

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

W.A. Holtjer
050 5339918
Z.15704/UIT.09678
Planologische aanvaardbaarheid oprichten
4 woningen perceel Rijksstraatweg 37a te
Glimmen

1
30 maart 2017
3 1 MRT 2017

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



Geachte heer Antoni,

Naar aanleiding van het door u ingediende verzoek om medewerking, ingekomen op 22 november 2016, ten behoeve van het realiseren van 4 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen berichten wij u het volgende.

Toekenning woningcontingent

In antwoord op uw verzoek hebben wij u op 7 februari 2017 bericht dat wij aan u 1 woningcontingent hebben toegekend. De motivering hiervoor is gelegen in het feit dat wij van mening zijn dat het realiseren van 4 woningen op voornoemd perceel vanuit een ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is. Dit standpunt is gebaseerd op het advies van Libau inzake de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ingediende plan d.d. 16 december 2016. Dit betekent dat wij medewerking willen verlenen aan het realiseren van maximaal 2 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Wij hebben u dan ook verzocht het plan aan te passen. Conform de met u gemaakte afspraak in het gesprek met wethouder Sloot hebben wij het ingenomen standpunt nog eens nader beschouwd en heroverwogen.

Planologisch kader

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 realiseren van woningen is in strijd met de regels van de beheersverordening "Glimmen" omdat het perceel alleen bestemd is voor een bedrijf met de daarbijbehorende 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 geïnventariseerd 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 woningen langs de Rijksstraatweg en tegen het toekennen van de bestemming wonen aan het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen.

Stedenbouwkundige/ruimtelijke aanvaardbaarheid van het ingediende plan

Het door u ingediende schetsplan voorziet echter in 4 vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande bebouwing op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Twee woningen zijn gericht op en worden ook ontsloten vanaf de Rijksstraatweg. De overige woningen zijn achter deze beide woningen geprojecteerd. Aangegeven is dat de ontsluiting van deze beide percelen via de Nieuwe Kampsteeg plaats zal vinden.

Wij hebben onderzocht of het realiseren van 4 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 ruime/grote woningen langs deze weg grenzend aan het buitengebied. Het doortrekken van deze lijn van bebouwing is dan ook vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar. Voor de daarachter geprojecteerde woningen ligt dat anders. Er zijn 2 beleidslijnen die een grote rol spelen bij het beantwoorden van de vraag of uw 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.

Teneinde te bepalen of het realiseren van uw bouwplan (4 vrijstaande woningen) vanuit een stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is hebben wij een stedenbouwkundig advies gevraagd en ontvangen van Libau Groningen adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit (hierna aangeduid als: Libau).

In dit advies wordt overwogen dat 2 woningen georiënteerd zijn op de Rijksstraatweg en dat de beide achterste (gerekend vanaf de Rijksstraatweg) woningen in de tweede lijn liggen en zullen worden ontsloten via de Nieuwe Kampsteeg. Libau is van mening "dat dit initiatief afbreuk doet aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plekke 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 gezien onwenselijk. Sloop/vervangende nieuwbouw aan de Rijksstraatweg is toegestaan maar dan wel in de rooilijnzone. Indien de kavel aan de zijde van de Rijkstraatweg te smal is voor twee vrijstaande woningen is een 2 onder 1 kapwoning in de vorm van een dubbelvilla voorstelbaar. De architectonische uitwerking dient aan te sluiten bij de heersende architectonische kwaliteit langs de Rijksstraatweg."

Overwegingen n.a.v. het advies van Libau

Wij hebben dit advies overgenomen en zien dit als een bevestiging van ons eigen standpunt. Het realiseren van 2 woningen langs en georiënteerd op de Rijksstraatweg is in onze visie in principe vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar.

Wij hebben hierbij overwogen dat in het advies wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van het dorp Glimmen en met name de stedenbouwkundige opzet/structuur van de bebouwing langs de Rijksstraatweg.

De bebouwing kenmerkt zich door grote percelen met daarop woningen afgewisseld met tot woning omgevormde voormalige boerderijen. Het dorp Glimmen ligt met name aan de oostzijde van de Rijksstraatweg. Aan de westzijde van de Rijksstraatweg bestaat de bebouwing uit een reeks vrijstaande en halfvrijstaande woningen met daartussen enkele voormalige boerderijen die als woning gebruikt worden. Dit deel grenst overwegend aan het buitengebied. De bebouwing is in één lijn geconcentreerd langs de Rijksstraatweg en langs het begin van de zijwegen. De situering van woningen in de tweede lijn (achter de naar de Rijksstraatweg gerichte woningen) is onwenselijk en niet aanvaardbaar gelet op het streven naar het behouden van de stedenbouwkundige opzet van dit gebied.

Ad 2. Het bouwplan voorziet in een ontsluiting van beide achterste woningen via de Nieuwe Kampsteeg. Deze ontsluiting loopt door het buitengebied en tast daarmee direct het waardevolle buitengebied aan. Dit is in strijd met het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld (o.a. Kadernota Buitengebied) en door ons wordt uitgevoerd. Afwijken hiervan levert een negatieve precedentwerking op omdat de noodzaak hiertoe ontbreekt. Het enkele argument dat het plan financieel niet uitvoerbaar is indien geen medewerking wordt verleend aan de beide woningen aan de achterzijde van het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen is geen relevant stedenbouwkundig/planologisch argument.

Conclusie

Er bestaan onzerzijds dan ook geen bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming bedrijven in de bestemming wonen. Wel bestaan er onoverkomelijke bezwaren tegen de geprojecteerde invulling van het perceel met 4 woningen.

Gesprek d.d. 9 februari 2017

Het ingenomen standpunt is op uw verzoek nader besproken in een gesprek met wethouder mevr. Sloot. In dit gesprek is het door ons ingenomen standpunt nader toegelicht. U hebt aangegeven verheugd te zijn dat één woningcontingent aan uw plan is toegekend, maar het niet eens te zijn met ons besluit dat maximaal 2 woningen ter plekke stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. U heeft aangegeven dat het plan financieel niet haalbaar is met het realiseren van 2 woningen. In het advies van Libau wordt geheel ten onrechte de bestaande terreinsituatie alsmede het vigerend planologisch van de gemeente Haren beleid buiten beschouwing gelaten. U hebt ons verzocht om een meer integrale benadering opdat de wenselijkheid van uw project goed zichtbaar wordt. U stelt dat het ontbreken van 2 woningcontingenten geen belemmering hoeft te zijn voor het opstarten van een procedure om medewerking te verlenen.

Tenslotte hebt u gewezen op de volgende aspecten:

- de vigerende bestemming maakt de vestiging van allerlei (voor het dorp onwenselijke) bedrijfsmatige activiteiten mogelijk;
- het advies van Libau is inconsistent, nl. dat elders wel in de tweede lijn wordt gebouwd (bestemmingsplan Waardeel).

Conform de gemaakte afspraak zijn de overwegingen nog eens kritisch bezien.

Wij hebben conform de afspraak onze overwegingen die hebben geleid tot het innemen van het standpunt nog eens heroverwogen en zien hierin geen aanleiding het ingenomen standpunt te wijzigen. Op de 2 laatste door u genoemde argumenten willen wij nog nader ingaan.

Relatie met het bestemmingsplan Waardeel

Wij hebben in dit kader de opmerking dat bij het plan Waardeel afgeweken wordt van de voornoemde beleidslijn inzake de stedenbouwkundige opzet nader beschouwd en onderzocht. Wij zijn van mening dat er in dit geval geen sprake is van het afwijken van de stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van een onvergelykbare situatie. Het bestemmingsplan Waardeel voorziet in het oprichten van maximaal 6 woningen waarvan 1 woning is georiënteerd op de Rijksstraatweg. Het plan Waardeel ligt echter tussen de Rijksstraatweg, de woningen aan de Nieuwe Schoolweg, de school en het sportterrein. Daarnaast ligt Waardeel aan de andere zijde van de Rijksstraatweg, in het stedelijk gebied. Er is dus in tegenstelling tot het plan voor het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen sprake van een inbreidingslocatie. Het plan Waardeel maakt derhalve niet alleen meer onderdeel uit van het dorp Glimmen, er vindt op geen enkele wijze een aantasting van het buitengebied plaats. Deze 2 locaties zijn derhalve, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt, onvergelykbaar.

Vigerende bestemming

De constatering dat de bestemming ter plekke de vestiging van bedrijven mogelijk maakt is juist. Deze bedrijven zijn beperkt tot categorie 1 en 2 bedrijven. Hoewel dit tot gevolg heeft dat echte overlast veroorzakende bedrijven niet zijn toegestaan, kunnen ook de toegestane bedrijven enige hinder veroorzaken voor de omgeving. De vraag kan worden gesteld of het juist niet goed is dat er nog enkele plekken zijn waar een bedrijf zich kan vestigen in het dorp Glimmen. Voor de leefbaarheid in een dorp is een menging van functies (waaronder bedrijven) een goede zaak. Eventuele hinder wordt gereguleerd door de milieuwetgeving. Hieruit vloeit voort dat het woon- en leefklimaat in principe voldoende wordt beschermd indien een bedrijf zich ter plekke zou vestigen.

Aanpassing van het plan

In de mail d.d. 14 maart 2017 hebt u aangegeven bereid te zijn het plan als volgt aan te passen:

1. er zullen slechts drie woningen worden gerealiseerd;
2. er wordt uitsluitend binnen de grenzen van het bestaande bedrijfsbouw-blok gebouwd.

Deze aanpassing van het plan leidt niet tot een ander standpunt omdat dit plan nog steeds in strijd is met de eerder genoemde beleidsuitgangspunten.

Negatieve precedentwerking

Het verlenen van medewerking aan een bouwplan in afwijking van ons ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid, zonder dat deze afwijking is onderbouwd met argumenten die deze afwijking kunnen rechtvaardigen, levert een negatieve precedentwerking op.

Conclusie

Wij hebben voornoemd schetsplan voor de invulling van het perceel Rijksstraatweg 37 te Glimmen onderzocht en getoetst aan ons ruimtelijk/stedenbouwkundige 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 uw individueel belang (financieel-economisch belang) niet van een zodanig zwaarwegende aard is dat dit het afwijken van het algemeen belang (voldoen aan de door ons gehanteerde ruimtelijk/stedenbouwkundige beleidsuitgangspunten) kan rechtvaardigen. Wij informeren u dan ook dat wij bereid zijn medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming "bedrijven" in de bestemming "wonen". Een door u in te dienen plan mag alleen voorzien in maximaal 2 woningen die zijn gericht op de Rijksstraatweg en zijn geprojecteerd in de rooilijnzone langs de Rijksstraatweg. De situering van woningen in de "tweede lijn" is vanuit een stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Wij verwijzen u voor meer informatie naar het in uw bezit zijnde advies van Libau d.d.16 december 2016.

Rechtbescherming

Tegen deze informatieve brief met het door ons ingenomen standpunt staan geen rechtbeschermingsmiddelen open. Indien u een voor bezwaar/beroep vatbare beschikking wilt kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,



M.P. de Wilde,
directeur/secretaris



P. van Veen,
burgemeester