

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het Bestemmingsplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen deelgebied 1 gemeente Haren

1. Inleiding

Medio november/december 2017 hebben er informatiepanelen over het bestemmingsplan 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 veel vragen gesteld over de op handen zijnde ontwikkeling. Op 16 april 2018 hebben we een tweede bijeenkomst gehouden waarin we ons met name gericht hebben op de beantwoording van de, tijdens de eerste bijeenkomst, gestelde vragen.

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

2. Procedure

Binnen de fase van ter inzage legging van het Ontwerp Bestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van formele zienswijzen. Deze zienswijzen zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd en meegewogen in de besluitvorming.

3. 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. In deze nota zullen wij de in de brieven verwoorde zienswijzen clusteren en voorzien van een reactie. Per onderwerp zal de reactie van de gemeente worden verwoord. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter visielegging ondertekend ingediend en daarmee ontvankelijk.

Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1:

Men is het niet eens met de bebouwing van kavel 4 (M408). Een en ander betreft de omvang de kavel in relatie tot het bouwblok, de hoogte van de beoogde bebouwing, de ontsluiting en de landschappelijke waarde van de kavel.

Beoordeling zienswijze:

Wij kunnen ons vinden in de kritiek op de beoogde bebouwing en achten de bebouwing van het perceel derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen en geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De beoogde bebouwing van de kavel zal uit het bestemmingsplan gehaald worden.

Zienswijze 2:

Het plan is in strijd met de ontwikkelvisie DHE, er is geen aandacht voor de totale ontsluiting van het DHE gebied.

Er is overlast van bestaand bouwverkeer en het voormalige zandtransport.

Beoordeling zienswijze:

Bij het maken van het ontwerp bestemmingsplan hebben door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke beleidskaders zoals het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Integraal ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen (DHE), Groenstructuurplan en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) als uitgangspunt gegolden. Het onderhavige bestemmingsplan is dus een logische vervolg op eerder vastgesteld en ingezet beleid voor Haren Noord en daarmee niet in strijd.

Het GVVP is in januari 2013 door de raad vastgesteld en is als beleidskader en onderlegger gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de ontsluiting van de wijk. Wij beschouwen de uitkomsten van het GVVP als onderlegger voor dit bestemmingsplan. Uit het GVVP en het aanvullende verkeersonderzoek blijkt dat er voor de ontsluiting van de wijk geen bijzondere maatregelen behoeven te worden genomen.

Als gevolg van de werkzaamheden aan de Kerklaan en Schoutenlaan en de bouwwerkzaamheden in de deelgebieden 5 en 6 is de Dilgtweg de afgelopen jaren de primaire aanvoerroute voor het bouwverkeer geweest. Daarnaast is er een tijdelijke zandopslag in deelgebied 1 geweest voor het overtollige zand tijdens de werkzaamheden aan de Schoutenlaan en Kerklaan. De werkzaamheden aan de deelgebieden 5 en 6 lopen op het einde en nu de Oosterweg en Kerklaan er volledig te benutten zijn zal het bouwverkeer op de Dilgtweg afnemen. Het overtollige zand is inmiddels afgevoerd en deze werkzaamheden zijn afgerond.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3:

Men maakt zich zorgen over de veronderstelde verkeersfrequentie op de Hemmenlaan, het bouwverkeer en de toenemende geluidhinder

Beoordeling zienswijze:

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het GVVP en de daarbij behorende tellingen. Wij hebben op de Hemmenlaan en de omliggende wegvakken in 2017 tellingen verricht. We zullen het onderzoek toevoegen aan het bestemmingsplan. Uit onze analyse blijkt dat er geen aanvullende maatregelen aan de Hemmenlaan behoeven te worden genomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is nader overleg gevoerd. Resultaat van het overleg is dat we de aansluiting van de Hemmenlaan naar de school zullen splitsen in een afzonderlijke route voor de fietsers en de auto's.

Met uitzondering van de rijtjes woningen aan het einde van de Hemmenlaan zal alle bouwverkeer via de Kerklaan naar deelgebied 1 gaan. Om dit te bewerkstelligen zullen we de huidige ontsluiting van het voormalig verkeersoefenterrein volledig afsluiten voor verkeer.

Voor de nieuwbouw is de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Kerklaan, de Dilgtweg, de Hemmenlaan en de nieuw te realiseren weg door het nieuwbouwplan gemeten. Hoewel de Hemmenlaan en de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied formeel uitgezonderd zijn van toetsing [snelheidsregime 30 km/uur]. Is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een nadere beoordeling wel wenselijk en uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor al de beschouwde wegen geldt dat de invallende geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB zoals gegeven in de Wet geluidhinder. Het akoestische woon- en leefklimaat is daarmee als goed te beoordelen. Er wordt daarmee voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en er is verder geen hogere grenswaarde noodzakelijk. Uit het onderzoek volgt verder dat ter plaatse van de omliggende woningen er geen extra hinder is te verwachten als gevolg van de verkeer aantrekkende werking van het nieuwbouwplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen ons, behoudens het toevoegen van de verkeersrapportage van 2017, geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4:

De ontsluiting van de rijtjeswoningen aan het einde van de Hemmenlaan gaat over het eigendom van een derde.

Beoordeling zienswijze:

De ontsluitingsweg is geen eigendom van de GEM of de gemeente met de eigenaar zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt over de eigendomsoverdracht en de daarbij behorende compensatie.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5:

De veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht over het in 2016 uitgevoerde onderzoek betreffende externe veiligheid.

Beoordeling zienswijze:

We zullen het advies van de veiligheidsregio verwerken in het definitieve bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft, behoudens het toevoegen van het onderzoek externe veiligheid van DHV uit 2016, geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6:

De publiekrechtelijke taak van de gemeente komt door de gekozen constructie met de GEM in het gedrang.

Beoordeling zienswijze:

Het voorliggende plan is in overleg met de opstalontwikkelaars gemaakt. Naast deze privaatrechtelijke rol in de planontwikkeling heeft de gemeente ook een publiekrechtelijke taak als het gaat om de totstandkoming van het bestemmingsplan. Vanuit deze taak is de gemeente voortdurend betrokken geweest bij zowel de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan, waarbij de gemeentelijke toetsing op ambtelijk niveau aan de hand van de vastgestelde beleidskaders heeft plaatsgevonden. Los van welke overeenkomst ook hebben wij, alle belangen afwegend, beoordeeld of dit plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dat is naar onze mening zeker het geval.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7:

Waarom hebben de bouwblokken achter de woningen Dilgtplein 3 en 5 gelegen aan de Kerklaan een nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van 6 meter terwijl de in het plangebied gelegen woningen een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3.5 meter?

Het bouwblok van de kavel naast Dilgtplein 3 heeft een diepte van 35 meter dit is onnodig en belemmert het woongenot.

In paragraaf 3.5 lijkt het alsof de tekening aangeeft dat er een ontsluitingsweg over het terrein van de Mythylschool komt, dit is niet in overeenstemming met de tekst.

Beoordeling zienswijze:

De nok- en goothoogte van de kavels aan de Kerklaan sluit aan op de bestaande woningen aan het Dilgtplein, Dilgtweg en Kerklaan. De woningen in plangebied worden stedenbouwkundig gezien als de entree van de wijk en worden anders beoordeeld, waarom gekozen is voor een lagere nok- en goothoogte.

Het bouwblok naast Dilgtplein 3 is inderdaad te fors en we zullen het bouwblok verkleinen tot 23 meter.

De doorgetrokken zwarte lijn over het terrein van de Mythylschool zal worden onderbroken zodat duidelijk is dat dit geen ontsluitingsweg is voor wijk.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft ons aanleiding het bouwblok naast de Dilgtweg 3 te verkleinen tot 23 meter en de tekening in paragraaf 3.5 in het bestemmingsplan aan te passen

Zienswijze 10:

Het Kloosterlaantje verdwijnt hetgeen in strijd is met de afspraken van 2006/2007.

Beoordeling zienswijze:

Het Kloosterlaantje verdwijnt niet in het bestemmingsplan is deze heeft binnen de bestemming Groen juist een extra bescherming gekregen via artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan door deze tevens aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel zal er achterstallig onderhoud gaan plaatsvinden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 13

Een mondelinge overeenkomst over de ontwikkeling van de vier kavels is geen teken van goed bestuur en niet controleerbaar.

Beoordeling zienswijze

Hetgeen in de zienswijze is aangegeven is correct op grond hiervan hebben we alsnog een anterieure overeenkomst met de eigenaar gesloten. Deze overeenkomst zal op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Plankaart

Zie verbeelding behorende bij bestemmingsplan.

De Regels:

1. Van artikel 5 (bestemming Water) lid 5.2. zal in het bebouwingsschema onder de kolom bijzondere regels de volgende bepaling worden geschrapt: "van de bouwhoogtebepaling zijn bruggen uitgezonderd"

Toelichting wijziging:

Uit recente planschadeanalyses van het SAOS blijkt dat deze bepaling een risico kan vormen voor planschade bij planmaximalisatie. Bij de inwerkintreding van de Omgevingswet in 20121 met een ander planschadestelsel (bij daadwerkelijke uitvoering/ realisatie) zal er in dit geval geen risico meer zijn.

2. Artikel 11 (overige zone – landschappelijk waardevol gebied) wordt de leden 11.1 en 11,5 waard is cursief en vet staat aangegeven als volgt gewijzigd:

11.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijk waardevol gebied' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. de aanwezigheid van de glaciale rug als herkenbaar onderdeel qua reliëf in het landschap,***
- b. karakteristieke kamerstructuur,***
- c. de karakteristieke houtwallen- en singels, meidoornhagen, lanen en padenstructuur,***
- d. de zichtlijnen.***

11.5 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning de hierna genoemde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Bij het verlenen van de vergunning wordt getoetst aan de in onderstaand schema bij de desbetreffende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden aangegeven specifieke beoordelingscriteria en aan de in lid 11.7 opgenomen algemene beoordelingscriteria

aanduiding 'overige zone - waardevol gebied'	Werken en werkzaamheden	beoordelingscriteria
	<p>- het diepploegen, egaliseren, ophogen, verharderen en afgraven van gronden dan wel het afschuiven de de ter plaatse voorkomende glaciale rug in het plangebied;</p> <p>- het aanleggen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren;</p> <p>- het aanleggen en verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;</p> <p>- het verwijderen van (delen van) de karacteristieke houtwallen- en singels, meidoornhagen, paden- en lanenstructuur;</p> <p>- andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van landschappelijke waarden ten gevolge hebben of kunnen hebben</p>	<p>- de landschappelijke waarden blijven behouden</p> <p>- indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de ter plaatse voorkomende glaciale rug</p>

Toelichting wijziging

Naar aanleiding van de reactie van de provincie met betrekking het beschermen van landschappelijk waarden op basis van de Omgevingsverordening Groningen (kaart 7 en de het bepaalde in de artikelen 2.56.1 en 2.57. van de omgevingsverordening) is de regeling aangescherpt en in overeenstemming gebracht met de verordening.

De toelichting (formeel geen onderdeel van het bestemmingsplan)

1. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie m.b.t. de ladder duurzame verstedelijking (hoofdstuk 5.6.) op het ontwerp bestemmingsplan van juli 2018 is paragraaf 5.6.4. aangepast (1^e alinea, ingevoegd stap 2 ladder duurzame verstedelijking en conclusie).
2. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie m.b.t. de landschapswaarden als aangewezen in kaart 7 van de Omgevingsverordening (zie ook ambtshalve wijziging van de regels onder 2) is de toelichting (hoofdstuk 2.3, 4.2. onder 4.2.2 en hoofdstuk 6.3. onder Overige zone- cultuurhistorisch gebied en overige zone – landschappelijk waardevol gebied) aangepast
3. Hoofdstuk 3.8. is enigszins aangepast doordat het Beeldkwaliteitsplan geen aparte procedure zal doorlopen, maar zal worden meegenomen als bijlage bij de toelichting en zal dienen als sturingsinstrument en inspiratiebron voor de architectonische uitwerking.