

K.S.H. Gerbers  
Stationsweg 35  
9751 CB Haren (Gn)

Gemeente Haren		
Zaaknr:	7125	
Doc.nr:	6905	
21 APR 2015		
EMO		Raad
Griffie		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Aan: De Gemeenteraad  
van de Gemeente Haren  
Raadhuisplein 10  
Postbus 21  
9750 AA Haren

Haren, 20 april 2015

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"  
Bijlagen: 2

Geachte Raad,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze op bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan.  
Deze zienswijze betreft een aantal procedurele en inhoudelijke bezwaren tegen dit plan.

Procedure:

In de inspraakfase op het voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst" is door mij een inspraakreactie ingestuurd. Hierop is door de gemeente gereageerd blijkens het verslag "Reactienota Inspraak en Overleg", gedateerd februari 2015, bijlage 7. De wijze waarop dit is gebeurd is naar mijn stellige overtuiging niet correct.

Ik moet helaas constateren dat op mijn inspraakreactie maar gedeeltelijk is gereageerd, waarbij door de gemeente selectief is geput uit en gereageerd op de door mij aangedragen punten. Daarbij is zeker niet volledig gereageerd.

Verder wordt mijn inbreng deels afgedaan als "redactionele opmerkingen", hetgeen ik ten eerste afwijs en als diskwalificatie ervaar.

Ik vraag mij af of het de gemeente vrijstaat om maar "op enkele opmerkingen nader in te gaan" en dan de rest maar te laten voor wat het is?

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening (vastgesteld 27 maart 2006), waaraan de nota ook refereert, wordt van de gemeente gevraagd de zienswijzen weer te geven in het verslag, zie hiervoor artikel 5b van de Verordening (en vervolgens ook te reageren op deze zienswijzen, art 5 c)). Hier past dus naar mijn idee geen selectie en interpretatie, maar weergeven zoals ingediend, waarbij het bijsluiten van kopieën daarbij het meest effectief lijkt. Daarnaast dus ook een integrale beantwoording.

Verder is / lijkt voor andere insprekers en overlegpartners dezelfde handelwijze toegepast, zodat over en weer niet zichtbaar is wat nu precies de reacties waren. Dit is dus niet transparant qua openbaarheid en riekt naar een arbitraire benadering c.q. willekeur.

Ik vind deze gang van zaken onzorgvuldig, ontoelaatbaar en getuigen van onbehoorlijk bestuur en heb hierover ook reeds een klacht ingediend op basis van de Klachtenregeling gemeente Haren. Los daarvan ligt hier dus nu een onvolledige bijlage 7 Reactienota en 8 Reactie instanties.

Verder is het zo dat in de Reactienota op diverse punten tot aanpassingen in de tekst, regels en verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan worden besloten en ook feitelijke aanpassing daarvan voor de volgende fase wordt toegezegd, maar die vervolgens niet (of maar gedeeltelijk) zijn doorgevoerd in de documenten en tekeningen waarop nu de procedure ontwerp bestemmingsplan in gang is gezet. Dit levert dus naar belanghebbenden een onduidelijk beeld op, want eerder aangevoerde argumenten in het voorontwerp kunnen door gewijzigde uitgangspunten in een ander daglicht komen te staan. Hiervan blijkt nagenoeg niets in de tekst.

De gemeente handelt aldus niet transparant. Daarmee is deze handelwijze onzorgvuldig en onbehoorlijk. Blijkbaar heeft de gemeente dit proces niet onder controle, omdat dit door of namens de initiatiefnemer moet worden uitgevoerd. Ook dit is ontoelaatbaar en getuigt van onbehoorlijk bestuur.

#### Planologische regeling:

Deze paragraaf in het ontwerp klopt niet op meerdere punten.

Allereerst: in tegenstelling tot het gestelde in paragraaf 1.2 is het bestemmingsplan Haren-Midden pas na goedkeuring van GS van de provincie Groningen op 6 mei 2003 officieel vastgesteld.

Verder is het zo dat de eerste beheerverordening Haren Midden al is vastgesteld op 24 juni 2013. Destijds heb ik mij op het gemeentehuis tijdens de inloopsessie laten voorlichten door de aanwezige ambtenaar, waarbij duidelijk werd dat er aanpassingen op het bestaande bestemmingsplan Haren-Midden zijn gedaan in deze eerste beheerverordening. Het bleek op dat moment ook dat hiertegen geen beroepsmogelijkheden waren.

De aanpassingen betroffen een uitbreiding van het "bouwvlak" (sic!) van het voormalige kassenterrein met een gedeelte van de tuin van Poorthofsweg 6. Dit was toen op de tekening duidelijk te zien en deze staat ook nu nog op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder de 2013 versie van de beheersverordening.

De bestemming van dat "bouwvlak" (zie deze term in de legenda van de bedoelde tekening) inzake het kassenterrein was op dat moment nog agrarische cultuurgrond (code AC) conform het vigerende bestemmingsplan. Opvallend is dat Middelhorsterweg 15 niet is opgenomen in het witte "bouwvlak" op de tekening.

De toelichting op deze Beheersverordening 2013 (teksten op genoemde site) rept op meerdere plaatsen van het vastleggen van de feitelijke situatie, zie bijvoorbeeld de eerste zin van paragraaf 1.4:

*Het belangrijkste uitgangspunt voor deze beheersverordening is dat deze de bestaande situatie vastlegt. De feitelijk bestaande situatie is dus het uitgangspunt. Een beheersverordening mag in principe geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' bevatten.*

Wat hier dus gebeurt in de Beheersverordening HM 2013 is dus kwetsief, onzorgvuldig en niet correct. Hier handelt de gemeente al in strijd met de regels / haar eigen regels.

In 2014 wordt de Beheersverordening aanpast: herziening vastgesteld op 26 mei 2014. Er worden twee wijzigingspunten opgevoerd en "voor het overige wijzigt er niets", blijkens de publicatie in het Harener Weekblad.

De tekst van paragraaf 1.4 is nog hetzelfde als het jaar ervoor. De wijzigingen hebben dus in 2013 plaatsgevonden en hier misleidt de tekst van het ontwerp dus de lezer en belanghebbende.

De opmerkingen in paragraaf 1.2. van het ontwerp zijn dus, met termen als "conserverend" suggestief en onjuist. De beheersverordening is helemaal niet als "conserverend" ingezet, maar er is doelbewust al vooruitgelopen op de plannen voor het bouwterrein door een deel van het perceel Poorthofsweg 6 in te tekenen als behorend bij het plangebied. Hier is geen basis voor en deze invulling is ook ongewenst, zie verderop. Ook hier dus een handelwijze van de gemeente die kwetsief, onzorgvuldig en niet correct is. Hier handelt de gemeente in strijd met de regels / haar eigen regels.

#### Het plan

Het plan is ingebed in de bestaande structuren van Haren-Midden. Het taalgebruik is ook hier in paragraaf 2.1 suggestief ("forse tuinen", "forse percelen"), welke argumenten later o.a. worden gebruikt om een massale invulling van het kwekerijterrein te rechtvaardigen.

In paragraaf 2.2. wordt ten onrechte de gewijzigde situatie rond de ontsluiting Poorthofsweg niet verwerkt. Dit wordt nu enkel een smal voet-/fietspad na de oprit van nummer 6, zie Reactienota.

Met deze wijziging komen de argumenten voor "ontsluiting" zoals bedoeld in het stedenbouwkundig ontwerp in een ander daglicht te staan. De ontsluiting Poorthofsweg wordt een veel meer besloten ingang. De hele paragraaf uitgangspunten is hiermee v.w.b. de Poorthofsweg zijde qua argumenten voor "een combinatie van twee woningen" krachteloos geworden.

Het rechtvaardigt daarom eens te meer om het huis in de ZW-hoek te schrappen uit de planopzet. Dat was m.i. toch al een geforceerde en gekunstelde invulling qua opgeproptheid en (op een later moment) gezochte argumenten om e.e.a. aanvaardbaar te maken in de planopzet.

### De ruimtelijke inpassing

Figuur 3 geeft een onrealistisch beeld van de mogelijke uitwerking omdat hier de suggestie wordt gewekt dat de nieuwe huizen even groot zullen zijn als de bestaande huizen rondom het plan. Dit is zeker niet het geval. Volgens de "regels" zullen maten van 100-120M2 aan de orde zijn in het plan, met nog eens een mogelijke 10% afwijking. Een inhoud van max 800m3 is mogelijk.

Even afgaande op mijn eigen huis uit 1927, twee-onder-één kap, zijn de maten van het grondoppervlak huis 74m2 en inhoud 427m3 (bron WOZ). De meeste bestaande huizen rond het terrein zijn vergelijkbaar, met een enkele uitzondering.

Gezien de ruime mogelijkheid tot aan- en uitbouw en bijgebouwen, zelfs buiten het bouwvlak in de "sba-bb" zones (art 4.2.3 onder b) worden hier onacceptabele bouwvolumes mogelijk gemaakt.

Dit in combinatie met de aantallen en de afstanden onderling en tot de bestaande omliggende tuinen, leidt dit tot een situatie die niet acceptabel is en ook niet bijdraagt aan de waarden van het bestaande en te behouden karakter van Haren Midden. Privacy aspecten spelen hier ook een rol door de nabijheid van de bouwvolumes op de bestaande tuinen.

Mijn inziens moeten hier nu in het bestemmingsplan en regels nadere beperkingen worden gesteld aan de maximale oppervlakte, daarmee ook het maximale volume en uitbreidingsmogelijkheden, zie ook het betoog van het buurtcomité uit oktober 2013.

Eerder zijn vanuit het buurtcomité ook al argumenten aangedragen om in elk geval aan de achterzijde (dus richting de omliggende tuinen) een goothoogte van 3-3,5 meter aan te houden, waardoor er in elk geval aan die zijde een landhuisstijl ontstaat.

De gemeente heeft tot de aanpassingen / beperkingen de bevoegdheden, keuzemogelijkheden en ook de plicht gezien de mogelijk te bereiken eindsituatie. Hierbij moet met alle aspecten, dus ook van de bestaande omgeving, rekening worden gehouden. "Als-dan" redeneringen (in de zin van "het moet nog maar blijken dat...") zijn hier niet gepast, want voorkomen is beter dan constateren achteraf dat het mis gegaan is.

Aangezien het hier gaat om een commerciële ontwikkeling is ook de verwachting dat hier vanuit de marktpartij zelf uit eigen beweging restrictief mee wordt omgegaan, niet realistisch: meer stenen op kleinere kavels is meer omzet en winst.

De tekst van het ontwerp is dan ook op soms groteske wijze doorspekt met argumenten dat m.n. de omliggende huizen / tuinen de setting vormen voor de nieuwbouw.

De zogenaamde "geleiding naar het binnenterrein" vanaf de Middelhorsterweg is een farce, want met zo'n opzet van twee woningen pal achter elkaar doet dit alleen maar afbreuk aan het plan. Het is een geforceerde opstelling op een te kleine oppervlakte.

De argumenten als zouden de nieuwe huizen niet zichtbaar zijn vanaf de bestaande bebouwing is bijvoorbeeld ook klinkklare onzin. Ook de 14 meter grens is suggestief. Die afstand van nieuwe tot de bestaande woningen wordt weliswaar gehaald, maar de bebouwing komt wel degelijk erg dicht bij de bestaande tuinen, soms tot op enkele meters, zodat helemaal geen sprake is van privacy behoud (over en weer trouwens), zie ook de tekeningen-set van het buurtcomité in bijlage.

Daarbij moeten ook zeker de mogelijkheden voor de realisatie van een huis in zuidwesthoek worden weggenomen. Deze is er in de latere planvorming bij ingedrukt. Hier ontstaat een ongewenste "hokkerigheid" en nabijheid doordat er veel te veel bebouwing op een kleine oppervlakte in de zuidwesthoek ontstaat.

Al het voorgaande overziend en gelet op de mogelijkheden van het terrein en de aansluiting op de bestaande omgeving is een maximum aantal van 10-12 huizen realistisch. Dus één huis op de toegang bij de Middelhorsterweg en circa 10 huizen verdeeld over het binnenterrein en dan dus niet bovenop de erfgrenzen met de omliggende percelen.

Ter nadere onderbouwing wil ik graag opnieuw de argumenten inbrengen en tot de mijne maken, zoals die in de afgelopen jaren vanuit het buurtcomité, namens de buurt, aan de gemeente kenbaar zijn gemaakt, zie bijlage 1 en 2.

Deze argumenten zijn nog steeds valide in mijn optiek en doen meer recht aan het plan dan de nu in het plan gehanteerde. Tevens wil ik de gemeente erop wijzen dat zij stukken in haar bezit heeft die een veel beperkte vulling van het terrein voorstaan dan als nu beoogd.

Bijkomend argument is dat de verkaveling nu niet bekend is, onder het mom dat hier een flexibel plan wordt neergelegd. Die flexibiliteit biedt geen enkele garantie in samenhang met alle andere hiervoor genoemde variabelen.

#### Functionele inpassing en beleid:

De buurt en dus ook ondergetekende is vanaf het begin af aan, voorstander geweest van invulling met woningbouw. Dit lijkt ook zonder meer de beste oplossing. De wijze waarop deze invulling plaats moet vinden heeft de afgelopen jaren echter tot behoorlijke discussies geleid met de gemeente vanuit het buurtcomité (namens de buurt) die soms nogal onbevredigend zijn verlopen. De veel geroemde inspraak in Haren is daarbij vaak een dode letter gebleken omdat de gemeente stelselmatig de gedragen wensen vanuit de buurt naast zich neer heeft gelegd of maar zeer spaarzaam heeft gehonoreerd. Het adagium was, ook in de laatste fase: wij toetsen alleen, de ontwikkelende partij heeft het voortouw. Dit blijkt nu ook wel uit de plannen, die ook door derden zijn opgeschreven. Veel holle tekst, weinig echte inhoud en nog minder visie en betrokkenheid. Veel gelegenheidsargumenten en formele standpunten. En de gemeente vindt het allemaal wel best. Naar mijn mening kan dit niet door de beugel.

Het plan refereert in 3.2 aan de POP en de "ruimtelijke kwaliteit", waarbij het gaat om kwaliteit en inrichting. De POP richt zich op versterking van die kwaliteit door o.a. rekening te houden met cultuurhistorie.

Tevens wordt gerefereerd aan "inpassing in de omgeving". Dit is het zeker niet, sterker nog het plan doet duidelijk afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving, want is het niet zo dat Haren juist door deze opzet en inrichting van lanen en straten haar aantrekkelijkheid heeft verworven en dus ook moet behouden? Het plan is in mijn optiek disproportioneel t.o.v. de huidige omgevingsituatie en behoeft veel aanpassing.

Graag wil ik nog eens wijzen op de context van dit plan in relatie tot de bestaande omgeving waarover tot medio 2013 het bestemmingsplan Haren Midden toezag. Er mag dan wel een beheersverordening zijn, maar omdat het hier het vastleggen van de feitelijke situatie betreft (zie paragraaf 1.2 van de toelichting uit 2013), i.c. de (cultuur)-historie van het gebied, zijn de uitgangspunten van het bestemmingsplan Haren-Midden gelden nog steeds valide. Nog even resumerend daaruit:

In de toelichting op het bestemmingsplan Haren-Midden worden de redenen aangegeven om te komen tot een herstructurering van de verzameling bestemmingsplannen die in het onderhavige gebied in de loop der tijd zijn ontstaan.

Daarbij wordt gememoreerd dat het hier gaat om "in hoofdzaak een conserverend plan" (pagina 3) om "de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken en waarden zoveel mogelijk te behouden" (pagina 3). In hoofdstuk 2 wordt nog eens de ontstaansgeschiedenis van dit deel van het dorp beschreven met daarbij o.a. expliciet genoemd de "ruime opzet" en in de planuitgangspunten in hoofdstuk 4 van de toelichting verder wordt aangegeven wat het hoofduitgangspunt van het plan is: "behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur in combinatie met behoud en verbetering van de leefbaarheid van het gebied".

Aan het karakter van het villadorp wordt op pagina 9 en 29 specifiek aandacht gewijd. Op pagina 29 wordt het volgende opgemerkt: "het beleid voor de in de dertiger jaren aangelegde straten gaat uit van het respectvol omgaan met zowel de ruimtelijke structuur als met de bebouwing".

Het nu te ontwikkelen terrein ligt in genoemd gebied, volledig ingeklemd tussen een vooroorlogs stratenstelsel met voor die periode karakteristieke bebouwing en ruimtelijke inpassing. Het gebied is een beeldbepalend stuk van het villadorp zoals dat in de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw is ontstaan.

Ik ben dan ook van mening dat genoemde uitgangspunten expliciet van toepassing dienen te zijn op bedoeld terrein en de nu gehanteerde uitgangspunten voor invulling van ontwikkelingen op het terrein volstrekt onvoldoende recht doen aan de bestaande en te behouden totale omgeving.

#### Omgevingsaspecten:

T.a.v. Archeologie:

Graag maak hier de nodige opmerkingen, omdat als omwonende mij in de afgelopen jaren duidelijk is gebleken hoe amateuristisch en opportunistisch dat onderzoek is opgepakt.

De beschrijving in het ontwerp is slechts een deelweergave van alle gebeurtenissen. Het laatste onderzoek waarbij een fundering is ontdekt, was uiteindelijk haastwerk en moest bij gebrek aan budget snel worden afgerond. De rest van het terrein is nauwelijks onderzocht. Gezien de status van

het terrein op code WR-a4, zijnde "hoge verwachting" (waarschijnlijk mede gezien het ongeschonden karakter van dit veld en ook eerdere vondsten nabij), is hier naar mijn overtuiging volstrekt onvoldoende onderzoek gedaan. Dit is niet acceptabel gezien de unieke plek en het juiste moment nu.

#### T.a.v. Cultuurhistorie:

De paragraaf is weliswaar aangepast n.a.v. de inspraak op het voorontwerp, maar er is selectief geargumenteed. Er wordt weliswaar erkenning uitgesproken voor de oudere structuur van Haren die een "hoge ruimtelijke waardering" kent en er wordt verwezen naar paragraaf 2.2, waarin toegelicht zou zijn op hoe in het onderhavige plan ingespeeld wordt op "ligging en het karakter", maar feitelijk staat er niets in de betreffende paragraaf. De slotconclusie zou moeten zijn: het aspect cultuurhistorie belemmert de gewenste ontwikkeling van het plan **wel**.

Opmerkingen over het beeldkwaliteitsplan: zie aparte zienswijze.

#### T.a.v. Water en Bodem:

Het terrein is verontreinigd en dat is nog dagelijks zichtbaar in de sloot ten noorden van het terrein.

Het water is schuimig en troebel, door uitstroom van (gif-) stoffen uit de bodem.

De amfibieën genoemd bij Ecologie hebben hier dan ook weinig overlevingskans.

Er is het verleden ruim gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen en de sporen daarvan zullen nog steeds aanwezig zijn. Zie ook de meetrapporten.

Ook de rapportage uit 2005 bevestigt bijvoorbeeld: "grondwater: lichte overschrijding chroom en zink"

Dit aspect Bodem wordt eigenlijk gebagatelliseerd en is dus onvoldoende uitgewerkt.

