

**Reactienota zienswijzen (inspraakreacties)**

**Beeldkwaliteitsplan De Meihorst.**

## I. Inleiding.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 maart 2015 besloten het ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst aan te laten passen en vervolgens in procedure te brengen. Tevens is besloten het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor het te ontwikkelen terrein "De Meihorst" gelijktijdig in procedure te brengen. Dit ontwerp-beeldkwaliteitsplan is in procedure gebracht als een aanvulling op de bestaande door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is op 11 maart gepubliceerd en heeft met ingang van 12 maart gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

## II. Inspraakreacties

Gedurende deze termijn zijn inspraakreacties ingekomen van:

1. de heer ir. F. Mulder, Poorthofsweg 10 te Haren. Inspraakreactie ingekomen op 10 april 2015;
2. de heer K.S. H. Gerbers, Stationsweg 35 te Haren. Inspraakreactie ingekomen op 21 april 2015.

In deze nota zal vervolgens worden gereageerd op de diverse naar voren gebrachte argumenten.

### 1. De heer Mulder.

**a.** Op pagina 5 van het Beeldkwaliteitsplan "De Meihorst" wordt onder punt 1 gerept van twee ontsluitingen van het plan, één vanaf de Middelhorsterweg, voor gemotoriseerd verkeer en één vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer en noodgevallen. Op pagina 7 en 8 wordt dit nog eens herhaald.

Gewezen wordt op de tekst van de Reactienota Inspraak en Overleg waarin staat dat de tweede ontsluitingsroute voor calamiteiten niet noodzakelijk is en dat het pad niet meer zal worden ingericht als ontsluitingsroute voor hulpdiensten bij calamiteiten maar alleen als fiets-/voetpad.

#### *Reactie gemeente:*

Deze opmerking is terecht. De tekst op blz. 5, 7 en 8 zal conform het gestelde in de Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan De Meihorst worden aangepast.

**b.** Gevraagd wordt om de waterbergende faciliteiten op te nemen in het Beeldkwaliteitsplan omdat deze een zichtbare invloed zullen hebben op het beeld van de Meihorst.

#### *Reactie gemeente:*

De waterbergende voorzieningen zullen aan de achterzijde van de percelen worden gerealiseerd. Wij zien niet in op welke wijze het beeld van de Meihorst gezien vanaf de straat hierdoor beïnvloed wordt. Er bestaat dan ook geen aanleiding dit in het Beeldkwaliteitsplan op te nemen.

### 2. De heer Gerbers.

**a.** Opgemerkt wordt dat dit plan is opgesteld door de ontwikkelaar en dat op geen enkele wijze duidelijk is dat dit een plan van de gemeente is.

*Reactie gemeente:*

Zoals gebruikelijk is het beeldkwaliteitsplan tezamen met het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd door de initiatiefnemer. Wij hebben vervolgens besloten, na diverse aanpassingen, voor deze beide plannen groen licht te geven en in procedure te brengen. Dit is overigens een zeer gebruikelijke en veel voorkomende werkwijze. Wij delen de mening niet dat op geen enkele wijze duidelijk wordt dat dit een plan van de gemeente Haren is.

**b.** Het stuk is van 20 mei 2014 en zonder versie-aanpassing, hetgeen betekent dat de inspraakreacties op het document dus niet verwerkt zijn. Dit blijkt meteen al op blz. 5 waar de gewijzigde omstandigheden t.a.v. de ontsluiting richting Poorthofsweg niet verwerkt zijn.

*Reactie gemeente:*

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor het terrein De Meihorst is op 11 maart 2015 gepubliceerd en in de inspraakprocedure gebracht. Dit ontwerp-beeldkwaliteitsplan is formeel niet eerder gepubliceerd. Dit betekent ook dat er eerder formeel geen gelegenheid is geweest om hierop te kunnen reageren. Wel heeft het concept-beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan is formeel voor de eerste keer op 11 maart 2015 gepubliceerd en in de inspraakprocedure gebracht. Dit is de eerste versie. Wij verwijzen voorts naar onze reactie onder 1a.

**c.** Er wordt gewezen op de argumenten voor “aanhechting aan het stedelijk weefsel” die worden 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 argumenten voor de bouwvlak vaststelling zoals bovenaan pagina 6 is weergegeven, zijn ook gekunsteld en getuigen van een bureaustudie. Er is helemaal geen sprake van een 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 overal bovenuit torent.

*Reactie gemeente:*

Het aantal te realiseren woningen alsmede waar woningen gebouwd mogen worden (opnemen bouwvlak) wordt in het bestemmingsplan bepaald en niet in het beeldkwaliteitsplan. De tekst in het ontwerp-beeldkwaliteitsplan (toelichting op blz. 6) sluit aan bij de tekst van het ontwerp-bestemmingsplan. Zoals al in de Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst is aangegeven mogen de regels in een beeldkwaliteitsplan de bebouwingmogelijkheden in het betreffende bestemmingsplan niet beperken. Wij verwijzen u voor de verdere reactie dan ook naar de beantwoording in de Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan De Meihorst.

