

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 28 september 2015
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 14 september 2015
- Nummer** : 39
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan De Meihorst en vaststelling beeldkwaliteitsplan De Meihorst
- Bijlage(n)** : 1. Bestemmingsplan De Meihorst (ontwerp en vast te stellen plan) en beeldkwaliteitsplan;
2. Ingediende zienswijzen
1 ontwerp-bestemmingsplan;
2. ontwerp-beeldkwaliteitsplan;
3. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst;
4. Reactienota zienswijzen beeldkwaliteitsplan De Meihorst.
5. Onderzoek omringende goot- en nokhoogten Meihorst
6. Concept raadsbesluit bestemmingsplan De Meihorst
7. Concept raadsbesluit beeldkwaliteitsplan De Meihorst
- Steller advies** : Wim Holtjer

- Samenvatting** : Sinds 1998 bestaan er plannen om het terrein van de voormalige kwekerij Van der Mei aan de Middelhorsterweg in Haren te herontwikkelen. Dit terrein is gelegen tussen de Poorthofsweg, Lokveenweg, Stationsweg en Middelhorsterweg. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 15 woningen. De ontsluiting is gesitueerd aan de Middelhorsterweg. Tevens voorziet het plan in een voet-fietspadverbinding naar de Poorthofsweg. Het ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst en het voor dit terrein opgestelde ontwerp-beeldkwaliteitsplan De Meihorst hebben tegelijkertijd gedurende zes weken ter inzage gelegen. Door een aantal omwonenden zijn zienswijzen ingediend tegen het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Op enkele inhoudelijke punten (waterhuishouding, ontsluiting richting Poorthofsweg) is het bestemmingsplan aangepast, mede naar aanleiding van de reacties uit de omgeving. Tevens zijn enkele reacties ingekomen met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad wordt voorgesteld beide plannen gewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad wordt eveneens voorgesteld af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Tenslotte voorziet het voorstel in het benemen van een omwonende als toegevoegd lid in de welstandscommissie voorzover het de beoordeling van bouwplannen in het plangebied betreft.

Voorgestelde beslissing : Wij stellen u voor:

1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst vast te stellen (zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren);
2. het bestemmingsplan De Meihorst gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst alsmede de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen;
3. de Reactienota zienswijzen (inspraakreacties) Beeldkwaliteitsplan De Meihorst vaststellen;
4. het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst gewijzigd vast te stellen als een aanvullend onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Haren met inachtneming van de Reactienota zienswijzen Beeldkwaliteitsplan De Meihorst alsmede met de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat op een andere wijze in de verrekening van de kosten is voorzien.
5. de heer R. Koekoek voor dit project te benoemen als toegevoegd lid van de Welstandscommissie voorzover dit de beoordeling van bouwplannen (nieuwe woningen) in het plangebied betreft.

I. Vaststelling bestemmingsplan De Meihorst.

Sinds geruime tijd (meerdere jaren) wordt gesproken over de herinvulling van het voormalig kwekerijterrein aan de Middelhorsterweg te Haren. Dit terrein wordt begrensd door percelen langs de Stationsweg, de Poorthofsweg, de Lokveenweg en de Middelhorsterweg. Van de initiatiefnemer is het verzoek ontvangen om dit terrein te mogen herontwikkelen. Het is de bedoeling om maximaal 15 woningen te kunnen realiseren op de betreffende gronden.

Voorgeschiedenis

De afgelopen jaren zijn meerdere plannen voor de herinvulling van voornoemd terrein bij ons ingediend. Het palet aan plannen liep uiteen van een combinatie van appartementengebouwen met grondgebonden woningen (in totaal 31 woningen) tot het huidige maximale aantal woningen (combinatie vrijstaande en twee onder 1 kap woningen). Het overleg met de initiatiefnemer en het buurtcomité De Meihorst heeft uiteindelijk geresulteerd in het plan om maximaal 15 woningen te realiseren op voornoemd terrein. Het plan beschikt over een zekere mate aan flexibiliteit, hetgeen betekent dat zowel vrijstaande als geschakelde woningen kunnen worden gerealiseerd maar nooit meer dan 15 woningen.

Dit plan is door ons als zijnde aanvaardbaar aangemerkt. Wij hebben op 30 juni 2014 besloten het voorontwerp-bestemmingsplan De Meihorst in procedure te brengen.

Terinzagelijking voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp is op 21 augustus 2014 gepubliceerd en heeft met ingang van 22 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn/haar inspraakreactie met betrekking tot dit plan naar voren brengen.

Tevens is op 25 augustus een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond kon een ieder kennis nemen van de plannen en werd de gelegenheid geboden vragen te stellen over de toelichting, de regels en de verbeelding.

Tegelijkertijd is het voorgeschreven vooroverleg (met o.a. de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's) gevoerd.

Nota Inspraak en Overleg De Meihorst

Na de vaststelling van de Nota Inspraak en Overleg is het plan aangepast en zijn de resultaten hiervan verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst. Deze Nota Inspraak en Overleg is als bijlage in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van de inspraakreacties is de verbeelding aangepast en is langs de grens van het plangebied de bestemming "water" opgenomen. Dit met het oog op het verbeteren van de waterhuishouding in het gebied waarover door omwonenden is geklaagd.

Terinzagelijking ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst.

Het ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst is vervolgens op 11 maart 2015 gepubliceerd in het Harener Weekblad en in de Staatscourant en heeft gedurende zes weken (12 maart 2015 t/m 22 april 2015) opnieuw ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen tegen het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst ontvangen van:

1. Mevrouw G.A. Mulder, Poorthofsweg 4 te Haren (per email), ingekomen op 26 maart 2015;
2. De heer Achterhof, Poorthofsweg 11 te Haren, ingekomen op 2 april 2015;
3. De heer ir. F. Mulder, Poorthofsweg 10 te Haren, ingekomen op 10 april 2015;
4. De heer K.S.H. Gerbers, Stationsweg 35 te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
5. De heer A. ten Hoopen, Stationsweg 41 10 te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
6. Fam. Mulder, Middelhorsterweg 13 te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
7. De heer L. Prinsen, Middelhorsterweg 17 te Haren, ingekomen op 22 april 2015;
8. De heer R.L. Koekoek, Middelhorsterweg 7 te Haren, ingekomen op 22 april 2015.

Inhoud en beoordeling ingediende zienswijzen.

De zienswijzen richten zich met name tegen het niet-passend zijn van de invulling die in het plan mogelijk wordt gemaakt, het verkeersaspect (o.a. ontsluitingen op de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg), de aantasting van de privacy en het niet volledig verwerken van de resultaten uit de inspraakprocedure in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij hebben op deze bezwaren uitvoerig gereageerd in de bijgevoegde Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst, en stellen u voor enkele bezwaren gegrond en de overige ongegrond te verklaren. In dit voorstel zullen wij kort samengevat reageren op enkele naar voren gebrachte argumenten. Voor een volledig overzicht en een meer uitgebreide reactie op de naar voren gebrachte argumenten tegen de vaststelling van het bestemmingsplan De Meihorst verwijzen wij u naar het gestelde in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst.

Niet volledig verwerken van de resultaten uit de inspraakprocedure.

In de zienswijzen wordt gesteld dat de resultaten uit de inspraakprocedure zoals die zijn aangegeven in de Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan De Meihorst niet volledig zijn verwerkt in het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan. Deze constatering is juist. Op ons verzoek heeft de initiatiefnemer een aangepast bestemmingsplan aangeleverd waarin de resultaten van de inspraakprocedure alsnog volledig zijn verwerkt. Deze aanpassingen betreffen overigens alleen de tekst van de toelichting. De regels en de verbeelding blijven ongewijzigd. De tekst van de toelichting is op meerdere punten redactioneel en inhoudelijk conform de voornoemde Reactienota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan De Meihorst aangepast.

Invulling van het plangebied die mogelijk wordt gemaakt is niet passend.

Na veelvuldig overleg met het buurtcomité en de initiatiefnemer is het plan voor de invulling van het plangebied met maximaal 15 woningen tot stand gekomen. Er zijn veel plannen voor de invulling van dit terrein de revue gepasseerd. Meerdere plannen zijn door ons, mede op basis van de inbreng van het buurtcomité, als onaanvaardbaar aangemerkt. Andere plannen waren zonder aanpassingen niet gereed om in procedure te worden gebracht.

Wij zijn van mening dat dit bestemmingsplan een bij de omgeving passende invulling mogelijk maakt en hebben besloten dit plan formeel in procedure te brengen. Uit de gemaakte vergelijking tussen de regels van het voormalige bestemmingsplan Haren-Midden en het bestemmingsplan De Meihorst blijkt dat er sprake is van bebouwing die vergelijkbaar is. Er is dus sprake van bebouwing die passend is bij de bebouwing in de nabije omgeving.

Verkeersaspect.

Op basis van de inspraakreacties is opnieuw nagedacht over de ontsluiting van het plangebied in de richting van de Poorthofsweg. Deze ontsluiting die in eerste instantie ook was bedoeld voor verkeer bij calamiteiten wordt alleen een ontsluiting voor langzaam verkeer (fiets-/voetpad), één en ander conform de wens van omwonenden.

Waterhuishouding.

In het kader van de inspraakprocedure zijn opmerkingen gemaakt over de waterhuishouding in het plangebied. Langs de grens van het plangebied is de bestemming "water" opgenomen. Om wateroverlast in de toekomst voor zowel de omwonenden als de eigenaren van kavels in het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen, zal langs de grens van het plangebied een sloot/diepe greppel (breedte 1,5 meter) worden gegraven zodat het hemelwater beter kan worden afgevoerd. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst.

Exploitatieplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 15 woningen op te richten. Dit betreft dan ook een bouwplan als bedoeld 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten, zoals

het opstellen van een bestemmingsplan, bouw- en woonrijp maken, anderszins verzekerd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst over het verhalen van de kosten die voorafgaand (anterieur) tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten. Voor het bestemmingsplan De Meihorst is zo'n overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst is de initiatiefnemer o.a. verantwoordelijk voor de aanleg van de verharding, verlichting, nutsvoorzieningen. De gemeente gaat dit terrein dan ook niet exploiteren. Tevens zal eventuele planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Wij stellen u dan ook voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat in de verrekening van de kosten anderszins is voorzien.

Conclusie

De inspraakprocedure heeft geleid tot enkele substantiële aanpassingen van het plan (o.a. aanpassing ontsluiting richting Poorthofsweg, opnemen bestemming "water"). Wij zijn dan ook van mening dat er na het verwerken van alle aanpassingen een goede balans is gevonden tussen regels die enerzijds het realiseren van een stedenbouwkundig verantwoord en bij de omgeving passend bouwplan mogelijk maken en anderzijds voldoende flexibiliteit bieden om in te kunnen spelen op veranderende markt-omstandigheden. Wij stellen u dan ook voor de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan De Meihorst vast te stellen en vervolgens, na verwerking van de daarin opgenomen aanpassingen, het bestemmingsplan De Meihorst gewijzigd vast te stellen.

II. Vaststelling Beeldkwaliteitsplan De Meihorst

Het vaststellen van het bestemmingsplan De Meihorst en het daarmee mogelijk maken van nieuwe bebouwing vormt aanleiding om voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan zal als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Haren vastgesteld worden.

Procedureel aspect

De Welstandsnota is het document van de gemeente Haren waarin het welstandsbeleid is verwoord. Elk ander document (b.v. een beeldkwaliteitsplan) is hieraan ondergeschikt. Dit betekent dat wij uw raad voorstellen het beeldkwaliteitsplan De Meihorst als een nieuw en aanvullend onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen.

Omdat het een aanvulling op de Welstandsnota betreft, wijkt de te volgen procedure af van de bestemmingsplanprocedure. In dit geval is de mogelijkheid geboden voor inspraak en word, na verwerking van de ingekomen zienswijzen (inspraakreacties), uw raad voorgesteld de aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen. Tegen dit besluit staat geen rechtbeschermingsmogelijkheid open.

Terinzageligging ontwerp-beeldkwaliteitsplan De Meihorst

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan De Meihorst is gepubliceerd in het Harener Weekblad d.d. 11 maart 2015 en heeft met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn de volgende zienswijzen (inspraakreacties) ontvangen:

1. De heer ir. F. Mulder, Poorthofsweg 10 te Haren; ingekomen op 10 april 2015;
2. De heer K.S.H. Gerbers, Stationsweg 35 te Haren; ingekomen op 21 april 2015.

Inhoud en beoordeling ingediende zienswijzen (inspraakreacties).

In de bijgevoegde Reactienota zienswijzen Beeldkwaliteitsplan De Meihorst hebben wij inhoudelijk gereageerd. Het beeldkwaliteitsplan zal op het punt van de ontsluiting richting de Poorthofsweg redactioneel worden aangepast. Dit betreft de tekst op blz. 5, 7 en 8. Op blz. 6 zal de tekst van de legenda behorende bij figuur 3a worden aangepast.

Ambtshalve aanpassing.

Op blz. 11 is bij onderdeel C van de paragraaf Algemeen een nieuwe hardheidsclausule opgenomen. Dit betekent dat daarin wordt geregeld op welke wijze afgeweken kan worden van de opgenomen welstandscriteria. Wij stellen u voor dit onderdeel C te schrappen omdat in de bestaande welstandsnota van de gemeente Haren de afwijkingmogelijkheden al zijn op-

genomen. Aangezien dit beeldkwaliteitsplan een onderdeel wordt van de Welstandsnota en de in deze nota opgenomen algemene bepalingen ook voor het plangebied De Meihorst zullen gaan gelden is er geen noodzaak een aparte afwijkingsmogelijkheid voor dit gebied op te nemen. Sterker nog, het opnemen van een tweede bepaling in dezelfde nota (Welstandsnota) die beide hetzelfde (afwijken van de bepalingen) regelen leidt tot juridische problemen.

Burgerlid welstand

In de voorfase heeft het buurtcomité zorgen geuit over de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing in het gebied. Bebouwing zal alleen kunnen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning. Eén van de toetsingscriteria van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen is het criterium dat een bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze adviserende toets wordt uitgevoerd door de welstandscommissie. Om de omwonenden bij de beoordeling van de verschijningsvorm van de bouwplannen te betrekken stellen wij u voor een omwonende toe te voegen aan de Welstandscommissie alleen voorzover het de toetsing van bouwplannen op voornoemd terrein betreft. Op deze wijze worden de omwonenden op een voor de gemeente Haren unieke wijze bij de toetsing van bouwplannen betrokken en wordt (verder) invulling gegeven aan het begrip burgerparticipatie. De heer R. Koekoek, Middelhorsterweg 7 te Haren is sinds enige tijd omwonende en van beroep architect. Van deskundigheid is derhalve sprake. De heer Koekoek is bereid gevonden deze taak te willen vervullen.

Communicatie

Wij attenderen u er tenslotte op dat dit plan het resultaat is van veelvuldig overleg met het buurtcomité De Meihorst. Gedurende vele jaren is de omwonenden de gelegenheid geboden mee te denken over de invulling van het betreffende terrein. De inbreng van de omwonenden heeft er mede voor gezorgd dat plannen zijn aangepast c.q. als onaanvaardbaar zijn aangemerkt.

Conclusie

Wij stellen u voor na aanpassing van de tekst, zoals hiervoor is beschreven, het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst gewijzigd vast te stellen als een nieuw en aanvullend onderdeel (deelgebied) van de Welstandsnota. Voorts stellen wij u voor de heer R. Koekoek te benoemen als toegevoegd lid van de Welstandscommissie alleen voorzover wordt geadviseerd over bouwplannen op het terrein De Meihorst.

Haren, 19 augustus 2015.

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester