

NOTA ZIENSWIJZE(N)

BESTEMMINGSPLAN HAREN DORP WEST

REACTIENOTA ZIENSWIJZE(N) ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HAREN DORP WEST

- 1. INLEIDING**
- 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN + REACTIE**
- 3. VOORSTEL**
- 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

1. Inleiding

In de procedure van het bestemmingsplan Haren-dorp West is het moment van vaststelling bereikt.

Voor hetgeen zich tot het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft afgespeeld wordt verwezen naar de bij het plan behorende Nota Inspraak en Overleg en andere relevante stukken.

Het ontwerpbestemmingsplan Haren dorp West heeft met ingang van 15 juni 2012 gedurende een periode van zes weken (t/m 26 juli 2012) ter inzage gelegen, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend, te weten van: Het Groninger Molenhuis, de heer F. Westra en Exploitatiestichting Westerholm/Rijkers Lubbers. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijze van de Exploitatiestichting Westerholm/Rijkers Lubbers is ingetrokken. Voorgesteld wordt om de zienswijzen van het Groninger Molenhuis en de heer F. Westra ontvankelijk te verklaren en in beschouwing te nemen.

Op 2 augustus 2012 is nog een zienswijze binnengekomen van de heer L.A. Luiting. Deze zienswijze is niet tijdig ingediend. Voorgesteld wordt om deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

2. Samenvatting zienswijzen

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De reactie eindigt met een voorstel hoe om te gaan met de zienswijzen.

Het Groninger Molenhuis, Lopende Diep 8, 9712 NW Groningen

De zienswijze van het Groninger Molenhuis is tijdig ingediend en ontvankelijk. Het Groninger Molenhuis is van mening dat de molenbiotoop te beperkt is voor een goed draaiende molen. Er wordt gepleit voor een ruimere zone van minstens 400 meter waarbij vanaf de afstand van 100 meter de bouwhoogte respectievelijk de beplantingshoogte per 100 meter mag toenemen met 2 meter.

Het Groninger Molenhuis verzoekt de regeling aan te passen, met name omdat aan de oostzijde sprake is van een zekere windbelemmering door te hoge bebouwing.

Reactie op de zienswijze

De molenbiotoop of vrijwaringszone heeft als doel om de landschappelijke en visuele waarde van de molen te beschermen en daarnaast de windvang zoveel mogelijk te garanderen. De huidige biotoop is matig door de ontwikkelingen in de bebouwde omgeving. De molen is na de restauratie sinds 2010 gedurende een beperkt aantal dagen gedeeltelijk in gebruik. Van een bedrijfsmatig gebruik is echter geen sprake.

De molenbiotoop strekt zich uit over het plangebied van twee bestemmingsplannen: het onderhavige bestemmingsplan Haren-dorp West en het bestemmingsplan Komplan Haren. De molen De Hoop is gesitueerd in het bestemmingsplan Komplan Haren. Het Groninger Molenhuis geeft aan dat met name aan dit gebied, aan de oostzijde van de molen, sprake is van windbelemmering door bebouwing. De bedoeling is om bij de actualisatie van dit bestemmingsplan een molenbiotoop op te nemen zodat ook in dit plan daar waar mogelijk met de landschappelijke waarde en de windvang rekening kan worden gehouden. De molenbiotoop in dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwde omgeving ten westen van de molen en gedeeltelijk ten noorden en ten zuiden van de molen.

In dit gebied staan meerdere panden die hoger zijn dan de hoogte die nodig is voor het functioneren van de molen.

Het bestemmingsplan Haren-dorp West is conserverend. Dit betekent dat de bestaande bouwhoogten van gebouwen in de omgeving van de molen worden bestemd. Dit zijn immers bestaande rechten waaraan geen beperkingen kunnen worden opgelegd. In een aantal gevallen zijn deze bestaande bouwhoogten hoger dan de hoogte die een gunstige windvang van de molen garandeert. In de meeste gevallen is de bouwhoogte niet hoger dan 9 meter. De molenbiotoop is beperkt tot 100 meter rond de molen hetgeen de windvang van de molen, gelet op de bestaande bouwmogelijkheden niet onevenredig beperkt.

Aan een molenbiotoop van 400 meter kan niet worden tegemoet gekomen. Het betreft hier bestaand bebouwd gebied waar het buiten de zone van 100 meter niet haalbaar is de bouwhoogten te beperken. Een systeem van aflopende bouwhoogten buiten de 100 meter zone van 7-5-3 meter zou eigenaren beperken in bestaande rechten en zou bovendien bestaande functies onuitvoerbaar maken (bijvoorbeeld bij herbouw van een woning). Verder is er geen sprake van een bedrijfsmatig gebruik van de molen.

Concluderend merken wij op dat de voorgestelde molenbiotoop voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van de landschappelijke waarde en de windvang en dat de functie van de molen niet onevenredig wordt beperkt. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

De heer. F. Westra, Rijksstraatweg 281, 9752 CD Haren

De zienswijze van de heer Westra is tijdig ingediend en ontvankelijk. De heer Westra maakt bezwaar tegen de voorgestelde wijziging van de bestemming van de kavel Rijksstraatweg 285a te Haren. De heer Westra geeft aan dat deze kavel gedeeltelijk als bouwgrond is bestemd die de bouw van een woning mogelijk zou kunnen maken. De heer Westra vreest dat zijn privacy als gevolg van de woningbouw op deze kavel wordt aangetast. Zijn voorkeur gaat er naar uit dat de betreffende gronden worden toegevoegd aan het perceel Rijksstraatweg 281 en belendende percelen.

Reactie

De eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 285a te Haren heeft tegen het voorontwerp een inspraakreactie ingediend. De eigenaar heeft gevraagd om aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen. Het perceel is momenteel bebouwd met twee gebouwen, een schuur met een kelder en een pand dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een garagebedrijf. Beide schuren zijn nu in gebruik voor opslag, garage en schuurruimte. In het nu voorliggende bestemmingsplan is, anders dan de heer Westra aangeeft, geen mogelijkheid opgenomen om een woonbestemming te realiseren.

In 1998 heeft het college van burgemeester en wethouders destijds de bereidheid uitgesproken om, in principe, medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning. Het college heeft de voorwaarden gesteld dat het pand moet worden afgebroken, dat een schone grondverklaring wordt afgegeven en dat de gemeenteraad, de provincie en derde belanghebbenden akkoord moeten gaan met de gewenste bestemmingswijziging. Sinds 1998 heeft de eigenaar echter geen enkel initiatief meer ondernomen om de gewenste bestemmingswijziging te concretiseren. Er is nooit een schetsplan of aanvraag om bouwvergunning ingediend. In het vastgestelde maar om formele redenen niet goedgekeurde bestemmingsplan Haren-dorp West 2003 is vervolgens ook geen bouwvlak opgenomen.

Toen dit voorontwerpbestemmingsplan in 2003 ter inzage is gelegd, had het voor de eigenaar duidelijk moeten zijn dat de planologische situatie in zijn nadeel was veranderd. Of hij nu wel of niet met deze ontwikkeling heeft ingestemd doet niet ter zake want toen het voorontwerp ontwerpbestemmingsplan werd, had hij nog steeds geen stappen ondernomen om het principebesluit uit 1998 daadwerkelijk te verwezenlijken. In feite heeft de eigenaar hiermee het verlies van de bouwmogelijkheid aanvaard. In die periode is ook duidelijk geworden dat er bij de direct omwonenden, waaronder de heer Westra, geen draagvlak was voor het toekennen van een woonbestemming. Omwonenden hebben, ondanks het gegeven dat er geen bouwvlak was opgenomen in het bestemmingsplan uit 2003, toch bedenkingen ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Zij wilden voorkomen dat er alsnog een bouwvlak zou worden toegekend. Vervolgens is er in 2007 een doorstart gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan Haren-dorp West. In het concept van het voorontwerpbestemmingsplan Haren-dorp West uit 2007 is eveneens geen bouwvlak opgenomen. Deze situatie is in het onderhavige bestemmingsplan voortgezet: op de kavel Rijksstraatweg 285a te Haren is wederom geen bouwvlak opgenomen waarmee een woning kan worden gerealiseerd.

Overigens is de planologische situatie nog verder gewijzigd omdat een groot deel van het perceel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht vastgesteld op 25 april 2010.

Resumerend heeft de eigenaar gedurende 14 jaar geen actie heeft ondernomen zodat er niet voldaan kon worden aan de voorwaarden die het college in 1998 heeft gesteld. Er is geen draagvlak van omwonenden en de planologische situatie is met de vaststelling van het bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht gewijzigd. Er bestaat dus geen aanleiding meer om een bouwvlak op te nemen.

Het verwerven van grond ten einde de kavel te gebruiken als tuingronden bijgebouwen te betrekken bij de omliggende percelen is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het is aan de heer Westra en omwonenden om zich te wenden tot de eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 285a. Het bestemmingsplan regelt slechts de bestaande gebruik- en bouwmogelijkheden, ongeacht de eigendomssituatie.

Concluderend kan gesteld worden dat het doel dat de heer Westra wil bereiken met de zienswijze inmiddels is vertaald in het bestemmingsplan Haren-dorp West: er is ter plaatse van de kavel Rijksstraatweg 285a te Haren geen bouwmogelijkheid opgenomen om een woning te kunnen realiseren.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

De heer L.A. Luiting, Rijksstraatweg 279, 9752 CD Haren

De zienswijze van de heer Luiting is ingediend op 31 juli 2012. De termijn om een zienswijze in te dienen is verstreken op 26 juli 2012. Dit betekent dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Voorgesteld wordt om de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

3. Voorstel

Voorgesteld wordt om de zienswijzen van Het Groninger Molenhuis en de heer F. Westra ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de zienswijze van de heer L.A. Luiting niet-ontvankelijk te verklaren.

4. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

1. opnemen aanduiding maximale bouwhoogte Irenelaan 1 wijzigen naar 12 meter
2. opnemen aanduiding zelfstandig bijgebouw op perceel Rijksstraatweg 285a te Haren

Regels:

1. toevoegen aan artikel 1 Begrippen: *57. zelfstandig bijgebouw: een bijgebouw gelegen op een perceel waar geen bijbehorend hoofdgebouw aanwezig is.*
2. toevoegen aan artikel 13.1 onder c: *een zelfstandig bijgebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zelfstandig bijgebouw";*
3. toevoegen aan artikel 13.2.3, 1e en 2e zin: na "bijgebouwen": *zelfstandige bijgebouwen*, onder d: *een zelfstandig bijgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zelfstandig bijgebouw";* en toevoegen v: *de bouwhoogte van een zelfstandig bijgebouw zal ten hoogste 5,00 meter bedragen.*
4. toevoegen aan artikel 13.5 specifieke gebruiksregels onder b na "bijgebouwen": *zelfstandige bijgebouwen*
5. diverse administratieve correcties in de vernummering en verwijzingen in artikel 13 en 17.