**d.** De tekening 3a op pagina 6 is niet actueel. Voorts wordt het begrip rooilijn nergens inzichtelijk gemaakt.

*Reactie gemeente:*

De tekening op zich is juist maar de bijbehorende legenda niet. Deze zal worden aangepast. Het begrip rooilijn is in de Woningwet als volgt omschreven: de lijn, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen van een bouwwerk aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden. Deze lijn is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

e. Opgemerkt wordt dat de stedenbouwkundige invulling in figuur 3b niet klopt. De schets is misleidend omdat hier geen sprake is van een realistische invulling, gezien de maximale mogelijkheden conform de regels. Verwezen wordt naar de bijlage (mailbericht d.d. 28 oktober 2013).

*Reactie gemeente:*

Bij de tekening staat aangegeven dat dit een voorbeeld is van een mogelijke stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Er is op dit moment geen sprake van een uitgewerkte stedenbouwkundige invulling van het gebied. De invulling van het plangebied met bebouwing zal moeten plaatsvinden binnen het kader van de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Wij hebben overigens geen aanleiding te veronderstellen dat de globale invulling van het terrein op basis van de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk zou zijn.

f. 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" 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. 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 worden beperkt tot 3 meter vanwege privacy-aspecten (voorkoming inkijk in tuinen).

*Reactie gemeente:*

Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op het begrip parkachtig karakter op blz. 9 in plaats van blz. 8. Wij hebben deze opmerking voor kennisgeving aangenomen Zoals al eerder is gesteld zal de tekst op blz. 7 en 8 op enkele punten worden aangepast. Wij wijzen er nogmaals op dat de opmerkingen zich richten op het realiseren van minder bebouwing op het terrein. Deze vraag is beantwoord in het kader van de reactie op de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De criteria voor de hoeveelheid bebouwing mogen niet in een beeldkwaliteitsplan worden opgenomen indien er sprake

is van een beperking van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingmogelijkheden.

**g.** Op pagina 11 wordt gesproken over kavelniveau. Dit is nergens uitgewerkt. Verder wordt vermeld dat het van belang is dat de woningen "in samenhang met haar omgeving" worden ontwikkeld. Deze omgeving wordt niet nader geduid, maar in 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. Geconcludeerd wordt dat dit beeldkwaliteitsplan serieus afbreuk doet aan de bestaande vooroorlogse setting zoals die alom gewaardeerd wordt. Het plan dient daarom aangepast te worden.

*Reactie gemeente:*

Hoewel het beeldkwaliteitsplan ook in onze visie enige aanpassing behoeft zoals hiervoor beschreven zien wij niet in waarom dit beeldkwaliteitsplan afbreuk zou doen aan de bestaande vooroorlogse setting. Het betreft hier een voormalig kwekerijterrein met daarop kassen die zijn afgebroken. Met de vooroorlogse setting wordt bedoeld op de bestaande omgeving. Dit is echter een leeg terrein volledig omgeven door bebouwing. De aangrenzende bestaande bebouwing en de verschijningsvorm daarvan wordt onzes inziens op geen enkele wijze door het vaststellen van dit bestemmingsplan aangetast.

**III. Conclusie.**

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn enkele ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Blz.                      Wijziging tekst

- |   |  |
|---|--|
| 4 | Paragraaf Aanleiding. 2 <sup>e</sup> zin wordt als volgt gewijzigd. "Met betrekking tot het te realiseren beeld zal het onderhavige beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de bijbehorende procedure (bijlage bestemmingsplan). Het beeldkwaliteitsplan zal echter in een separate toegesneden procedure worden vastgesteld als aanvullend onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Haren. Dit is dezelfde procedure die is (en op basis van de wet diende te worden gevolgd) bij het vaststellen van de huidige Welstandsnota. |
| 5 | Stedenbouwkundige uitgangspunten. De eerste zin achter nr. 1 wordt als volgt aangepast: "Het plan wordt aan twee zijden ontsloten, vanaf de Middelhorsterweg voor gemotoriseerd verkeer en vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer."   |
| 6 | Legenda bij figuur 3a en 3b wordt als volgt aangepast: Bij extra ontsluiting vervalt het woord calamiteiten.   |
| 7 | Het laatste gedeelte van de laatste zin onder het kopje Algemeen wordt geschrapt. Dit zijn de woorden en Poorthofsweg (calamiteitenontsluiting).   |

- 7 De tekst bij de legenda wordt aangepast door het woord calamiteiten te schrappen.
- 8 De tekst onder het kopje Verbindingen voor langzaam verkeer wordt als volgt aangepast:  
“Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de informele verbinding. Deze verbinding heeft de functie van een voetgangers- en fietspad. Dit pad is volledig verhard.  
Op de tekening (profiel D-D) wordt het paaltje geschrapt.
- 11 De tekst achter C onder het kopje Algemeen dient volledig te worden geschrapt.

-----