

Reactienota Inspraak- en Overleg

Bestemmingsplan Waardeel

Inspraak en overleg

I. Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 juli 2014 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel". Dit plan is op 21 augustus 2014 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van 22 augustus 2014 tot 3 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening is gedurende deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Tevens is op 26 augustus 2014 een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis met betrekking tot voornoemd plan.

In deze periode is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is op 1 oktober 2014 ontvangen en ondertekend door:

1. fam. J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a te Glimmen;
2. fam. V. Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b te Glimmen;
3. fam. T. Grimme, Nieuwe Schoolweg 4 te Glimmen.

Voorts zijn in het kader van het voorgeschreven vooroverleg schriftelijke reacties ontvangen van:

- de provincie Groningen;
- het waterschap Hunze en Aa's;
- de Veiligheidsregio Groningen.

In deze reactienota zal achtereenvolgens worden gereageerd op de diverse naar voren gebrachte opmerkingen/vragen. De zienswijze wordt hier in eigen bewoordingen en soms samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. In paragraaf II wordt ingegaan op de vooroverlegreacties.

Zienswijze

1. Opmerking: De bebouwing is niet passend in de bestaande woonomgeving.

Reactie gemeente:

Deze mening delen wij niet. Voor het plangebied is door een stedenbouwkundige een actueel en een in de omgeving passend concept gemaakt. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Belangrijke waardevolle elementen, zoals de bestaande structuurbepalende boswal ter plaatse, zijn hierin opgenomen. Door herinrichting van het braakliggende terrein, waarop nog oude vervallen schuttingen staan en verder veel opschietend groen groeit, en dat nu vooral lijkt te worden gebruikt voor het dumpen van groenafval, zal de ruimtelijke structuur van de omgeving worden versterkt.

2. Opmerking: De gronden gelegen direct achter de percelen aan de Nieuwe Schoolweg was aanvankelijk tuingrond. Door de aankoop van de gronden door de initiatiefnemer worden de bewoners nu geconfronteerd met verregerende plannen voor bebouwing.

Reactie gemeente:

In het voormalige bestemmingsplan "Glimmen-Dorp" had deze strook, grond direct aan de percelen aan de Nieuwe Schoolweg, de bestemming "gemengde dorpsbebouwing (GD)". In de huidige geldende beheersverordening "Glimmen" heeft de strook grond nog steeds die gemengde bestemming. Op basis van deze bestemmingen is het mogelijk om het gehele terrein opnieuw te voorzien van gebouwen waarbinnen deels gewoond zou kunnen worden en ook een bedrijfsfunctie mogelijk zou zijn. Deze bebouwing zou bestemmingstechnisch gezien zelfs op de erfgrans gebouwd mogen worden. Vanuit dit oogpunt bezien kan dit nieuwe plan, dat uitsluitend woonbebouwing toestaat, zeker niet als verslechtering worden beschouwd. Voorts merken wij op dat het op basis van de wet mogelijk is om vergunningvrij bouwwerken (ook bijgebouwen) op de achter de woning gelegen perceelsgrens te realiseren. De grond is overigens nooit alleen (specifiek) als tuin bestemd geweest.

3. Opmerking: Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg.

Reactie gemeente:

Privacyredenen worden in de hele brief genoemd als argument tegen dit bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt dit argument in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dat de situatie, voorzover dit de privacy betreft, wellicht iets zal wijzigen leidt niet tot het oordeel dat er sprake is van een niet-acceptabele situatie. Het betreft immers de achterzijde van de nieuwe woningen grenzend aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Nieuwe Schoolweg. De achterkantsituatie zal allereerst niet anders worden dan op veel andere percelen in de gemeente en elders in Nederland waar woningbouw aan elkaar grenst. De bestaande en toekomstige eigenaren van de percelen hebben voldoende middelen om hun privacy te waarborgen. Bovendien kan worden geconstateerd dat sommige delen van de bestaande percelen al zijn afgeschermd naar de nieuwbouw omdat op of nabij de erfgrans reeds (bij)gebouwen staan. Daarbij kan voorts nog worden geconstateerd dat de ontwikkelaar steeds de bereidheid heeft getoond om een groene afscherming aan te leggen, bijna volledig overeenkomstig een plan dat namens de indieners is opgesteld en aan de ontwikkelaar is voorgelegd. Dit aanbod heeft echter nog niet geleid tot overeenstemming.

4. Opmerking: Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen van dit voorjaar al de nodige schade opgelopen. Het aanleggen van een weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden. De boomwal zal al deze activiteiten niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.

Reactie gemeente:

De boomwal wordt grotendeels door het bestemmingsplan beschermd. Ter plaatse van de toeritten zal er een onderbreking in de boomwal zijn, maar de tussengelegen delen zullen tijdens de bouwactiviteiten worden beschermd om schade aan de boomwal te voorkomen. Als de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en de openbare ruimte volledig is ingericht wordt eventueel ontstane schade en zogenaamde 'gaten' in de boomwal hersteld. Ter compensatie zal de boomwal verder worden doorgetrokken richting Rijksstraatweg. Hiermee zal de historische situatie deels weer hersteld worden.

5. Opmerking: Daarnaast is de projectontwikkelaar voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien. U kunt zich voorstellen dat wij als bewoners van de Nieuwe Schoolweg, gelet op onze privacy, daar ernstig bezwaar tegen maken.

Reactie gemeente:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het behoud van de boomwal aan de noordzijde, zoals hiervoor benoemd, van belang geacht. Deze heeft daarom een aparte groenbestemming gekregen. Bestaande overige niet-structurele groenvoorzieningen, en met name bomen in de toekomstige achtertuinen aan de zuidzijde van het plangebied, worden niet via het bestemmingsplan of een beheersverordening beschermd met zo'n bestemming. Ook in de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen wordt dit soort beplanting in achtertuinen niet specifiek beschermd tenzij het structureel groen is. Indien de gemeente hierop een uitzondering zou maken dan vraagt dat een volledige heroverweging van bestemmingsregelingen waarbij ook losse bomen en boomgroepjes in andere tuinen (mogelijk ook die van de bewoners van de Nieuwe Schoolweg) met een speciale bescherming/bestemming zouden moeten worden belegd. Daartoe bestaat geen enkele aanleiding. Zoals onder 3 is aangegeven zal de nieuwe woonbestemming ter plaatse er niet toe leiden dat de privacy van de omliggende percelen op een onacceptabele wijze zal worden aangetast. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de woonbestemming ter plaatse ook daarom acceptabel. Daarbij kan ook nog worden vermeld dat uit het beleid en nieuwe wetgeving van de rijksoverheid blijkt dat de gemeentelijke overheid niet te veel moet treden in de inrichting van met name tuinen achter woningen. De (nieuwe) regels van het vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (bijlage II) op grond waarvan ook geen bestemmingsplantoets mag plaatsvinden, laten dit duidelijk zien. Bovenstaande wil overigens niet zeggen dat de gemeente groenvoorzieningen en bomen in tuinen onbelangrijk vindt voor het totale aangezicht van de gemeente. De bescherming van dat groen vindt echter plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voor het kappen van bomen met een omtrek van 60 cm of meer, gemeten op een hoogte van 1.30 meter, is een omgevingsvergunning voor de activiteit kap nodig. De gemeente zal eventuele aanvragen om een dergelijke vergunning zorgvuldig beoordelen. Mocht al vergunning worden aangevraagd voor het kappen van bomen en vervolgens worden verleend dan krijgen belanghebbenden de gelegenheid om hiertegen bezwaar en beroep aan te tekenen.

Tot slot kan hier worden gemeld dat de initiatiefnemer heeft aangegeven niet de intentie te hebben om de bomen ter plaatse te rooien en een vergunning voor het kappen van bomen aan te vragen als dat niet strikt noodzakelijk zou zijn voor de bouw. Dit omdat de initiatiefnemer ook zelf het belang van een groene omgeving en afscherming naar de omliggende percelen van belang acht. Geconstateerd kan ook worden dat de initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn de achterperceelgrens overeenkomstig het plan van de bewoners (genoemd onder 3) met een groenvoorziening af te schermen. Gezien het bovenstaande ziet de gemeente dit echter niet als een publiekrechtelijke aangelegenheid en dus ook niet als een onderwerp dat onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

6. Opmerking: Van een bioloog die het terrein heeft onderzocht hebben wij vernomen, dat de voornoemde historische boomwal tezamen met de bomenrij aan de zuidzijde, een unieke corridor vormen tussen Appelbergen en het Quintusbos. Vele vogels, waaronder uilen, vleermuizen, eekhoorns en reeën hebben hier hun leefgebied.

Reactie gemeente:

Een boomwal met kleine onderbrekingen ter plaatse van de inritten kan nog steeds fungeren als ecologische stapsteen tussen de Appelbergen en het Quintusbos. Zoals hierboven is aangegeven heeft de initiatiefnemer ook geen belang bij het rooien van de bomen aan de zuidzijde. In die zin zijn er geen belemmeringen en is het plan uitvoerbaar. Gezien de nog geldende bestemmingen "Bedrijf" (autogarage) en gedeeltelijk "Gemengd" met de mogelijkheid om ter plaatse te bouwen, zal de ecologische situatie met het nieuwe bestemmingsplan ook niet verslechteren.

7. Opmerking: Een groot aantal bomen is aangemeld bij het Landelijk Register van Monumentale Bomen.

Reactie gemeente:

Uit contact met de Bomenstichting blijkt dat de bomen niet zijn opgenomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen. Alle bomen kunnen worden aangemeld voor het Landelijk Register van Monumentale Bomen. Als bomen ook daadwerkelijk van bovengemeentelijk belang zijn, worden ze opgenomen in het register. Ook staan de bomen niet vermeld op de monumentale bomenlijst van de gemeente Haren volgens het beleid 'Groene Parels'. Dit is mede een reden om de betreffende bomen ook niet verder via het bestemmingsplan te beschermen. Voor de bomen die overigens wel voorkomen op bovengenoemde lijst wordt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening in principe geen vergunning voor de activiteit kap afgegeven.

8. Opmerking: De opgenomen bouwregels zijn veel te verstrekkend. Het plan biedt een eventuele koper de mogelijkheid om een huis te bouwen met een bouwhoogte van 12 m. Als er al gebouwd zou mogen worden zou er naar onze mening opgenomen moeten worden dat er maximaal twee woonlagen met een maximale hoogte van 8 m gebouwd mogen worden. Het bebouwingspercentage wordt ook te hoog geacht en de huizen worden niet passend bij de grootte van het terrein geacht.

Reactie gemeente:

De zienswijze wordt niet gedeeld. De bouwregels zijn gedegen afgewogen op basis van een stedenbouwkundig concept en omschreven in de toelichting. De toegestane bouwhoogte is niet overal op de percelen even hoog. Van 12 m hoogte is alleen sprake op het perceel direct gelegen aan de Rijksstraatweg. Op die plek zal een wat forsere kap onder een goothoogte van 6,5 m, die overal langs dit gedeelte van de Rijksstraatweg is voorgeschreven, niet misstaan. De woonbestemming "Wonen – 2" in de beheersverordening stelt dat de maximale hoogte 10 m mag zijn, wat voor bebouwing van 2 lagen met een kap in deze tijd een algemeen geaccepteerde norm is die ook hier niet misstaat. In de regels is daarnaast wel een mogelijkheid tot het afwijken met een omgevingsvergunning opgenomen voor een verhoging van de bouwhoogte van 10 naar 12 m, maar dat kan alleen als de goothoogte juist wordt verlaagd met 2 m waardoor dus een grotere kap ontstaat. Dit kan bovendien alleen na afweging door ons college waarbij ook wordt gekeken naar de gebruiksmogelijkheden op de buurpercelen (zoals zonlicht e.d.). Tegen deze afweging kan, via de omgevingsvergunning, bezwaar worden aangetekend.

Het bebouwingspercentage wijkt niet af van de omliggende woonbestemmingen in de vigerende beheersverordening waar ook maximaal 50% mag worden bebouwd. De aangrenzende percelen van de indieners van de zienswijzen hebben zelf de mogelijkheid om 60% van het bouwperceel te bebouwen.

De kleinste percelen hebben een oppervlakte van tenminste 600 m² per woning, wat zeker niet als te klein voor de betreffende bebouwing kan worden gezien. Er zijn geen stedenbouwkundige of andere redenen om voor dit plan een uitzondering te maken wat betreft de bouwregels.

9. Opmerking: De hoofdgebouwen mogen te dicht op de achtergrens worden gebouwd. Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van onze privacy en is dit bovendien gunstig ten behoeve van zonne-energiebevorderende maatregelen.

Reactie gemeente:

In het toekomstige bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen om er voor te zorgen dat de hoofdgebouwen niet te dicht op de achtergrens kunnen worden gebouwd. De afstand van 10 m tussen het bouwvlak en de achterste perceelsgrens wordt acceptabel geacht. Het opleggen van verdere maatregelen met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zoals de nokrichtingen, wordt in dit plan niet door ons voorgestaan.

10. Opmerking: De nieuwe insteekweg die de nieuwe woningen ontsluit ligt te dicht bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Dit zou verkeerstechnisch gezien een gevaarlijke situatie kunnen opleveren.

Reactie gemeente:

De rijbaan is bedoeld voor ontsluiting van de woningen en valt onder de categorie 'erftoegangsweg'. Het betreft de ontsluiting van slechts 5 of 6 woningen. Deze weg is daarmee bijna vergelijkbaar met een inrit van woningen. De minimale breedte voor een erftoegangsweg met een rijbaan voor gemengd verkeer zonder parkeren is 4,80 m. In het plan is een rijbaanbreedte van 5,00 m opgenomen. Deze voldoet daarmee aan de norm. De weg wordt haaks aangesloten op de Rijksstraatweg. In de nadere uitwerking zal voldoende rekening gehouden te worden met zicht op kruisend verkeer (m.n. fietsers/voetgangers) ter plaatse van de aansluiting op de Rijksstraatweg. De afstand tot de Nieuwe Schoolweg bedraagt overigens bijna 100 m, wat vanuit verkeerstechnisch perspectief geen enkel probleem oplevert.

Conclusie: Uit de reactie op de naar voren gebrachte argumenten vloeit voort dat er geen redenen zijn om het plan als ontwerp aan te passen ten opzichte van het voorontwerp.

II

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van:

- de provincie Groningen;
- het waterschap Hunze en Aa's;
- de Veiligheidsregio Groningen.

Provincie Groningen:

De provincie Groningen stelt in hun brief d.d. 23 september 2014 dat de in artikel 8.2 van de planregels opgenomen beschermende regels in principe tegemoet komen aan artikel 4.2 van de provinciale omgevingsverordening. Geadviseerd wordt echter om de planregeling af te stemmen op de regeling die in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haren is opgenomen.

Er wordt voorts nog op gewezen dat er enkele fouten in de plantoelichting staan met betrekking tot dit punt.

De provincie Groningen stelt daarnaast in hun brief van 23 september 2014 dat dit plan voor 6 woningen niet voorkomt op de planningslijst "woningbouw Regio Groningen-Assen". De Regio Groningen-Assen zal moeten worden gevraagd om groen licht te geven voor dit plan. Zolang dit groene licht er niet is stuit dit plan op bezwaren vanuit het oogpunt van artikel 4.7(a) van de omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

Wij kunnen ons vinden in het standpunt van de provincie Groningen om de in artikel 8.2 opgenomen regeling met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied af te stemmen op de regeling die in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

Dit betekent dan ook dat de tekst onder artikel 8.2 in het bestemmingsplan wordt geschrapt en wordt vervangen door de regeling zoals die is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haren.

De tekst van artikel 8 zal als volgt worden gewijzigd:

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" tevens ten behoeve van:

- a. de drinkwaterwinning;
- b. de drinkwaterproductie;
- c. de drinkwaterdistributie;
- d. de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

8.2 Afstemming

Voor deze gebieden is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

De tekst in de plantoelichting op het punt van de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied zal op de genoemde punten worden aangepast. Dit betreft op blz. 28 onder par. 3.4 de redactie van de zin "Zo is het dan 2 meter uit te voeren." Deze zin zal als volgt worden aangepast: "Zo is het ter plaatse van de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied verboden zonder omgevingsvergunning grondbewerkingen dieper dan 3 meter uit te voeren."

Voorts is uit ambtelijk overleg gebleken dat de inhoud van deze brief voorzover dit het woningbouwcontingent betreft op een misverstand berust. De provincie heeft erkend dat er vanuit het oogpunt van volkshuisvesting geen belemmering bestaat voor het realiseren van dit plan.

Waterschap Hunze en Aa's

Door het waterschap Hunze en Aa's is in februari 2013 een advies afgegeven inzake de waterhuishoudkundige aspecten verbonden aan het realiseren van woningen in het plangebied. Het waterschap geeft aan dat dit advies inhoudelijk nog voldoende actueel is en kan worden toegepast voor deze locatie. Dit advies kan gebruikt worden als vooroverlegreactie.

Reactie gemeente:

Er is met de initiatiefnemer overleg gevoerd over de waterhuishouding. Bij het opstellen van de waterparagraaf in het bestemmingsplan is rekening gehouden met het advies van het waterschap Hunze en Aa's.

Veiligheidsregio Groningen

Op 4 december 2014 is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Groningen. In het advies stelt de Veiligheidsregio Groningen dat de aspecten rampenbestrijding en

zelfredzaamheid geen knelpunten opleveren voor het voorliggende bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om de bevindingen te vertalen naar de paragraaf Externe Veiligheid en op te nemen in de toelichting voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het advies van de Veiligheidsregio Groningen d.d. 4 december 2014 zal worden overgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan zal conform dit advies worden aangepast.
