

- Vorstel aan** : Gemeenteraad van 26 oktober 2015
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 12 oktober 2015
- Nummer** : 49
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan Waardeel
- Bijlage(n)** : 1. Bestemmingsplan Waardeel
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BPG.131NBR-OW01>
2. Ingediende zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Waardeel
3. Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel
4. Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waardeel
5. Concept raadsbesluit
- Steller advies** : Wim Holtjer
- Samenvatting** : Sinds jaren bestaan er plannen om het terrein van de voormalige autogarage Deen aan de Rijksstraatweg 50 te Glimmen te herontwikkelen. Na veel overleg is er uiteindelijk een bestemmingsplan ingediend. Het ingediende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal zes woningen. De woningen worden ontsloten via een aan te leggen weg die aansluit op de Rijksstraatweg te Glimmen. Het ontwerp-bestemmingsplan Waardeel is gepubliceerd en heeft met ingang van 21 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend tegen het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. In de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel wordt geconcludeerd dat deze zienswijze geen aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen. De gemeenteraad wordt voorgesteld de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel vast te stellen en op basis hiervan het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. De gemeenteraad wordt eveneens voorgesteld af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat op een andere wijze in de verrekening van de kosten is voorzien (via een anterieure overeenkomst).
- Voorgestelde beslissing** : Wij stellen u voor:
1. de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel vast te stellen (zienswijze ongegrond te verklaren);
 2. het bestemmingsplan Waardeel ongewijzigd vast te stellen;
 3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat op een andere wijze in de verrekening van de kosten is voorzien (anterieure overeenkomst).

Inleiding

Sinds jaren wordt gesproken over de herinvulling van het terrein van de voormalige autogarage aan de Rijksstraatweg te Glimmen. Van de initiatiefnemer (Jorcom BV Planontwikkeling) is het verzoek ontvangen om op dit terrein (Rijksstraatweg 50 te Glimmen) woningen te realiseren. Het is de bedoeling om maximaal zes vrijstaande woningen te bouwen op de betreffende gronden.

Voorgeschiedenis

De afgelopen jaren zijn meerdere en verschillende plannen voor de herinvulling van voornoemd terrein bij ons ingediend. Diverse plannen zijn door ons als niet aanvaardbaar aangemerkt en afgewezen. Het huidige plan voorziet in het realiseren van maximaal zes woningen. Dit plan is wel door ons als aanvaardbaar aangemerkt. Wij hebben dan ook besloten medewerking te verlenen aan dit plan door het daarop gebaseerde bestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan voorziet in het realiseren van één woning op het voorste gedeelte van het perceel Rijksstraatweg 50 aan de Rijksstraatweg. Op het achterste gedeelte van het perceel Rijksstraatweg 50 zijn vijf vrijstaande woningen geprojecteerd.

Terinzageligging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan 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 bestemmingsplan naar voren brengen. Tevens is op 26 augustus 2014 een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis van Haren. Tijdens deze avond kon een ieder kennis nemen van het bestemmingsplan en werd de gelegenheid geboden vragen te stellen over de toelichting, de verbeelding en de regels. Tegelijkertijd is het voorgeschreven vooroverleg (met onder andere de provincie Groningen en het waterschap Hunze en Aa's) gevoerd.

Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waardeel

Tijdens de terinzageliggingstermijn is één inspraakreactie (zienswijze) ingekomen. De argumenten in deze inspraakreactie zijn beoordeeld en van commentaar voorzien in de Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waardeel (hierna aangeduid als: Reactienota Inspraak en Overleg). Voor de inhoud van onze reactie verwijzen wij u naar de Reactienota Inspraak en Overleg. Deze Reactienota is verzonden aan degenen die een inspraakreactie hebben ingediend. Tevens is de Reactienota Inspraak en Overleg een onderdeel van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Waardeel en als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De Reactienota Inspraak en Overleg gaf geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Terinzageligging ontwerp-bestemmingsplan Waardeel

Het ontwerp-bestemmingsplan Waardeel is gepubliceerd op 20 mei 2015 en heeft gedurende zes weken (21 mei 2015 t/m 1 juli 2015) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen tegen het ongewijzigd vaststellen van voornoemd bestemmingsplan. Deze zienswijze is ondertekend door:

1. familie J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a, 9756 BB Glimmen;
2. familie V. Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b, 9756 BB Glimmen.

Inhoud en beoordeling ingediende zienswijze

De zienswijze richt zich met name tegen de hoeveelheid aan bebouwing, het verminderen van de privacy en het aantasten van het bestaande groen. Wij hebben op deze naar voren gebrachte argumenten uitvoerig gereageerd in de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel.

Voor de naar voren gebrachte argumenten en onze reactie daarop verwijzen wij u naar de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel. Aangezien de in de inspraakfase naar voren gebrachte argumenten worden herhaald vormt de reactie van ons college, zoals dat is verwoord in de Reactienota Inspraak en Overleg, een integraal onderdeel van de vast te stellen Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel. Daar waar er sprake is van nieuwe argumenten c.q. aanvullingen wordt daar in de Reactienota aanvullend op gerea-geerd. De ingediende zienswijze hebben wij eveneens als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Verkeersaspect

Er zal een nieuwe weg (Waardeel) worden aangelegd ter ontsluiting van de te realiseren woningen. Deze weg zal haaks aansluiten op de Rijksstraatweg.

Welstand

In dit geval hoeft er geen nieuw onderdeel aan de Welstandsnota te worden toegevoegd om dit bouwplan te faciliteren. Het bouwplan zal moeten voldoen aan de huidige bepalingen zoals die zijn opgenomen in de bestaande Welstandsnota (algemene en gebiedscriteria).

Inrichten openbare ruimte

Voor het inrichten van de openbare ruimte zal een inrichtingsplan worden ingediend ter goedkeuring van ons college.

Behoud van het groen

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de doelstelling het groene karakter van dit gebied zoveel mogelijk te behouden en te beschermen. De bestaande houtwal aan de noordzijde heeft een toegesneden bestemming (groen) verkregen. Voor zes bomen die meer in zuidelij-ke richting op het terrein staan is een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen aan-gevraagd en verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. Aan deze vergunning is een herplantplicht verbonden. Er zullen minimaal zes bomen (quercus robur) worden herplant in aanvulling op de bestaande houtwal aan de noordzijde richting de Rijksstraatweg. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken en uitbreiden van de bestaande houtwal. De oude historische situatie (houtwal liep in het verleden verder door in de richting van de Rijksstraatweg) wordt daarmee gedeeltelijk hersteld.

Communicatie

Er is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer van het plan en enkele direct aanwonenden over de wijze waarop kon worden ingestemd met dit plan. Dit overleg richtte zich met name op de uitvoering van de erfafscheiding en de inrichting van de daarbij behorende groene zone. Het overleg tussen beide voornoemde partijen heeft niet tot overeenstemming geleid. Hoewel dit overleg primair een zaak is van beide partijen hebben wij dit overleg zoveel mo-gelijk gefaciliteerd en gestimuleerd. Concreet betekent dit dat er meerdere keren is getracht de gesprekken weer op gang te brengen, het beschikbaar stellen van ruimte voor overleg en het bewaken van het algemeen belang. Wij hebben geconstateerd dat de initiatiefnemer be-reid blijft een goede en groene afscherming te realiseren. Hij blijft eveneens bereid een zo-ne van 2 meter als groene afschermingszone in te richten. Mede op basis van de Reactieno-ta zienswijzen bestemmingsplan Waardeel, concluderen wij dan ook dat er voldoende goede wil is getoond en nog steeds is om de privacy van de bezwaarden op een zorgvuldige ma-nier te waarborgen en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan Waardeel. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de Reactienota zienswijze bestemmingsplan Waardeel.

Exploitatieplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal zes woningen op te richten. Dit betreft dan ook een bouwplan als bedoeld in artikel 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 Waardeel is in 2013 een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de aanleg van de verharding, verlichting, nutsvoorzieningen. De gemeente gaat dit terrein 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

Gelet op het vorenstaande, en gelezen de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Waardeel, zijn wij van mening dat er op juiste gronden een balans is gevonden tussen de regels in het bestemmingsplan, het belang van de omwonenden en het algemeen belang. De regels maken enerzijds het realiseren van een stedenbouwkundig verantwoord en bij de omgeving passend bouwplan mogelijk en bieden anderzijds voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende markt-omstandigheden. Dit betekent dat er geen aanleiding bestaat het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Haren, 15 september 2015

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester