



Voorstel aan : Gemeenteraad van 29 oktober 2018

Door tussenkomst van : Raadscommissie van 8 oktober 2018

Nummer : 37

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen
deelgebied 1 gemeente Haren

Bijlage(n) : 1. Bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1
gemeente Haren
2. Zienswijzen (17)
3. Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Concept raadsbesluit

Steller advies : F. Kamminga

Samenvatting : De ontwikkeling van de deelgebieden 5 en 6 verloopt uitermate voorspoedig, de verwachting is dat we in de loop van volgend jaar de realisatie van de wijk kunnen afronden. Een en ander heeft tot gevolg dat we, als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Geveke en Heijmans, verder kunnen met de ontwikkeling van het laatste deelgebied. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan voor dit deelgebied in procedure gebracht.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van ongeveer 70 woningen. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Kerklaan;
- het Kloosterlaantje;
- de achterzijde van het Maartenscollege aan de Rijksstraatweg;
- de Mythylschool.

Voorgestelde beslissing :

1. Ten aanzien van de zienswijzen;
 - a. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren deels gegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0017.BP1266HDHV18UITB1-OW01);
 - a. Het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren gewijzigd vast te stellen;
Er zijn wijzigingen aangebracht in de toelichting, de regels de bijlagen en kavel 4 naast de Dilgtweg 18A te Haren is uit het bestemmingsplan gehaald, zie voor de nadere toelichting de nota zienswijzen (kopje ambtshalve wijzigingen);
3. Ten aanzien van het kostenverhaal;
 - a. Voor het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
4. Ten aanzien van de Crisis- en Herstelwet;
 - a. Aangeven dat het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
5. Ten aanzien van het Besluit milieueffectrapportage;
 - a. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren.

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

De ontwikkeling van de deelgebieden 5 en 6 verloopt uitermate voorspoedig, de verwachting is dat we in de loop van volgend jaar de realisatie van de wijk kunnen afronden. Een en ander heeft tot gevolg dat we, als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met Geveke en Heijmans, verder kunnen met de ontwikkeling van het laatste deelgebied. Teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan voor dit deelgebied in procedure gebracht.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van ongeveer 70 woningen. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Kerklaan;
- het Kloosterlaantje;
- de achterzijde van het Maartenscollege aan de Rijsstraatweg;
- de Mythyschool.

Gemeentelijk beleid en stedenbouwkundig kader

Voor de ontwikkeling van het deelgebied geldt een aantal kaders, waar bij de stedenbouwkundige uitwerking rekening mee moest worden gehouden, het betreft:

- Landschapsontwikkelingsplan;
- Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt Hemmen en Essen;
- Groenstructuurplan Haren-Noord;
- Bomenbeleidsplan;
- Woonvisie Haren 2016-2021;
- Beleidsregel Woningbouwplannen;
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan;
- Nota Archeologiebeleid Haren en de beleidskaart Archeologie.

Bomen Effect Analyse Haren Noord deelgebied 1

Voor en parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gewerkt aan de Bomen Effect Analyse. Op basis van een analyse, is nagegaan welke bomen en houtopstanden gehandhaafd of verwijderd dienen te worden.

Binnen de projectgrenzen is onderzocht of er sprake is van te verwijderen bomen. Indien er sprake is van een conflictsituatie, is onderzocht of er mogelijkheden zijn voor aanpassingen in het ontwerp; het betreft wijzigen met betrekking tot de positionering van woningen of wegen ten faveure van bomen.

Indien dit niet mogelijk blijkt, wordt de boom in kwestie als te verwijderen aangemerkt.

Daarnaast wordt er met betrekking tot de te handhaven bomen aangegeven op welke manier betreffende bomen duurzaam te behouden zijn.

Uit de analyse is gebleken, dat er een aantal conflictsituaties optreedt, met name bij bomen die binnen die zogenaamde "open kamerstructuur" zijn gesitueerd en hierdoor vallen buiten de te behouden/versterken structuren (GSP).

Het duurzaam behouden van de aanwezige houtopstanden is mogelijk, echter het behoud van individuele bomen is niet altijd mogelijk. Binnen het plangebied staan bomen met structurele gebreken die verwijderd dienen te worden.

Vormvrije Milieueffectrapport (MER)-beoordeling

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan geldt ingevolge categorie D11.2 van bijlage D Besluit MER een vormvrije MER-beoordelingsplicht. Bij een (vormvrije) MER-beoordeling moet op grond van het bepaald in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer en bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hierbij moeten de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang worden beoordeeld. In de vormvrije MER-beoordeling zijn deze aspecten behandeld. Uit deze beoordeling blijkt dat geen milieueffect-rapport hoeft te worden opgesteld.

Inspraak en overleg

Medio november/december 2017 hebben er informatiepanelen over het plan in de hal van het gemeentehuis gestaan. Uit de reacties bleek dat er behoefte was aan meer informatie en hebben we besloten een inloopbijeenkomst te organiseren. De eerste bijeenkomst was op 25 januari 2018, tijdens de bijeenkomst zijn zorgen geuit over:

- De verkeersafwikkeling, met name de kruising met de Kerklaan en de drukte op de Hemmenlaan;
- Het creëren van voldoende afstand tot de bestaande woning aan de Kerklaan;
- Het behouden/beschermen van de groenstructuren;
- Het inpassen van vrije kavels (met name de particulieren kavels aan de zuidzijde);
- Daarnaast ook veel vragen van geïnteresseerden die een woning willen kopen.

Op 16 april 2018 hebben we een tweede inloopbijeenkomst gehouden waarin we ons met name gericht hebben op de beantwoording van de gestelde vragen.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg hebben we gesproken met:

1. het Waterschap Hunze en Aa's;
2. provincie Groningen.

Ad 1. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Voor dit plan kon de digitale watertoets worden doorlopen. Uit de samenvatting van die toets blijkt dat er geen bijzondere aspecten zijn verbonden aan dit plan voor zover dit de waterhuishouding betreft en dat door kan worden gegaan met de planvorming waarbij de standaard waterparagraaf aan het plan kan worden toegevoegd.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van het plan is de standaard waterparagraaf in het plan opgenomen.

Ad 2. Hoewel het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft hebben we het plan is eveneens voorgelegd aan de provincie Groningen. De provinciaal bouwheer heeft wat suggesties gedaan ter verbetering van het plan.

Reactie gemeente:

Daar waar mogelijk zijn de suggesties van de provincie overgenomen.

Procedure

Na deze inloopbijeenkomsten hebben we besloten het ontwerp Bestemmingsplan Haren-Dilgt, Hemmen en Essen Deelgebied 1 gemeente Haren van donderdag 5 juli 2018 gedurende zes weken tot en met woensdag 15 augustus 2018 voor een ieder ter inzage te leggen.

Omdat een deel van deze periode in de vakantie viel hebben alle direct aanwonenden een brief gekregen waarop hen is gewezen op de opgestarte procedure. Binnen de fase van ter inzage legging van het Ontwerp Bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van formele zienswijzen.

Zienswijzen

Tijdens de periode van de te inzage legging zijn er 17 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de nota hebben wij de in de brieven verwoorde zienswijzen geclusterd en voorzien van een reactie. Per onderwerp zal de reactie van de gemeente worden verwoord.

Inhoud van de zienswijzen

We hebben 17 zienswijzen ontvangen van de 17 zijn er 11 tegen de bebouwing van kavel 4 gelegen naast de Dilgtweg 18A te Haren. Met de eigenaar van de kavel is afgesproken dat als de ontwikkeling van deze kavel ons procedureel zou belemmeren we de kavel uit het bestemmingsplan zouden halen. We stellen u dan ook de ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen.

Naast deze aanpassing verzoekt de veiligheidsregio de rapportage externe veiligheid toe te voegen aan het bestemmingsplan en voegen we de actuele verkeersrapportage als bijlage toe aan het bestemmingsplan.

De overige zienswijzen gaan over de afwikkeling van het verkeer, het bouwverkeer, het geluisonderzoek en het eigendom van een deel van de Hemmenlaan. Voor de inhoudelijke afwikkeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De overige zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Crisis en Herstelwet

Het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet. In de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het een project betreft als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Door het bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet te laten vallen zal het plan in geval van beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn geagendeerd moeten worden in plaats van minimaal een jaar.

Vervolg procedure

Nadat u heeft besloten het bestemmingsplan vast te stellen moeten de volgende stappen worden doorlopen:

- publicatie in het Harener Weekblad en in de Staatscourant alsmede digitaal (plaatsing o.a. op www.ruimtelijkeplannen.nl);
- publicatie vaststellingsbesluit in het Harener Weekblad en in de Staatscourant alsmede digitaal (plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl);
- terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende 6 weken met de mogelijkheid een beroep schrift in te dienen tegen dit vaststellingsbesluit bij de Raad van State (door degenen die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen daar niet toe in staat te zijn geweest);
- inwerkingtreding dag na afloop van de beroepstermijn (tenzij verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend).

Onderzoeken

Zoals gebruikelijk zijn de omgevingsaspecten onderzocht. De diverse onderzoeken zijn bij dit ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. De conclusies zijn opgenomen in de toelichting van het plan.

Conclusie onderzoeken

Uit de onderzoeken blijkt dat de resultaten geen belemmering opleveren voor het realiseren van deze ontwikkeling.

Financiële uitvoerbaarheid

De Gem Haren Noord heeft voor de ontwikkeling een grondexploitatie geschreven (reeds in uw bezit, onderdeel van de rapportage Grexen) waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Planschade

In de Samenwerkingsovereenkomst met Geveke en Heijmans en middels een afspraak met de particuliere ontwikkelaar is de eventuele afwikkeling van de mogelijke planschade geregeld. De gemeente loopt geen risico bij de verdere afwikkeling.

Contingenten woningbouw

De mogelijkheid tot realisatie van de ca.70 woningen is opgenomen in de met de regio afgestemde lijst van woningbouwcontingenten. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is er dan ook geen belemmering op dit punt.

Conclusie/Voorstel

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor:

1. Ten aanzien van de zienswijzen;
 - a. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren deels gegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0017.BP1266HDHV18UITB1-OW01);
 - a. Het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren gewijzigd vast te stellen;
Er zijn wijzigingen aangebracht in de toelichting, de regels de bijlagen en kavel 4 naast de Dilgtweg 18A te Haren is uit het bestemmingsplan gehaald, zie voor de nadere toelichting de nota zienswijzen (kopje ambtshalve wijzigingen);
3. Ten aanzien van het kostenverhaal;
 - a. Voor het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
4. Ten aanzien van de Crisis- en Herstelwet;
 - a. Aangeven dat het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
5. Ten aanzien van het Besluit milieueffectrapportage;
 - a. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Dilgt Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u ter inzage.

Haren, 11 september 2018

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester