

Voorstel aan : Gemeenteraad van 29 oktober 2012
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 9 oktober 2012
Nummer :
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Haren-dorp West
Bijlage(n) :

- Ontwerpbestemmingsplan Haren dorp West (www.haren.nl)
- Nota zienswijzen (www.haren.nl)
- Ingebrachte zienswijzen (www.haren.nl)
- Concept raadsbesluit

Samenvatting : In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Haren is het moment bereikt dat het bestemmingsplan Haren-dorp West gewijzigd kan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2012 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend waarvan er een weer is ingetrokken. Buiten deze periode is nog een zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen zijn de zienswijzen inhoudelijk behandeld. Daarnaast worden twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voorstel is om het bestemmingsplan op basis van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Voorgestelde beslissing :

1. het bestemmingsplan "Haren-dorp West" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Nota zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Aanleiding

In de procedure van het bestemmingsplan Haren-dorp West is het moment van vaststelling bereikt. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het project Actualisatie bestemmingsplannen vastgesteld. Verschillende achtergronden vormen de aanleiding voor het actualisatietraject. De meeste bestemmingsplannen van de gemeente Haren zijn ouder dan tien jaar of worden dat op korte termijn. De bestemmingsplannen mogen in principe niet ouder zijn dan tien jaar. Dit betekent dat alle bestemmingsplannen per 1 juli 2013 geactualiseerd moeten zijn. Verder is in 2008 een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een belangrijke voorwaarde van de nieuwe Wro is dat bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar gemaakt moeten worden. In 2009 heeft de gemeente Haren hier voorzieningen voor getroffen en worden alle bestemmingsplannen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Het bestemmingsplan bouwt in hoofdzaak voort op het vastgestelde maar niet goedgekeurde bestemmingsplan Haren-dorp West uit 2004. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen hebben destijds goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan omdat het niet voldeed aan de eisen die werden gesteld aan de publicatievereisten. Vervolgens is een echte "doorstart" van de bestemmingsplanprocedure keer op keer uitgesteld in verband met diverse nieuwe ontwikkelingen.

2. Argumenten

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan is conserverend van aard want er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het beheer van de bebouwde en onbebouwde omgeving alsmede de bescherming van de ruimtelijke waarden in Haren-dorp West vormt een belangrijk kader voor het bestemmingsplan. Hierbij staan centraal:

- het behoud van de ruimtelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van de kwaliteit van de bebouwing;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van de wegen- en groenstructuur.

De bescherming van de situering van de bebouwing is geregeld via de bouwvlakken op de verbeelding, in combinatie met de bebouwingsbepalingen in de regels. Naast deze bebouwingsbepalingen speelt overigens ook de Welstandsnota een belangrijke rol bij de bescherming van de ruimtelijke structuur. Behoud en versterking van de kwaliteit van de bebouwing moet hoofdzakelijk plaatsvinden door de eigenaren van de betreffende panden. Behoud en versterking van de wegen en groenstructuur is met name een gemeentelijke aangelegenheid. Het bestemmingsplan biedt voor deze aspecten niet de middelen, maar wel de ruimte. In het bestemmingsplan zijn vrijstellingen, ontheffingen en wijzigingen opgenomen van ontwikkelingen die zich in het verleden hebben voorgedaan. Zo hebben de meest recente woningbouwlocaties aan de Van Veldekelaan, Emmalaan en op de hoek Vondellaan - Korte Dreef allen een passende woonbestemming gekregen.

Nieuwe ontwikkelingen

Zoals hierboven is aangegeven zijn nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten. Bij het in procedure brengen van een nieuw conserverend bestemmingsplan is er altijd een spanningsveld met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit spanningsveld ontstaat met name omdat er niet op korte termijn na vaststelling van het bestemmingsplan van afgeweken zou moeten worden en dat er gestreefd moet worden naar rechtszekerheid voor burgers en bedrijven.

Hier tegenover staat het risico dat de weerstand tegen een individueel bouwplan (indien deze in het conserverende plan wordt opgenomen) zich richt op het bestemmingsplan in zijn geheel en dat daarmee ook de inwerkingtreding wordt vertraagd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook alleen worden meegenomen als ze recentelijk een volledige planologische procedure hebben doorlopen.

In Haren-dorp West zijn in de afgelopen jaren diverse plannen ontwikkeld die een eigen dynamiek hebben ten opzichte van het conserverende bestemmingsplan. De plannen voor de locaties Westerholm, de Nicolaasschool, de Westerse Drift en de Handylocatie duren lang, zijn nog niet concreet genoeg en zijn in verband met het ontbreken van draagvlak en bezwaar en beroepsprocedures of andere redenen uitgesteld of niet van de grond gekomen. In het bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen dan ook niet meegenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit expliciet gemaakt. Er staat vermeld dat als de ontwikkelingen concreter zijn uitgewerkt dat er een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moet worden. Tot die tijd is de bestaande situatie bestemd.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wro stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht tenzij het kostenverhaal reeds anderszins is geregeld, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. Voor dit bestemmingsplan kan worden afgezien van een exploitatieplan omdat er sprake is van een volledig conserverend bestemmingsplan.

Nota zienswijzen

In het voorjaar van 2012 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Haren-dorp West en is de formele procedure gestart. Met ingang van 15 juni 2012 heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Dit is tijdig gepubliceerd in de Staatscourant, het Harener Weekblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd en zijn derhalve ontvankelijk. Eén zienswijze is te laat ingediend en derhalve niet ontvankelijk. Voor een nadere toelichting op de zienswijzen en het commentaar wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en het raadsbesluit die zijn gehecht aan dit raadsvoorstel.

Eén zienswijze, ingediend door de Exploitatiestichting Westerholm/Rijkers Lubbers, is ingetrokken na overleg met de gemeente. Dit overleg had plaats op 25 juli 2012 en heeft er toe geleid dat een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan wordt voorgesteld. Na controle van het bestemmingsplan Emmapark uit 1987 is gebleken dat de bestaande bouwhoogte van het bouwblok op de hoek van de Irenelaan en de Westerse Drift niet correct was overgenomen op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Er is hierbij geen sprake van een wezenlijk verschil van mening maar van een administratieve correctie waarbij het bestaande recht weer wordt overgenomen. Dit betekent dat de bouwhoogte ter plaatse wordt gewijzigd van 4 naar 12 meter.

Een andere ambtshalve wijziging is het opnemen van een aanduiding zelfstandig bijgebouw op het perceel Rijksstraatweg 285a te Haren. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag niet in een adequate bestemming voor dit bijgebouw omdat er geen bestaand hoofdgebouw (woning) op het perceel aanwezig is. Er kan dus geen sprake zijn van een bijgebouw. Door het gebouw op het perceel te voorzien van een aanduiding "zelfstandig bijgebouw" wordt voorzien in een adequate bestemming. De verbeelding en artikel 13 van de regels dienen hiervoor te worden aangepast. Voor de wijze waarop wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.

De ambtshalve wijzigingen leiden er toe dat de raad het bestemmingsplan gewijzigd dient vast te stellen. Tot slot zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog enkele kleine correcties voorgesteld in de vernummering van artikel 13 en 17 van de regels.

4. Risico's

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het zes weken ter inzage gelegd voor beroep. De voorstellen om de zienswijzen ongegrond te verklaren kunnen aanleiding zijn dat er beroep wordt ingesteld. Dit geldt ook voor de voorgestelde ambtshalve wijziging.

5. Procedure

In verband met de procedure op grond van artikel 3.8 van de Wro is het wenselijk dat uw raad op 29 oktober 2012 een besluit neemt omtrent dit voorstel.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingebracht én belanghebbende is en door een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken en door iedere belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht in het plan.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan "Haren-dorp West" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Nota zienswijzen en de ambtshalve wijziging;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 11 september 2012

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.H. Bats,
burgemeester