

Voorstel aan	: Gemeenteraad van 30 maart 2015
Door tussenkomst van	: Raadscommissie van 16 maart 2015
Nummer	: 14
Onderwerp	: Bestemmingsplan Helders Werf
Bijlage(n)	: 1. Ontwerp bestemmingsplan Helders Werf inclusief beeldkwaliteitsplan, zie: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BPPH.W14INBR-OW01 2. Ontheffingsbesluit Gedeputeerde Staten van Groningen 3. Concept-raadsbesluit

Samenvatting : Met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige jachtwerf aan de Meerweg in Haren (deelproject Meerweg ontwikkelt Meer) heeft het ontwerpbestemmingsplan Helders Werf inclusief beeldkwaliteitsplan zes weken ter inzage gelegen. Het plan voorziet in een juridische / planologische regeling om op die locatie drie vrijstaande woningen op te richten. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ingediend. De provincie Groningen heeft het plan goedgekeurd en ontheffing verleend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Helders Werf ongewijzigd vast te stellen en af te zien van een exploitatieplan.

Voorgestelde beslissing : het bestemmingsplan "Helders Werf" ongewijzigd vaststellen;
het beeldkwaliteitsplan vaststellen als onderdeel van de welstandsnota "Meerweg, kaders voor beeldkwaliteit";
geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan “Helders Werf” inclusief het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Het plan voorziet in een regeling voor het oprichten van drie vrijstaande woningen op de voormalige jachtwerf aan de Meerweg 231 te Haren.

Doelstelling

Het juridisch/planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkeling door vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

In 2010 heeft u ingestemd met de uitvoering van de Structuurvisie “Meerweg ontwikkelt Meer”. Deze visie is in november 2012 nader uitgewerkt en geconcretiseerd in het Ontwerp Meerweg. Onderdeel van de plannen is de heronwikkeling van de ernstig in verval geraakte jachtwerf Helder aan de Meerweg. In het Ontwerp Meerweg is ruimte reserverveerd voor deze ontwikkeling.

Bouwmogelijkheden bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de drie vrijstaande woningen, waarbij de kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt gewaarborgd. Hierbij geldt het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (§ 2.2 en 2.3) als basis. De hoofdstructuur (casco) en situering van de woningen liggen vast. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen flexibiliteit. Wel kunnen opties (aanbouwen) nader uitgewerkt worden. Vrijstaande bijgebouwen zijn echter uitgesloten, waardoor de inrichting met de drie gebouwen en daarmee de openheid is gewaarborgd. Ook binnen de bestemming ‘water’ zijn bouwwerken en overkappingen niet toegestaan, dit om de beoogde doorkijk bij de toekomstige opvaarten vanaf de Meerweg te behouden.

Koppeling met het beeldkwaliteitsplan

Een bestemmingsplan regelt per definitie niets over beeldkwaliteitseisen. Dat zijn aspecten die in de welstandstoetsing worden behandeld. De eisen uit het beeldkwaliteitsplan die wel geregeld kunnen worden, zoals hoogten, situering en dakhelling, zijn verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Om het geschetste wensbeeld voor het perceel te waarborgen is bij het beeldkwaliteitsplan een aantal welstandscriteria (architectonische uitwerking) geformuleerd. Deze criteria worden als onderdeel van de welstandsnota (Meerweg, Kaders voor Beeldkwaliteit) vastgesteld. Het bestemmingsplan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria vormen het toetsingskader waarbinnen de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd. Omdat het beeldkwaliteitsplan een belangrijke basis vormt op basis waarvan medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling, bestaat vanuit de gemeente wel de wens om een (publiekrechtelijke) koppeling te maken met het beeldkwaliteitsplan. Om deze reden is in het plan een bevoegdheid voor het college van b&w opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen met betrekking tot de situering en de vormgeving van de bebouwing, waarbij het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader is. Tevens is in de overige regels een afstemmingsbepaling ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze regelingen vormen een publiekrechtelijke waarborg om de gewenste beeldkwaliteit te bewerkstelligen.

Exploitatieplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van drie woningen. Dit is 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 een anterieure overeenkomst.

Dat is een privaatrechtelijke overeenkomst over het verhalen van de kosten die voorafgaand (anterieur) tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten.

Voor het plan Helders Werf is zo'n overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. De raad wordt daarom voorgesteld geen (publiekrechtelijk) exploitatieplan vast te stellen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft – na publicatie in het Harener Weekblad en de Staatscourant – in het kader van de formele procedure zes weken (19 december 2014 – 29 januari 2015) ter visie gelegen. Eenieder werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen. Daarvan is door niemand gebruik gemaakt. De provincie Groningen heeft reeds ontheffing verleend van de omgevingsverordening en het Waterschap Noorderzijlvest is ook akkoord.

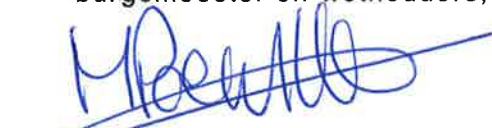
Voorgestelde beslissing

Gelet op het voorgaande stellen wij uw raad voor:

1. het bestemmingsplan "Helders Werf" ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota "Meerweg, kaders voor beeldkwaliteit";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 9 februari 2015

burgemeester en wethouders,



mr. M.P. de Wilde,
directeur/gemeentesecretaris



J.G. Vlietstra,
burgemeester

DE RAAD VAN DE GEMEENTE **HAREN**,

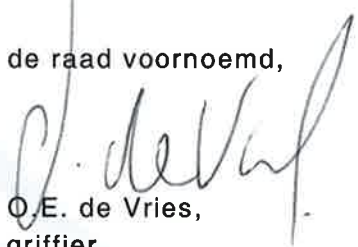
gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2015;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Helders Werf" ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota "Meerweg, kaders voor beeldkwaliteit";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 30 maart 2015

de raad voornoemd,



O.E. de Vries,
griffier



J.G. Vlietstra,
voorzitter