

Voorstel aan : Gemeenteraad van 18 oktober 2010
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 5 oktober 2010
Nummer :
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Distelhof
Bijlage(n) : 1. Bestemmingsplan Distelhof (alleen voor raad op papier beschikbaar). Digitaal op: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0017.BP1266HDI10INBR-OW01>
2. Verslag mondelinge zienswijze
3. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Vanaf vrijdag 23 juli 2010 lag het ontwerpbestemmingsplan Distelhof gedurende zes weken ter visie. Van de verplichte overlegpartners zijn geen aanvullende reacties ontvangen. Buiten de aan te schrijven overlegpartners hebben wij een gezamenlijke zienswijze ontvangen. In dit raadsvoorstel zullen we ingaan op de ingediende zienswijze.

Voorgestelde beslissing : De zienswijze ongegrond verklaren en het bestemmingsplan Distelhof ongewijzigd vaststellen. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Distelhof is thans het moment van vaststelling bereikt. Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geopend voor het oprichten van negen woningen op het voormalige bedrijventerrein ‘Vademo’ tussen de Ridderspoorweg en de Oude Middelhorst te Haren. Voor hetgeen zich tot het moment van de officiële tervisielegging rond het voorontwerp aan besluitvorming heeft afgespeeld, verwijzen wij u korthedshalve naar het gestelde met betrekking tot ‘overleg en inspraak’ in bijlage 2 van het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Distelhof heeft in het kader van de formele procedure, voorafgaand aan een publicatie in de Staatscourant en het Harener Weekblad, vanaf 23 juli 2010 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens raadpleegbaar via de officiële gemeentelijke website www.haren.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen tegen het plan. Uw raad beoordeelt de ingebrachte zienswijze en besluit of het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan gedurende zes weken tegen de vaststelling beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn van zes weken.

Zienswijzen

Vanaf 23 juli 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Van de verplichte overlegpartners zijn geen aanvullende reacties ontvangen. Naast de correspondentie van de overlegpartners ontvingen wij een (gezamenlijke) zienswijze. Onderstaand zullen we ingaan op de ingediende zienswijze.

Ontvankelijkheid

Eenieder mocht zijn of haar (mondelinge) zienswijze tegen het plan inbrengen. De gemotiveerde zienswijze is tijdig naar voren gebracht en derhalve ontvankelijk.

Inhoud en beoordeling zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn niet ten principale tegen het bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid om negen woningen op te richten. Ze vragen uw raad daarentegen wel een extra bepaling erin op te nemen; een bepaling die voorziet in een *verbod* op het plaatsen van *dakkapellen* aan de voorzijde van de beoogde negen woningen. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat het oprichten van dakkapellen aan de voorzijde van de nieuwe woningen hun woongenot (privacy) ernstig aantast. Zij willen met een dergelijk verbod in het bestemmingsplan voorkomen dat dakkapellen in een later stadium alsnog gerealiseerd kunnen worden.

Beoordeling zienswijze

Wij zijn van mening dat het uitsluiten van dakkapellen – wat overigens een algemeen geaccepteerd en toegepast bouwwerk is – niet iets is wat je via het bestemmingsplan regelt. Het bestemmingsplan is immers een instrument voor het (beschrijven) van gemeentelijk beleid. Voor het beperken van mogelijkheden via het bestemmingsplan moet er ruimtelijke relevantie zijn. Een generaal verbod op dakkapellen is ons inziens irreëel. Het oprichten van gangbare dakkapellen is meer een welstandszaak; onderdeel van de bouwvergunningprocedure.

Los van het ontbreken van de ruimtelijke relevantie, merken wij ten aanzien van de vermeende aantasting van het woongenot het volgende op: in het ‘burenrecht’ (Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 50, tweede lid) staat dat “de nabuur zich niet kan verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken indien zich tussen de erven een openbare weg bevindt.” En dat is niet meer dan logisch, anders zou je ook ramen in de voorgevel moeten gaan verbieden.

Het bestemmingsplan Distelhof voorziet in een openbare weg tussen de erven aan de Oude Middelhorst en de toekomstige erven van de negen woningen. Daar komt bij dat de minimale afstand tussen de beoogde negen woningen en de achtererven van de Oude Middelhorst 17 meter bedraagt (en de afstand tussen de woningen op beider erven minimaal 35 meter). In deze context is een beroep op burendrecht naar onze mening dan ook ongefundeerd.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Grondexploitatiewet

De woningbouwlocatie wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld. De gemeente verhaalt deze kosten door middel van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, een exploitatieplan is niet meer verplicht en er wordt daarom de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

- A. ten aanzien van de gezamenlijk ingediende zienswijze: de zienswijze ongegrond te verklaren;
- B. de raad voor te stellen het bestemmingsplan Distelhof ongewijzigd vast te stellen.
- C. de raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Haren, 14 september 2010

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester