

**NOTA INSPRAAK EN OVERLEG**

**VOORONTWERPBESTEMMINGPLAN**

**Haren dorp west**

## Inleiding

Deze Nota inspraak en overleg bevat de weerslag van de inspraakprocedure die is vastgesteld voor het voorontwerpbestemmingsplan Haren dorp West. Op 8 november 2011 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende inspraakprocedure. Vervolgens heeft het voorontwerp met ingang van vrijdag 11 november 2011 6 weken ter inzage gelegen.

Op woensdag 30 november is een inloopavond georganiseerd in de raadszaal van het gemeentehuis. Tijdens deze avond kon men kennis nemen van het bestemmingsplan en vragen stellen. Dit is gedaan door maar liefst twee personen. Ook werd men in de gelegenheid gesteld een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is uiteindelijk 1 inspraakreactie ingediend.

Gelijktijdig is het bestemmingsplan verzonden aan de verschillende overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze periode heeft de provincie Groningen op 20 december 2011 een conceptreactie gezonden. Gevraagd is of de gemeente op voorhand met de gemaakte opmerkingen kon instemmen en of het bestemmingsplan op grond van deze reactie aangepast kon worden. De conceptreactie is beoordeeld en voorzien van commentaar. Dit is voor advies voorgelegd aan bureau Vijn en doorgestuurd aan de provincie. De overige overlegpartners konden instemmen met het voorontwerp of hebben niet inhoudelijk gereageerd.

Bovengenoemde overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van commentaar. In enkele gevallen heeft het inspraak- en overlegtraject geleid tot voorstellen om het bestemmingsplan aan te passen.

### Overzicht inspraakreacties

Nr.	Datum brief	Ingekomen	Nr.	Naam indiener
1	09-12-2011		5640	██████████, ██████████ ██████████ Haren

### Overzicht vooroverlegreacties

Nr.	Datum brief	Ingekomen	Naam indiener
1	20-12-2011	21-12-2011	Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, postbus 610, 9700 AP Groningen
2	20-12-2011	20-12-2011	Ministerie van VROM
3	12-01-2012	13-01-2012	Waterschap Hunze en Aa's, postbus 195, 9640 AD Veendam

### Overlegreacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Op 10 november 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg verzonden aan diverse overlegpartners overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Van de overlegpartners zijn een reacties ontvangen van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen (G.S.), het Waterschap Hunze en Aa's en het Ministerie van VROM.

## **Waterschap Hunze en Aa's**

Het waterschap Hunze en Aa's heeft op 12 januari 2012 aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

## **Ministerie van VROM**

Het Ministerie van VROM heeft op 20 december 2011 aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

## **Gedeputeerde staten van de provincie Groningen.**

G.S. hebben op 15 december 2011 eerst een conceptreactie gezonden. De provincie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan de Provinciale Omgevingsverordening 2009. Hierin zijn algemene regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. In de conceptreactie is gevraagd of de gemeente op voorhand met de gemaakte opmerkingen kon instemmen en of het bestemmingsplan op grond van deze reactie aangepast kon worden. De conceptreactie is vervolgens beoordeeld en voorzien van commentaar. Dit is voor advies voorgelegd aan bureau Vijn en op 16 december 2011 is aan de provincie bericht dat het college geadviseerd zou worden om in te stemmen met de overlegreactie. Op 20 december 2011 is de definitieve overlegreactie binnengekomen.

Afgesproken is om het bestemmingsplan (onder voorbehoud van instemming van het college van Burgemeester en Wethouders de volgende onderdelen aan te passen:

- het uitsluiten van reclamemasten hoger dan 6m;
- het aanpassen van de regels voor woningen die op grond van de provinciale verordening in het buitengebied liggen, in die zin dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen de oppervlakte van 300m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300m<sup>2</sup> niet mag overschrijden.

Tevens heeft de provincie het volgende opgemerkt ten aanzien van de molen De Hoop. Volgens artikel 4.15 van de provinciale omgevingsverordening bevat een bestemmingsplan bestemmingen en regels tot behoud van de windvang en van landschappelijke en cultuurhistorische waarden van in en of nabij het plangebied gelegen windmolens. Uit de plandoelichting is niet gebleken dat of er bij het aanwijzen van bestemmingen aan de gronden en het geven van regels over het gebruik rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de molen. De provincie verzoekt om in de plandoelichting te motiveren op welke wijze het behoud van de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen is geregeld.

### Reactie gemeente

Een reclamemast wordt aangemerkt als een zogenaamd overig bouwwerk geen gebouw zijnde. Deze overige bouwwerken kunnen bij de meeste bestemmingen tot een hoogte van 2.00 meter worden opgericht. Dit geldt dus ook voor reclamemasten dan wel reclamezuilen. De plaatsing van dergelijke bouwwerken kunnen een ontsierende uitwerking hebben. Om deze reden wil de gemeente reclamemasten en – zuilen toestaan na een afweging. Dit betekent dat de algemene afwijkingsregels in artikel 33 aangepast moeten worden.

### Verwerking

***De bestemmingen waar reclamemasten en zuilen bij recht zijn toegestaan wijzigen. Dit geldt voor de artikelen 3.2.2 tot en met artikel 25.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt dan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2.00 meter zal bedragen m.u.v. reclamemasten en reclamezuilen.***

***In de algemene afwijkingsregels artikel 33 lid c aanpassen: de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in die zin dat bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclamemasten en zuilen mag worden vergroot tot 10,00 meter***

***Artikel 33 na c een lid toevoegen in die zin dat in afwijking van het bepaalde onder c reclamemasten en reclamezuilen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2.00 meter.***

***De overige onderdelen van artikel 33 vernummeren.***

De provincie stelt verder dat binnen het bestemmingsplangebied zich 8 woningen, te weten 6 woningen ten westen van de Lutsborgweg, 1 woning ten oosten van de Lutsborgweg en 1 woning aan de Rijksstraatweg zijn gelegen in het buitengebied waarvan Gedeputeerde Staten op basis van artikel 4.20 van de verordening de grens hebben vastgesteld. De provincie geeft aan dat op grond van artikel 4.27, lid 8 van de verordening dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op woningen in het buitengebied, regels bevat die in elk geval bepalen dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen de oppervlakte van 300m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300m<sup>2</sup> niet mag overstijgen. In afwijking van deze bepaling in de verordening, ontbreekt in de desbetreffende planregels bovengenoemde begrenzing van de oppervlakte.

#### Reactie gemeente

De percelen die behoren bij bovengenoemde woningen zijn zoals de provincie terecht stelt in het gebied gelegen dat volgens de provinciale verordening tot het buitengebied wordt gerekend. De bouwvlakken bij deze woningen laten een grotere oppervlakte dan 300m<sup>2</sup> niet of nauwelijks toe. De oppervlakte wordt al beperkt door het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag 70m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd en daarboven op nog 30m<sup>2</sup> aan vergunningsvrije bouwwerken. Desalniettemin kunnen de bijbehorende regels die van toepassing zijn op deze percelen, te weten artikel 13 Wonen - 1 en artikel 17 Wonen – 5 worden aangepast zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale verordening. De regels zullen zodanig worden aangepast dat het maximum bebouwd oppervlak niet groter is dan 300m<sup>2</sup>.

#### Verwerking

**Artikel 13 en 17 wijzigen in die zin dat de totale oppervlakte aan bebouwing niet groter mag zijn dan 300m<sup>2</sup>. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de desbetreffende percelen zijn gelegen in het buitengebied zoals gesteld in artikel 4.27 van de provinciale omgevingsverordening.**

De provincie geeft aan dat ten oosten van het plangebied een windmolen is gelegen. Volgens artikel 4.15 van de verordening bevat een bestemmingsplan bestemmingen en regels tot behoud van de windvang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de in of nabijgelegen windmolens. Uit de plantoelichting is volgens de provincie niet gebleken dat bij het aanwijzen van de gronden binnen het plangebied en het geven van regels over het gebruik rekening is gehouden met de aanwezigheid van de windmolen. De provincie vraagt om in de plantoelichting te motiveren op welke wijze het behoud van de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen is geregeld.

#### Reactie gemeente

Het gaat om de molen op het adres Achter de Molen 133/141. Deze molen is tevens aangewezen als Rijksmonument. De provincie merkt terecht op dat er geen beschermende regeling voor de molen in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarom wordt er alsnog een regeling ter bescherming van de cultuurhistorische waarde (het aanzicht) en de windvang opgenomen.

### Verwerking

**Ter bescherming van de molen als werktuig (windvang) en als landschapsbepalend element is een molenbiotoop opgenomen. Deze zone ligt 100 m rond de molen. Binnen deze zone gelden afwijkende bouwregels, om het zicht op de molen en de windvang te waarborgen. Gebouwen tot 9 meter zijn zondermeer toegestaan. Voor gebouwen hoger dan 9 meter is een omgevingsvergunning nodig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning wordt advies ingewonnen bij een deskundige.**

### **Inspraakreactie 1, nr. 5640**

Inspreker is eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 285a te Haren en vraagt de gemeente om aan dit perceel een woonbestemming toe te kennen. Het perceel is momenteel bebouwd met twee gebouwen, een schuur met een kelder en een pand dat gebruikt voor het uitoefenen van een garagebedrijf. Beide schuren zijn nu in gebruik voor opslag, garage en schuurruimte. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd.

Inspreker heeft aan zijn reactie een brief gehecht van de gemeente. Deze brief is gedateerd op 27 maart 1998. In de brief spreekt het toenmalige college haar bereidheid uit om, in principe, medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning. Het college heeft voorwaarden gesteld dat het pand moet worden afgebroken, dat een schone grondverklaring wordt afgegeven en dat de gemeenteraad, de provincie en derde belanghebbenden akkoord moeten gaan met de gewenste bestemmingswijziging.

### Reactie gemeente

Sinds de brief van maart 1998 heeft IJzermans geen initiatief meer ondernomen om de gewenste bestemmingswijziging te concretiseren. Er is nooit een bouwtekening of bouwaanvraag ingediend. In het vastgestelde maar om formele redenen niet goedgekeurde bestemmingsplan Haren dorp West 2003 is geen bouwvlak aangegeven. Toen het voorontwerpbestemmingsplan in 2003 ter inzage is gelegd had het voor IJzermans duidelijk moeten zijn dat de planologische situatie in zijn nadeel was veranderd. Of hij nu wel of niet met deze ontwikkeling heeft ingestemd doet niet ter zake want toen het voorontwerp ontwerpbestemmingsplan werd, had hij nog steeds geen stappen ondernomen om het principebesluit uit 1998 daadwerkelijk te verwezenlijken. In feite heeft IJzermans hiermee het verlies van de bouwmogelijkheid aanvaard. In die periode is ook duidelijk geworden dat er bij de direct omwonenden geen draagvlak was voor het toekennen van een woonbestemming. Omwonenden hebben, ondanks het gegeven dat er geen bouwvlak was opgenomen in het bestemmingsplan uit 2003, bedenkingen ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Zij wilden voorkomen dat er alsnog een bouwvlak zou worden toegekend. In het concept van het voorontwerpbestemmingsplan Haren dorp West uit 2007 is ook geen bouwvlak opgenomen. Het bestaande gebouw en het gebruik is daarmee onder het overgangsrecht gekomen.

In de tussentijd is de planologische situatie ook gewijzigd omdat een groot deel van het perceel aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht vastgesteld op 25 april 2010. Gelet op het uitblijven van actie van de heer IJzermans gedurende 13 jaar, het ontbreken van draagvlak van omwonenden en het gewijzigde planologische beleid is er geen aanleiding meer om een bouwvlak op te nemen.

### Verwerking: geen

## **Ambtshalve wijzigingen**

In het ontwerp zijn enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp opgenomen.

### Woningsplitsing

In het voorontwerpbestemmingsplan mochten diverse bestemmingen voor woondoeleinden woningen worden gesplitst in meerdere wooneenheden. In bijvoorbeeld de bestemming "woondoeleinden I" is opgenomen dat per woning maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden opgericht. Aangezien in de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat het perceel is bestemd voor een woonhuis betekent dit dat op een perceel meerdere woningen mogen worden opgericht (een woonhuis bestaat uit één of meerdere woningen) en dientengevolge per woning max. 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Dit betekent dat op één perceel als het bestaande woonpand wordt gesplitst in bijvoorbeeld 4 woningen dat er nog maximaal 210 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden opgericht. Dit zou kunnen leiden tot een ongewenste verstening van achtertuinen.

De noodzaak om bij recht een splitsingsregeling op te nemen is ook niet meer aanwezig. In de afgelopen 10 jaar is er nauwelijks gebruik van gemaakt. Kennelijk is er geen behoefte aan een dergelijke regeling. Er is eerder een omgekeerde tendens nl. dat woningen worden samengevoegd. De gemeente Haren kent bovendien voldoende nieuwbouwlocaties.

Het voorstel is dan ook om woningsplitsing bij recht uit het bestemmingsplan te schrappen en dit mogelijk te maken met een ontheffing onder voorwaarden.

### Verwerking

**Artikel 32 onder c. aanpassen:**

***Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend: c. het splitsen van een woning in meer dan het bestaande aantal woningen.***

**Artikel 34 onder h. een ontheffing opnemen:**

***Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van: het bepaalde in lid 32 onder c in die zin dat een woning wordt gesplitst, mits:***

- 1. wordt voldaan aan de regionale afspraken met betrekking tot woningaantallen;***
- 2. de karakteristiek en typologie van de woning behouden blijft;***
- 3. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast.***

### Erkers

De diepte van erkers is nader bepaald op 1,50m diepte. Dit leidt tot een wijziging van de regels.

### Verwerking

**Artikel 34 onder g aanpassen:**

***Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:***

**het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:**

- 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;**
- 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;**
- 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte met een diepte van ten hoogste 1,50 m;**

#### Reclamemasten –zuilen

In de regels zijn bij de bestemmingen reclamemasten – zuilen uitgesloten. Met een algemene afwijkingsregel in artikel 34 kan hiervan worden afgeweken:

#### Verwerking

**Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:**

- c: de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclamemasten en reclamezuilen, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;**
- d: de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van reclamemasten en reclamezuilen, in die zin dat de bouwhoogte van reclamemasten en reclamezuilen, wordt vergroot tot ten hoogste 2,00 m;**

#### Wijzigingen verbeelding

**Aan de Holten is de aanduiding “geen gebouwen toegestaan” verwijderd van de verbeelding. De aanduiding was overbodig omdat de regelgeving bijgebouwen voor de naar de openbare weg gekeerde gevels per definitie uitsluit.**

**Op de verbeelding (kaart 1) zijn twee percelen aan de Achterberghof en de Marsmanhof voorzien van een groenbestemming.**