



- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 25 juni 2018
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 11 juni 2018
- Nummer** : 21
- Onderwerp** : Gewijzigd ontwerpbesluit VVGB bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen
- Bijlage(n)** :
 1. Zienswijze aanvrager d.d. 16 februari 2018
 2. Aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing Bugel/Hajema d.d. 20 maart 2018
 3. Verslag gesprek met aanvrager d.d. 18 januari 2018
 4. Reactie Libau op zienswijze d.d. 19 maart 2018 met alternatieve mogelijkheden
 5. Raadsvoorstel en besluit d.d. 18 december 2017
 6. Aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase met situatietekening
 7. Regels en verbeelding geldende beheersverordening Glimmen/bestemmingsplan Glimmen-dorp
 8. Ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning
 9. Brief aan aanvrager d.d. 30 maart 2017
 10. Adviezen Libau d.d. 16 december 2016 en 6 september 2017
 11. Advies Libau m.b.t. plan Rijksstraatweg 35b te Glimmen
 12. Mail-bericht d.d. 14 maart 2017 en brief d.d. 29 mei 2017 van aanvrager
 13. Afweging van belangen zienswijze aanvaardbaarheid bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen
 14. Concept raadsbesluit
- Steller advies** : Wim Holtjer
- Samenvatting** : Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit inzake het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Deze zienswijze is beoordeeld en gewogen. Hieruit vloeit voort dat het resultaat van de eerder gemaakte afweging van belangen na aanvulling met de beoordeling van de zienswijze moet worden aangepast. Het bouwplan blijft in strijd met het stedenbouwkundig beleid. Enkele argumenten, zoals de verwijdering van de asbesthoudende bebouwing op het perceel en de daarmee gepaard gaande verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dienen zwaarder te worden gewogen. Dit leidt tot de conclusie dat de weegschaal doorslaat in het voordeel van de aanvrager en dat het nieuwe ontwerpbesluit met betrekking tot het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen in procedure kan worden gebracht.

- Voorgestelde beslissing** :
1. Het vastgestelde ontwerpbesluit d.d. 18 december 2017 aangaande het voornemen geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.20a juncto artikel 2.27 van de Algemene wet bepalingen omgevingsrecht naar aanleiding van de ingediende zienswijze in te trekken.
 2. Het nieuwe bijgevoegde ontwerpbesluit vast te stellen en in procedure te brengen.

X Nee Ja

Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

Aanleiding

Op 1 juni 2017 is een aanvraag om omgevingsvergunning, 1^e fase bij ons ingediend ten behoeve van het realiseren van 3 vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Een aanvraag omgevingsvergunning, 1^e fase richt zich alleen op de planologische aanvaardbaarheid van een bouwplan.

Planologisch kader

Het bouwplan is in strijd met de regels van de geldende beheersverordening "Glimmen". Het perceel heeft de bestemming "bedrijven" en is derhalve bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het realiseren van 3 woningen op dit perceel, waarin dit plan voorziet, is dan ook niet toegestaan. Het betreft hier een project als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om te beoordelen of afgeweken kan worden van de regels van de beheersverordening "Glimmen" dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd te worden (artikel 2.12 lid 1 onder a 3^o van de Wabo).

Raadsbesluit d.d. 18 december 2017

Op basis van het bepaalde in artikel 2.20a juncto 2.27 van de Wabo dient uw raad, indien u besluit medewerking te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project. Indien deze verklaring wordt geweigerd moet ook de omgevingsvergunning voor voornoemd project worden geweigerd.

In de vergadering van 16 december 2017 is besloten het ontwerpbesluit, aangaande het voornemen geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.20a juncto artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te geven, vast te stellen ten behoeve van het realiseren van 3 vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Dit besluit is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen.

Inhoud besluit

Voornoemd ontwerpbesluit betrof het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen. De volgende overwegingen lagen aan dit besluit ten grondslag:

1. Stedenbouwkundige overwegingen. Hoewel tegen de woningen langs en gericht op de Rijksstraatweg geen bezwaren bestaan voorziet het plan eveneens in een derde woning in de tweede lijn achter de woningen langs de Rijksstraatweg. Deze woning past niet in de stedenbouwkundige structuur ter plekke. Dit standpunt is bevestigd in meerdere stedenbouwkundige adviezen van Libau Groningen.
2. Het realiseren van de 3^e woning voldoet niet aan het geformuleerde stedenbouwkundig/ruimtelijk beleid;
3. Het verlenen van medewerking levert een negatieve precedentwerking op;
4. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening;
5. Uit de destijds gemaakte belangenafweging is geconcludeerd dat het individuele belang in deze zaak niet opwoog tegen het algemeen belang.

Ingediende zienswijze

Tijdens de terinzageliggingstermijn is een schriftelijke zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit met betrekking tot het weigeren van de vereiste verklaring van geen bedenkingen. In deze zienswijze worden samengevat de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. Argumenten betreffende het stedenbouwkundig/ruimtelijk beleid ter plekke;
2. Precedentwerking;
3. Overige argumenten.

Voor de volledigheid en om niet onnodig in herhaling te treden verwijzen wij u voor de naar voren gebrachte argumenten naar de zienswijze.

Aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing van Bugel/Hajema

Op 21 maart 2018 is een aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing van Bugel/Hajema op de zienswijze ontvangen. In deze stedenbouwkundige onderbouwing wordt het door uw raad ingenomen standpunt bevestigd dat “het bouwen van een woning in de “tweede” lijn bij een enkelvoudig lint als de Rijksstraatweg stedenbouwkundig in principe onaanvaardbaar is omdat dit afbreuk zal doen aan de relatie tussen het bebouwingsbeeld en omringend landschap. In de onderbouwing wordt voorts aangegeven dat er sprake is van een unieke situatie door de bestaande geclusterde bebouwing in de oksel van de Rijksstraatweg/Nieuwe Kampsteeg met bestaande bebouwing in de tweede lijn. Er zullen weinig tot geen vergelijkbare situaties zijn gelegen langs het lint van de Rijksstraatweg. Per geval zal moeten worden afgewogen of er sprake is van afbreuk dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal optreden. In dit geval wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit aangezien de bestaande ontsierende bebouwing gesloopt wordt en gezien het voorgenomen bouwplan.

Alternatieve mogelijkheden voor het realiseren van 3 woningen

De ingediende zienswijze is om advies voorgelegd aan Libau Groningen. In een reactie heeft Libau aangegeven dat zij het ingenomen standpunt (geen woningen realiseren in de tweede lijn) handhaven, maar dat zij eventueel wel mogelijkheden zien voor het realiseren van 3 (geschakelde) woningen langs de Rijksstraatweg. Realisering van woningen in de tweede lijn achter andere woningen doet de heldere stedenbouwkundige structuur langs de Rijksstraatweg geweld aan. Door Libau zijn twee alternatieve mogelijkheden gepresenteerd voor het realiseren van 3 woningen langs de Rijksstraatweg. Op 20 maart 2018 zijn de aanvragers geïnformeerd en verzocht hierop te reageren. De aanvrager heeft hierop aangegeven dat de alternatieve varianten niet voorzien in vrijstaande woningen en dat deze varianten derhalve niet aanvaardbaar zijn.

Afweging van belangen

De vraag of medewerking aan een initiatief kan worden verleend kan alleen worden beantwoord door het maken van een afweging van alle in het geding zijnde belangen. Deze is indertijd gemaakt en heeft geleid tot het besluit van uw raad d.d. 18 december 2017. In een dergelijke procedure dient deze afweging van belangen te worden aangevuld met de naar voren gebrachte argumenten in de zienswijze. In de bij dit voorstel behorende en als zodanig hiervan een integraal deel uitmakende afweging van belangen zijn de argumenten verwoord en is op ieder argument een reactie gegeven. Wij verwijzen u voor onze reactie naar de bijlage “Afweging van belangen zienswijze aanvaardbaarheid bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen”. In deze bijlage is eveneens gereageerd op de aanvullende onderbouwing van Bugel/Hajema. Ook de reactie van Libau Groningen op de ingediende zienswijze is verwerkt in de afweging van belangen.

Resultaat afweging van belangen

Uit de afweging van belangen vloeit voort dat de argumenten die zijn gericht op het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid geen doel treffen en voor ons geen aanleiding vormen het ingenomen standpunt te herzien. Wel menen wij dat het gewicht, dat wij hebben gegeven aan het punt dat er sprake is van het opruimen van de bestaande niet meer in goede staat verkerende bebouwing en de daarmee gepaard gaande verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit, moet worden herzien. Voorts is ook het opruimen van de asbesthoudende bebouwing een belangrijk aspect dat extra gewicht dient te krijgen in de belangenafweging. Wij zijn voorts van mening dat vanwege de bijzondere situatie (verwijderen bestaande bedrijfsbebouwing) er niet snel sprake zal zijn van een volledig vergelijkbare situatie ondanks het feit dat er op meer plaatsen langs de Rijksstraatweg de mogelijkheid bestaat om een woning in de tweede lijn te bouwen.

Deze nadere beschouwing van de zaak heeft geleid tot de conclusie dat de afweging van belangen doorslaat in het voordeel van het verlenen van medewerking aan het bouwplan. Wij verbinden hier nadrukkelijk de voorwaarde aan dat er, gelet op de beleidslijn dat het buitengebied niet mag worden aangetast, geen sprake mag zijn van een plan dat voorziet in een ontsluiting van de woning in de tweede lijn op de Nieuwe Kampsteeg. Indien dat het geval is slaat de weegschaal van de afweging van belangen door naar het weigeren van de gevraagde verklaring van geen bedenkingen. Immers, dit is een beleidslijn die steeds is gehanteerd om de kwaliteit van het aangrenzende buitengebied te beschermen en te behouden.

Relatie met provinciale omgevingsverordening.

Het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen is gelegen in het buitengebied zoals dat in de provinciale omgevingsverordening is begrensd. De grens van het stedelijk gebied (dorp Glimmen) loopt over de Rijksstraatweg. Door de provincie is bevestigd dat het gebied ten westen van de Rijksstraatweg onder het buitengebied valt, zoals is aangegeven in de provinciale omgevingsverordening. Juist om ontwikkelingen, die het buitengebied kunnen aantasten, te voorkomen is deze grens op de Rijksstraatweg (natuurlijke grens) gelegd. Op basis van artikel 2.13.1, lid 1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet in bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de volledigheid: deze regel geldt ook voor bouwplannen waar met een afwijgingsprocedure aan meegewerkt wordt.

Uit onderzoek naar de wijze waarop medewerking aan dit plan kan worden verleend en overleg met de provincie daarover blijkt dat er weliswaar meerdere mogelijkheden zijn om te voldoen aan de regels van de provinciale omgevingsverordening (toepassen uitzondering lid 2 of verzoek om ontheffing regels richten aan Gedeputeerde Staten), maar dat de enige reële optie het verzoek aan Gedeputeerde Staten om een ontheffing te verlenen is. Zodra uw raad het ontwerpbesluit inzake het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen heeft vastgesteld zullen wij Gedeputeerde Staten verzoeken de betreffende ontheffing van de provinciale omgevingsverordening te verlenen.

Procedure

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het opstellen van een nieuw ontwerpbesluit. Dit nieuwe ontwerpbesluit zal opnieuw worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd gedurende 6 weken met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De achtergrond hiervan is dat belanghebbenden (derden), zoals direct omwonenden, nog geen gelegenheid hebben gehad op dit ontwerpbesluit, inhoudende het verlenen van de vereiste verklaring van geen bezwaar, te reageren. Ook zij dienen in de gelegenheid te worden gesteld een zienswijze in te kunnen dienen. Nadat de terinzageliggingstermijn voorbij is zult u worden voorgesteld het definitieve besluit inzake het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen vast te stellen. Na dit besluit zullen wij besluiten omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, 1^e fase. Na de verlening van de omgevingsvergunning, 1^e fase zal de omgevingsvergunning, 2^e fase moeten worden aangevraagd en moeten worden verkregen alvorens het bouwplan kan worden gerealiseerd. In deze tweede fase speelt de planologische aanvaardbaarheid geen rol meer. Deze fase richt zich op de overige toetsingsgronden (zoals welstand, toetsing Bouwbesluit, toetsing Bouwverordening).

Conclusie

De voornoemde overwegingen leiden tot de conclusie dat de weegschaal van de afweging van belangen doorslaat in het voordeel van het verlenen van medewerking aan voornoemd bouwplan.

Dit betekent dat wij u voorstellen op basis van de gemaakte afweging van belangen het in de raad van 18 december 2017 vastgestelde ontwerpbesluit in te trekken en het bijgevoegde ontwerpbesluit inzake het verlenen van de vereiste verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen vast te stellen en in procedure te brengen.

Voor meer informatie omtrent het bouwplan alsmede het eerder ingenomen standpunt verwijzen wij u naar de bijlagen.

Haren, 15 mei 2018

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester