Hoewel het eerdere bouwplan uitging van het realiseren van 4 woningen is de geformuleerde lijn in dit eerdere advies ook van toepassing op het realiseren van 3 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen.

Volledigheidshalve verwijzen wij u naar onze brief d.d. 30 maart 2017. In deze brief hebben wij ook reeds een standpunt ingenomen omtrent de door u naar voren gebrachte aanpassing van het plan (3 in plaats van 4 woningen).

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 dit kader ook op de stedenbouwkundige adviezen die wij hebben ingewonnen.

Ad 2. De tweede beleidslijn die wij volgen is dat het waardevolle buitengebied niet mag worden aangetast en dient te worden beschermd. Het toevoegen van één of meer extra hoofdgebouwen op de grens met het buitengebied leidt onzes inziens tot een uitbreiding van de bebouwing 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 vergunningvrije bouwwerken) alsmede het gewijzigde gebruik past onzes inziens niet in het streven naar het beschermen van het waardevolle en beschermenswaardige buitengebied. Het betreft hier het overgangsgebied van het dorp naar het buitengebied. Er bestaat bij ons geen intentie het dorp Glimmen uit te breiden in de richting van het buitengebied.

Uw brief d.d. 29 mei 2017

In uw brief d.d. 29 mei 2017 heb u gereageerd op onze brief d.d. 30 maart 2017. In deze brief stelt u dat u de benadering van Libau onderschrijft en dientengevolge de meest zuidelijke woning in de tweede lijn hebt geschraapt. Wij delen uw mening niet dat de noordelijke woning in de tweede lijn in tegenstelling tot de zuidelijke woning in de tweede lijn de lintstructuur ondersteunt. In onze visie doet ook deze woning afbreuk aan de enkelvoudige lintstructuur langs de Rijksstraatweg. Wij blijven van mening dat ondanks de aanpassing, zoals door u is beschreven, het bouwplan nog steeds in strijd is met de voornoemde beleidsuitgangspunten. In onze visie is de stelling van Libau en ons beleidsuitgangspunt (woningen zijn alleen mogelijk als deze passen in de stedenbouwkundige structuur en daar een kwaliteitsimpuls aan geeft) voldoende beargumenteert en uitgewerkt. Het enkele feit dat dit niet volledig tegemoet komt aan uw intentie om ter plekke meerdere woningen op te richten betekent niet dat er sprake is van een goede en voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige analyse die het besluit kan dragen.

Met betrekking tot het gemeentelijk planologisch beleid het volgende. Uw stelling dat het gemeentelijk planologisch beleid niet alleen zou zijn gericht op continuering van de bestaande bedrijfsstatus, maar vooral ook op uitbreiding daarvan is, is niet juist.

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. In verband met het conserverende karakter van een beheersverordening en het ontbreken van een directe aanleiding (aanvaardbaar bouwplan) is destijds de keuze gemaakt om de bestemming uit het bestemmingsplan Glimmen over te nemen. 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.

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. Overigens hebben wij ook nadrukkelijk aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het realiseren van 2 woningen op voornoemd perceel.

Relatie met het provinciaal beleid

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 omgevingsverordening stelt dat in het buitengebied geen woningen mogen worden toegevoegd.

PM

Ingediende zienswijze

Op 16 februari 2018 hebt u een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit inzake het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning, 1^e fase ten behoeve van het realiseren van 3 vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Wij hebben de naar voren gebrachte argumenten gelezen, beoordeeld en gewogen. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage bij het raadsvoorstel “Afweging van belangen zienswijze aanvaardbaarheid bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen”.

Wij hebben het algemeen belang afgewogen tegen uw individueel belang. Wij zijn met de raad van de gemeente Haren van mening dat uw bouwplan niet in overeenstemming is met het gemeentelijk planologisch/stedenbouwkundig beleid voorzover dit het realiseren van de 3^e woning achter de langs de Rijksstraatweg bestaande en geprojecteerde woningen betreft. Dit wordt ondersteund door de diverse adviezen van Libau Groningen alsmede de door u aangeleverde onderbouwing van Bugel/Hajema.

Uw belang wordt gevormd door een financieel-economisch belang (het terugwinnen van de gemaakte kosten zoals kosten aankoop perceel etc.).

Ook is overwogen dat in uw voordeel pleit dat de bestaande in vervallen staat verkerende bebouwing zal worden verwijderd. Hiermee verkrijgt het aanzien van de bebouwing langs de Rijksstraatweg ter plekke ontegenzeggelijk een kwaliteitsimpuls. Voorts is er sprake van het verwijderen van asbesthoudende materialen hetgeen eveneens een positieve ontwikkeling is. De oppervlakte van de 3 nieuwe woningen is veel geringer dan de bestaande bebouwing.

Wij sluiten verder voor de afweging van alle belangen aan bij de door de raad gemaakte afweging van belangen.

Het resultaat van de afweging van belangen is voorlopig dat deze doorslaat in het voordeel van het verlenen van medewerking aan het bouwplan.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

PM

Ingediende zienswijzen

PM

Conclusie.

Wij hebben voornoemd plan voor de invulling van het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen onderzocht en getoetst aan ons ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid voor het betreffende gebied. Daarbij hebben wij een afweging van belangen gemaakt mede op basis van de door u naar voren gebrachte argumenten.

Uit deze afweging van belangen vloeit voort dat het bouwplan in strijd is met het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid voor dit gebied. Daartegenover staat dat er sprake is van het realiseren van 3 vrijstaande woningen hetgeen een kwaliteitsimpuls oplevert voor het aanzicht langs de Rijksstraatweg. De oppervlakte van de 3 nieuwe woningen is veel geringer dan de oppervlakte van de bestaande bebouwing. Ook het feit dat de asbesthoudende materialen worden opgeruimd pleit voor het verlenen van medewerking aan dit bouwplan. Voorts bestaat het individueel belang uit een financieel-economisch belang. De afweging van belangen heeft dan ook als resultaat dat deze nipt doorslaat in het voordeel van het verlenen van de vergunning, 1^e fase. Wij merken hierbij op dat wij zijn uitgegaan van het ontsluiten van alle woningen naar de Rijksstraatweg.

Gelet op de gemaakte afweging van belangen hebben wij dan ook besloten de gevraagde omgevingsvergunning, 1^e fase ten behoeve van het oprichten van 3 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37b te Glimmen te verlenen.

Leges

De aan deze vergunning, 1^e fase verbonden leges bedragen (nader in te vullen).

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de verzenddatum van deze vergunning in beginsel beroep bij de bestuursrechter worden ingesteld door belanghebbenden die in het voortraject tijdig een zienswijze hebben ingediend. Een gemotiveerd beroepschrift kan worden ingediend bij de Rechtbank Noord Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de folder "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid", verkrijgbaar op www.rijksoverheid.nl

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris

P. van Veen,
burgemeester