

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

Gemeente Haren		
Zaaknr:	7125	
Doc.nr:	6907	
21 APR 2015		
BMO		Raad
Haren		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 beeldkwaliteitsplan "De Meihorst"

Bijlagen: 2

Geachte Raad,

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

Het plan is opgesteld door de ontwikkelaar en op geen enkele plek is duidelijk dat dit een stuk van de gemeente is. Ook hier (net als bij het ontwerp bestemmingsplan) is alles uit handen gegeven, integraal doorgezonden en in procedure gebracht en laat de gemeente het maar gebeuren. Het is betreurenswaardig dat de gemeente zich deze rol aanmeet.  
De tekening op de voorzijde geeft al meteen een onjuist beeld van de mogelijke uitwerking, daarover hieronder meer.

Het stuk is van 20 mei 2014 en zonder versie-aanpassing, hetgeen betekent dat inspraakreacties op het document dus niet verwerkt zijn. Dit blijkt meteen al op bladzijde 5, waar de gewijzigde omstandigheden t.a.v. de ontsluiting richting Poorthofsweg niet verwerkt zijn.  
Ook hier worden argumenten voor "aanhechting aan het stedelijk (sic!) weefsel" gebruikt om twee woningen aan elk uiteinde te positioneren. Dit is een geforceerde en gekunstelde oplossing die naderhand is bedacht en de druk op de verdeling van bebouwing over het terrein alleen maar vergroot. Niet doen dus. Met de veranderde uitgangspunten rond de ontsluiting richting Poorthofsweg zijn de aangedragen argumenten eigenlijk gewoon vervallen.  
De tekening 3a op pagina 6 is niet actueel n.a.v. de wijzigingen rond de ontsluiting Poorthofsweg zijde, zie Reactienota.

De argumenten voor de bouwvlak vaststelling zoals bovenaan pagina 6 weergegeven, zijn ook gekunsteld en getuigen van een bureaustudie. Er is helemaal geen sprake van vloeiende overgang of privacy omdat alle bebouwing richting achterzijde erfgrans met de bestaande omgeving is gedrongen, er teveel bebouwing mogelijk is, die bovendien door de hogere ligging van het terrein overal bovenuit torent.

Verder wordt het begrip "rooilijn" nergens inzichtelijk gemaakt. Verder wordt ook de term "erfgrans aan de voorzijde" gehanteerd zonder uitwerking en zonder inzicht in de tekening. Op deze wijze wordt dus de geplande uitwerking vaag gehouden en niet transparant gemaakt.

Dat de stedenbouwkundige invulling in figuur 3b niet klopt is al meerdere malen richting gemeente aangedragen, ook vanuit het buurtcomité. De schets is misleidend omdat hier geen sprake is van een realistische invulling, gezien de maximale mogelijkheden conform de "regels". De tekeningen set van het buurtcomité, zie bijlage 2 en overigens al sinds 2013 bij de gemeente bekend in de besprekingen met het buurtcomité, geeft een beter en correcter beeld qua morfologie. Hier ontstaat dus dezelfde

situatie als bij het plan voor villa De Eik aan de Rijksstraatweg waar door interventie van de buurtbewoners pas de ware (en ongewenste) proporties van het bouwwerk aan het licht kwamen. Ik wil dan ook de documentatie in de bijlagen inbrengen als onderbouwing van mijn zienswijze.

De beschrijving en tekeningen op pagina 8 zijn niet actueel en de opmerking "parkachtig karakter" op pagina 8 is misplaatst. Een parkachtige invulling is alleen mogelijk met minder bebouwing conform de omliggende bestaande omgeving. Het is uiterst twijfelachtig of met de nu gepresenteerde aanpak "pareltjes" (pag. 11) zullen ontstaan. De plaatjes van referentiewoningen voor woonsfeer A en B doen dan ook voor het ergste vrezen, maar geven bij B duidelijk aan om welke volumes het zal gaan. Dat hier enige terughoudendheid in zou komen lijkt niet geloofwaardig.

Om al deze redenen mag dit plan geen vrijbrief zijn voor maximale mogelijkheden, maar zullen de criteria goed en verder ingekaderd moeten worden om tot een aanvaardbaar en door de buurt gedragen plan te komen. De wensen daartoe zijn ook al geruime tijd duidelijk voor de gemeente, zie bijlage 1.

Het kan niet zo zijn dat het woongenot van bewoners in het nieuw te bouwen deel wordt afgewenteld of ontleend aan de omgeving. Dit plan moet eigenstandig kwaliteit uitstralen en dat kan alleen door nadrukkelijker aansluiting te zoeken bij de proporties en verhoudingen van de bestaande omgeving, zonder bij die omgeving "op schoot te kruipen" en vlak tegen de achterliggende erfgrenzen aan te bouwen.

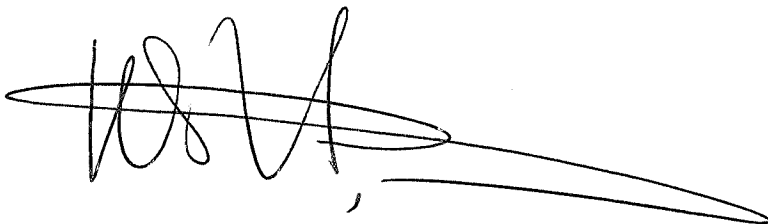
Daarnaast moet in woonsfeer B in elk geval aan de achterzijde de goothoogte beperkt worden tot 3 meter, vanwege privacy aspecten (voorkoming inkijk in tuinen).

Bij bebouwingscriteria op pagina 11 wordt "kavelniveau" genoemd, maar dit is nergens uitgewerkt. Verder wordt vermeld dat het van belang is dat "de woningen in samenhang met haar omgeving worden ontwikkeld". Die omgeving wordt niet nader gedefinieerd, maar de volgende zin wordt gehint op "veelal grotere.....op ruime kavels". Deze criteria worden niet gekwantificeerd zodat ook hier geen duidelijkheid ontstaat over wat het plan gaat opleveren.

Resumerend is mijn overall conclusie dat dit ontwerp beeldkwaliteitsplan serieus afbreuk doet aan de bestaande vooroorlogse setting zoals die alom gewaardeerd wordt (zie ook teksten in bestemmingsplan Haren-Midden).

Het is een plan dat onder de maat is, vol staat met onjuistheden, algemeenheden en platitudes en bovendien ook teveel vrijheid geeft om een niet gewenste eindsituatie te creëren (ten koste van die bestaande omgeving) en dus grondig aangepast moet worden om er een gedragen plan van te maken. Hierop is ook door het buurtcomité al jaren aangedrongen, met onderbouwende argumenten, zie de set bijlagen. Het plan dient daarom ook in die zin bijgesteld te worden.

Hoogachtend,



K. S. H. Gerbers  
Stationsweg 35  
9751 CB Haren

## 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 met bijbehorende tekeningen (bijlage 2) 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 "rooibouw" 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 (o.b.v. situatie 2013) met toelichting

## 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.

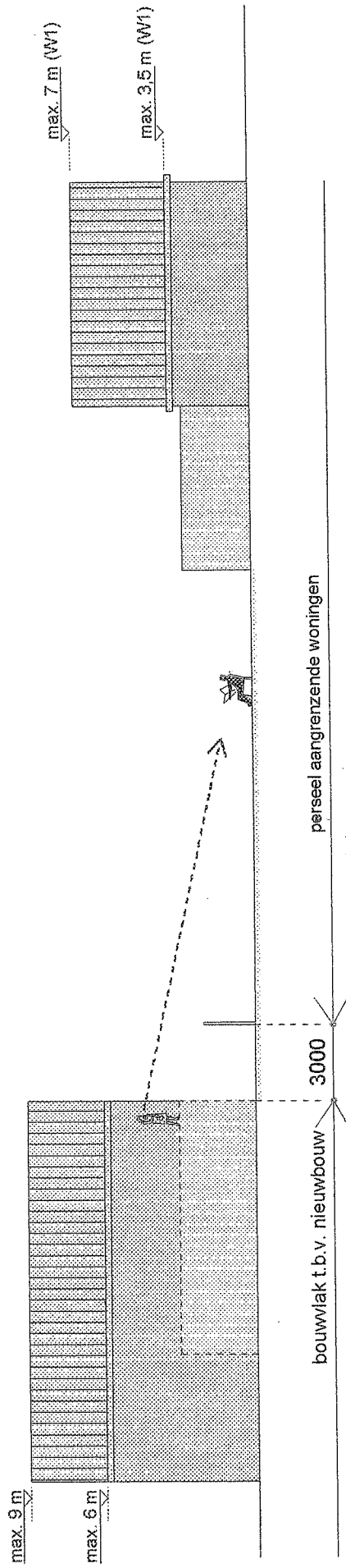
Het concept bestemmingsplan voldoet niet aan een goede inpassing in de bestaande morfologie

### 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 bestemmingsplanhoogten (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 opnemen in bestemmingsplan, dit is max goothoogte regels (zie privacy tekening)
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan



bestemmingsplan W1  
Stationstraat /Middelhorsterweg



## Privacy omliggende 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 omliggende percelen

23.04.2013

wijze beeldkwaliteitsplan  
e mei 2015

Aan: de g  
van de  
Raadh  
Haren

bewijs van afgifte

Uw brief is op 21 04 2015  
aan de balie afgegeven

beeld kwaliteitsplan  
mei 2015.