#### Juridische planopzet:

Onder "Wonen": de 5 meter grens. De betreffende de alinea "Voor de woningen geldt...". De redenering m.b.t. de 5 meter is kwestieus. De laatste twee zinnen is "de wereld op z'n kop": juist door het terrein zo vol te proppen, ontstaat er "relatief beperkte ruimte". De vijf meter grens is met minder woningen een ruimtelijk beter passende maat.

#### Uitgangspunten:

Het zogenaamde "flexibel bestemmingsplan" biedt naar mijn stellige overtuiging weinig waarborgen zoals eigenlijk gewenst en nodig zijn en al helemaal niet onder de regie van een commerciële partij. Er wordt in de toepassing van deze werkwijze helemaal niet goed rekening gehouden met de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur en de relatie tot de (directe) omgeving. Ik denk dat ik dit hierboven in voldoende mate heb uiteengezet.

De genoemde zonerings is absoluut onvoldoende en de argumenten zijn opportunistisch van aard, zoals ook hierboven aangegeven. De uitgangspunten deugen dus niet.

#### Uitvoerbaarheid:

Wat hier gezegd wordt t.a.v. "maatschappelijke uitvoerbaarheid" is uiterst suggestief. Het buurtcomité heeft geen "opmerkingen" bij enkele aspecten, maar duidelijk richting de gemeente zijn bezwaren gemaakt, kritiekpunten aangeleverd en argumenten gegeven om het plan niet in deze vorm door te zetten. Zie de (mail)brief van 28 oktober 2013, zie bijlage 1. De verwijzing naar 2.2. waaraan gerefereerd wordt is niet terug te vinden in die paragraaf.

Die argumentatie van het buurtcomité is altijd constructief, consequent en consistent geweest: woningbouw in principe "ja", maar niet in deze vorm, omvang, planning, vlakverdeling, etc. Er zijn vele alternatieven aangedragen vanuit de buurt, sommigen ook professioneel onderbouwd. De effecten in de discussie met de gemeente waren teleurstellend.

Dit is al met al een uitermate frustrerende uitkomst van een lang lopend proces waarin de begrippen "inspraak" en "meedenken" haast welbewust door de gemeente zijn genegeerd, alhoewel er overal in de gemeente wordt beleden hoe belangrijk de burger is als het gaat om plannen en besluitvorming. Het buurtcomité heeft over een lange periode zijn uiterste best gedaan om enerzijds de meningen uit de buurt te verzamelen en in te brengen in de overleggen met gemeente en anderzijds terugkoppeling te doen over die overleggen. De buurt heeft altijd de inbreng vanuit het buurtcomité ondersteund en daarmee mag worden gesproken van een gedragen inbreng, waar helaas weinig mee is gedaan.

#### Voorontwerp en inspraak:

De reactienota voldoet naar mijn overtuiging niet aan de vereisten en hierover heb ik al een klacht ingediend bij de gemeente. Zie verder ook de opmerking in het begin van deze zienswijze. De opmerking hier in het ontwerp als zouden aanpassingen o.b.v. de reactienota zijn verwerkt in het ontwerp is onwaar, omdat een aantal punten niet zijn aangepast in de teksten, noch in de verbeelding. Bijvoorbeeld de aanpassingen van het versmalde voet-/fietspad zijn niet doorgevoerd, evenals diverse tekstuele aanpassingen naar aanleiding daarvan. Ook zijn er geen heroverwegingen gemaakt n.a.v. gewijzigde uitgangspunten. Verder ontbreekt diverse correspondentie met instanties, bijvoorbeeld van de provincie n.a.v. de ontstane discussie over het bekend zijn van dit plan.

#### Grondexploitatie:

De opmerking over het exploitatieplan is suggestief: wie beslist hier eigenlijk wat de raad gaat besluiten? Het niet opstellen van een exploitatieplan is naar mijn stellige overtuiging niet zorgvuldig als het hier gaat om gefaseerde bouw en inrichting.

#### Economische uitvoerbaarheid:

De link tussen de financiële uitvoerbaarheid en de omvang van het plan is een bijzondere. Blijkbaar moeten het veel huizen worden, zodat "het uit kan". Het getuigt van de nodige arrogantie dat dit onder de "vlag van de gemeente" opgeschreven kan worden. Dit is hoogst ongewenst, maar geeft wel een inkijk in waar het echt om gaat. Het feit dat dit allemaal door de projectontwikkelaar zelf wordt opgeschreven (sic!), (zie de voetregel) terwijl hij ook de revenuen van het plan incasseert, geeft hier nog maar eens overduidelijk aan dat de gemeente hier zelf geen enkele afweging maakt t.a.v. de wensen van de buurt en ook het eigen beleid en slechts lijdzaam toekijkt. Dit is verbazingwekkend en zeer teleurstellend. De gemeente is de pion van de ontwikkelaar: blijkbaar is het zo: wie betaalt, bepaalt. Door deze benadering te onderschrijven en tot de haren te maken geeft de gemeente aan "niet in control" te zijn en dit kan als onzorgvuldig en onbehoorlijk worden aangemerkt.

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan: zie aparte zienswijze

Bijlage 2: Omgevingsaspecten studie.

Hier is sprake van een achterhaald document uit 2008. Wat wel opvallend is dat het "plan" op bladzijde 7 van 24 een beperkter gebied omvat. Verder blijkt dat sommige stukken uit dit rapport van een commerciële partij klakkeloos worden overgeschreven in het ontwerp, opgesteld door de initiatiefnemer, wat vervolgens op naam van de gemeente wordt uitgebracht. Elke vorm van kritische benadering vanuit de verantwoordelijke overheid is zoek.

In paragraaf 4.3.4. wordt als bevoegd gezag de gemeente Rijssen aangehaald. De vraag is wat hier nu eigenlijk onderzocht is en wat de waarde van conclusies is.

Ook in 4.3.7. komt het woord Rijssen voor.

Dit plan is al met al dermate oud (2008) dat het niet als argumentatie / onderbouwing voor het ontwerp bestemmingsplan gebruikt kan worden, omdat we nu 7 jaar verder zijn en regelgeving en normen (er wordt op meerdere plaatsen gesproken op "vigerend beleid") veranderd kunnen zijn en bovendien de uitgangspunten relateren aan een ouder plan. Daarom dient alles geactualiseerd te worden of zelfs opnieuw uitgevoerd te worden.

Ad 3.2.1. Het milieukundig bodem onderzoek van Fugro uit 1998 is nooit verder kenbaar gemaakt als bijlage van bestemmingsplan documentatie.

Bijlage 3 en 4:

Opvallend is in bijlage 4, dd 10 september 2012, het gewijzigde plangebied. Tevens ook hier weer de (niet gecontroleerde en getoetste) bevindingen van een commerciële partij, die door een andere commerciële partij worden overgenomen in een document dat door de gemeente wordt uitgebracht. De conclusie is dat hier onzorgvuldig wordt gehandeld. Toetsing door bevoegde instanties is gewenst, mede gezien de bevindingen.

**Bijlage 5:**

Deze bijlage is ongedateerd, ongeautoriseerd en het is onduidelijk door wie dit is opgesteld. Gezien de laatste pagina onder "betrokkenheid" is onduidelijk wat de laatste status is en welke stappen zijn ondernomen die de tekst aangeeft. De conclusie is dat hier onzorgvuldig wordt gehandeld.

**Bijlage 6:**

Op bladzijde 210/211 van bijlage 2 wordt een brief van Libau weergegeven uit 2007. Onder het punt "overweging en advies" worden een aantal behartenswaardige opmerkingen gemaakt. Ook wordt verder in de tekst genoemd dat een PvE moet worden opgesteld. Dit PvE is nergens terug te vinden. Ook is nergens voorgaand onderzoek terug te vinden (onderzoeken genoemd in bijlage 6). Bijlage 6 gaat alleen over een beperkt deel van het totale terrein waarbij doelgericht is gekeken naar enkel de genoemde objecten. Van een totaalonderzoek van het terrein is niets gebleken.

Uit eigen ervaring is mij bekend dat het eerste onderzoek slecht was en daarna is een tweede partij benaderd. Uit gesprekken ter plaatse met medewerkers van MUG in april 2014 is mij gebleken dat de genoemde klus haastwerk was (2 dagen). De put met fundering is maar een paar uur open geweest. Het ontbrak simpelweg aan tijd (dus budget). De rest van het terrein is niet in beeld geweest, zie ook de inleiding: 500m<sup>2</sup> van een terrein circa 9800m<sup>2</sup> Ik ben van mening dat dit een unieke kans is om in centrum Haren onderzoek te doen naar de (pre-)historie en mede n.a.v. de opmerkingen van Libau uit 2007 moet hier dus nader breder en integraal onderzoek nog volgen. De nu gehanteerde aanpak is onzorgvuldig.

**Bijlage 8:**

De bijlage bij de brief van de provincie is weggelaten. Tevens ontbreekt de daaropvolgende correspondentie. Reactie van het Waterschap ontbreekt ook. De conclusie is dat hier onzorgvuldig wordt gehandeld.

**Resumerend:**

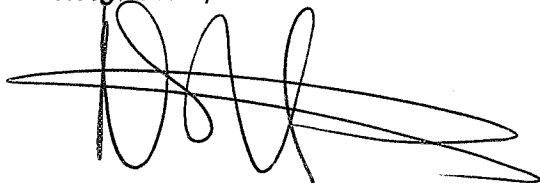
Dit is een ontwerp bestemmingsplan dat de toets der kritiek niet kan doorstaan en op heel veel punten aangepast moet worden. Het is onbegrijpelijk hoe de gemeente hier haar verantwoordelijkheden uit handen geeft en langs de zijlijn toekijkt hoe de marktpartij in haar eigen voordeel redeneert en plant, daarbij alle formele argumenten aanroert maar nergens ook daadwerkelijk invult. In de fase dat het buurtcomité met de gemeente in gesprek was, maar ook in de recente inspraakfase is weer eens gebleken hoe de gemeente uiteindelijk niet luistert en zich laat leiden. Een goede afweging van alle belangen en argumenten is niet uit dit ontwerp te halen, daarom is de totstandkoming en uitwerking onzorgvuldig en niet naar behoren.

Het geheel overziend is dit een onvoldragen plan, zonder draagvlak van de omgeving en m.n. ingegeven door commerciële motieven waaraan de aspecten van ruimtelijke ordening en behoud van het juist het mooie van het (oude) dorp Haren, ondergeschikt worden gemaakt. Sterker nog, de onderbouwing van het plan wordt enkel dienstbaar gemaakt aan de commerciële opzet. Elk excuus wordt aangewend om de uitvoering van het plan goed te praten, opgeschreven door de belanghebbende zelf, onder de "vlag van de gemeente". De gemeente kijkt toe en laat de burger in de steek.

Het is de wereld op z'n kop dat een commerciële partij zijn kans ruikt, een plan doordrukt, de consequenties afwentelt op de omgeving, de opbrengsten incasseert en er verder niet meer naar zal omkijken.

Kortom, dit is in deze vorm een plan dat Haren onwaardig is.

Hoogachtend,



K.S.H. Gerbers

## BIJLAGE 1

het mailbericht van 28 oktober 2013 aan de Gemeente Haren, t.w. de heer T. Pot. Hieronder de letterlijke tekst (voor zover relevant) van dat mailbericht die ik hierbij inbreng en dient gelezen te worden als refererend aan het onderhavige plan.

*We waarderen het constructief overleg met de Gemeente en de stappen om te komen tot een gedragen plan. Toch zien we nog steeds noodzaak om te benadrukken vanuit de buurt dat de kwaliteit en invulling van het plan nog niet het gewenste niveau heeft.*

*Ondanks de door jullie genoemde aanpassingen, blijven we de 110 / 120 M2 per woning op het binnenterrein nog te groot vinden t.o.v. de bestaande omliggende bebouwing (meestal 60-80M2), mede gezien het volume wat dit nog kan opleveren. De omvang van het huis op de plek van MHW15 is nu wel echt beter (max 85m2, max 7 meter breed conform het bestaande huis op die plek).*

*Het geheel overziend, blijven de bekende vijf kritiek- c.q. standpunten, waar wij in de afgelopen jaren steeds consequent op hebben gehamerd, overeind:*

*Het toegestane volume en het aantal woningen (en ook wat de combinatie van die twee variabelen kan opleveren) is disproportioneel en de woningen blijven (ondanks de 5 m) te dicht op de erfgrans staan. Dit is optisch en qua privacy van de bestaande omgeving onwenselijk. De "sba-bb"-vlakken zouden dan ook moeten worden geschrapt. Tevens zou de afstand achter MHW 11-13, PHW 10-12 en STW 37-39 moeten worden vergroot. Ook de afstand van het nieuwe pand MHW15 t.o.v. de direct naastgelegen bebouwing (MHW 17) is erg kort.*

*De verhoudingen tussen bestaand en geprojecteerde nieuwbouw zijn ook op de bijgevoegde tekeningen weergegeven, waarbij duidelijk is hoe de morfologie van de nieuwbouw afwijkt. Tevens is de footprint op het stedenbouwkundig plan weergegeven.*

*Maximale bebouwingshoogte / goothoogte is te hoog, zie ook bijgevoegde tekening. De relatief hogere ligging van het kwekerijterrein versterkt dit nog extra. Ons standpunt is nog steeds om aansluiting te houden bij het omliggende bestemmingsplan.*

*Verdeling van de huizen over het terrein is op zich acceptabel (behalve op de hier voorgaande punten van volume en aantal) m.u.v. het vaker aangestipte huisje achter de entree op MHW 15 en het geprojecteerde huis achter PHW6. Beiden zouden moeten vervallen. De eerste omdat dit de entree echt niet representatiever maakt en wel erg dicht op de burens aan de Lokveenweg staat. De tweede omdat deze er gedrongen tussen is geplaatst en erg dicht op de omliggende bestaande huizen / tuinen staat. We constateren dat dit huis er in de loop van de planvorming "er bij in is gedrukt". Ook het kleiner maken van dit laatste huis (110m2) neemt dit bezwaar niet weg. De tekening zou dan ook met aanpassing van de zwarte lijn (bebouwingsvlak) overeenkomstig moeten worden aangepast. Het argument dat op voorhand niet duidelijk is of deze huizen wel gebouwd gaan worden, creëert niet de door ons gewenste zekerheid dat er geen ongewenste invulling gaat plaatsvinden.*

*Een ander argument voor het schrappen van bouw op deze plek is dat door "roofofbouw" te plegen op de tuin van PHW6 t.b.v. het geprojecteerde huis in de ZW-hoek, de kans dat PHW 6 kan voortbestaan ernstig wordt bedreigd. Immers kopers / nieuwe bewoners van PHW 6 willen (of moeten) waarschijnlijk uitbouwen aan de achterzijde en dan blijft er geen tuin over. Kopers zouden mogelijkerwijs zelfs als PHW6 groter gemaakt wordt qua bebouwing, een stuk van het kwekerijterrein als extra tuin kunnen willen. Aantasting van het huidige perceel t.b.v. de nieuwbouw op de rand van het kwekerijterrein (afsplitsing van een fors deel van de achtertuin) doet sterk afbreuk aan het karakter van de oorspronkelijke bebouwing van PHW6 en het behouden van de oorspronkelijke omgeving. Hierbij verwijzen we naar de teksten van het bestemmingsplan Haren-Midden. De Gemeente heeft destijds bij de keuze voor de toegangsweg besloten dat dit beeldbepalend pand in stand moet blijven en daarom moet dit dan ook een reële kans krijgen.*

*We blijven al met al bij het uitgangspunt dat invulling met maximaal 13 een goed evenwicht kan vormen met de omgeving: 12 op het terrein (mits goed geplot) en 1 aan de MHW. Randvoorwaarde daarbij is wel dat het volume van de 12 wordt gereduceerd en (meer) in overeenstemming komt met die omgeving.*

Bijlage 2: tekeningen-set buurtcomité 2013, die ik hierbij inbreng en dient gelezen te worden als refererend aan het onderhavige plan



## Discrepanties in Morfologie



Morfologie van Beeldkwaliteitsplan de Meihorst, te Haren



Projectie max. volumes volgens concept bestemmingsplan

De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het bestemmingsplan toelaat.

Het concept bestemmingsplan voldoet niet aan een goede inpassing in de bestaande morfologie

**Opmerkingen op concept bestemmingsplan o.a.:**

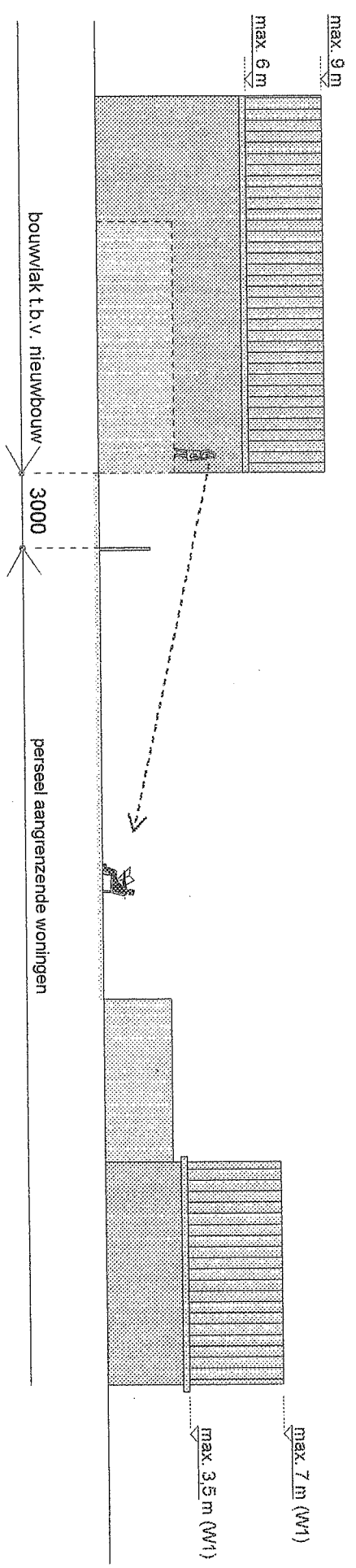
- morfologie bebouwing is niet conform omliggende bebouwing (volumes en aantal nu disproportioneel, zie morfologie tekening)
- bouw- en goothoogte conform W1, niet hoger dan aangrenzende bestemmingsplangebieden (bouwvlak op noordelijk deel grenst volledig aan W1-gebied)
- 3m van achterzijde woning tot perceelsgrens is veel te weinig (zie privacy tekening)
- naar binnengericht wonen opnamen in bestemmingsplan, dmv max goothoogte regels (zie privacy tekening)
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan

bebouwing binnen kwekerij-terrein  
padbreedte ? (zie profiel D-D)



**Opmerkingen op inhoud van concept bestemmingsplan** 23.04.2013

bestemmingsplan W1  
Stationstraat /Middelhorsterweg



# Privacy onliggende percelen niet geborgd

Het behoud van privacy, zoals genoemd in de stukken is niet geborgd in het concept bestemmingsplan door oa:

- te weinig afstand van bestaande perceelsgrens
- te hoge maximale bouwhoogte
- te hoge maximale goothoogte
- terrein ligt hoger dan onliggende percelen

23.04.2013

swijze best plan  
de Meihorst

Aan: de gemeenteraad  
van de gemeente Haren

Raadhuisplein 70

Haren

bewijs van afgifte

Uw brief is op 21 06 2015  
aan de balie afgegeven

best plan  
Meihorst