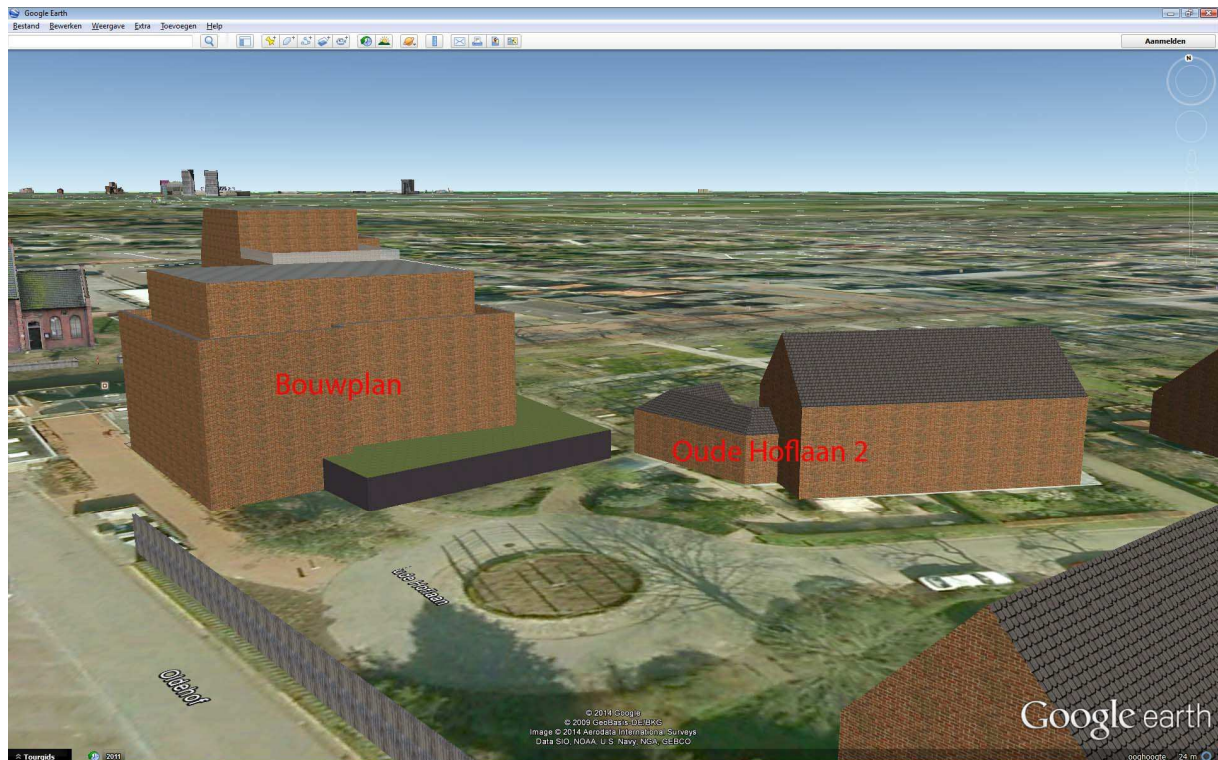


## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23



Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Haren

Afzender:

G.R.S. Deisz en I. Deisz-Komduur

Oude Hoflaan 2

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

Geachte Raad,

Hierbij sturen wij u onze zienswijze met betrekking tot uw voornemen om een Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven voor het bouwplan aan de Kerkstraat 21-23 te Haren.

Het is lastig om een zienswijze in te dienen aangezien u de VVGB zonder motivering ter inzage hebt gelegd. Dat is dan ook meteen ons eerste bezwaar tegen de VVGB: de motivering ontbreekt. Wij willen daarbij opmerken dat de Raad van State in uitspraak 201305275/1/A1 heeft gezegd dat een VVGB gemotiveerd dient te worden.

Om toch ook inhoudelijk te kunnen reageren op de ontwerp VVGB baseren wij ons op de dingen die tijdens de raadsvergadering van 29 juni 2015 zijn gezegd.

Met name mevrouw Legemaat is in deze vergadering aan het woord geweest en zij heeft onder andere gezegd dat het vanwege de rechtszekerheid van de ontwikkelaar voor de hand ligt om de VVGB af te geven. Mevrouw Legemaat voerde daartoe aan dat het plan al eerder door de raad goedgekeurd is.

Voor zover wij weten is dit echter niet het geval: de raad heeft eerder een VVGB afgegeven die een heel beperkte reikwijdte had (de tuin en de uitrit). Door de uitspraak van de Raad van State is echter de waarde van deze VVGB zeer beperkt, omdat die onvolledig is gebleken.

Naar onze mening zou de gemeenteraad deze fout moeten herstellen door opnieuw naar het gehele plan en de daarin voorkomende afwijkingen van het bestemmingsplan te kijken. Mevrouw Legemaat lijkt hier niet toe bereid; zij lijkt van mening dat de eerder afgegeven VVGB nu niet meer herzien kan worden uit oogpunt van rechtszekerheid van de ontwikkelaar.

De raad heeft echter nooit een formele uitspraak gedaan over de wenselijkheid van het gehele plan; zolang er geen afwijking van het bestemmingsplan geconstateerd wordt, heeft de raad die bevoegdheid ook helemaal niet. Het is dan ook vreemd dat mevrouw Legemaat dit als argument aanvoert om de VVGB af te geven.

Wij horen graag welke toezeggingen door de raad aan de ontwikkelaar zijn gedaan.

Wat ons erg verbaasd is dat mevrouw Legemaat deze schijnbare rechtszekerheid van de ontwikkelaar wél waarde toekent, maar de rechtszekerheid die het bestemmingsplan ons als omwonende zou moeten bieden blijktbaar minder waarde toekent. Door de ontbrekende motivering kunnen wij niet beoordelen of mevrouw Legemaat daarbij de juiste afwegingen heeft gemaakt.

Een tweede argument dat mevrouw Legemaat benoemde is dat woningen volgens haar wél gesplitst zouden mogen worden volgens de juridische toelichting. Zij heeft daarbij echter niet gezien dat de opmerking daarover in de juridische toelichting betrekking heeft op een voorbeeld van een winkel op de begane grond: die mag conform het bestemmingsplan wél gesplitst worden. De opmerking van mevrouw Legemaat is dus onjuist.

Naast de uitlatingen van mevrouw Legemaat is er ook nog de kaderschets die al in 2006 door de raad is opgesteld en waarvan wij als omwonenden zouden mogen verwachten dat deze niet voor niets is opgesteld. Wij hebben er dan ook groot bezwaar tegen dat de raad nu akkoord gaat met een plan dat strijdig is met de kaders die de raad zelf heeft opgesteld.

Tot slot verbaast het ons dat de raad het welstandsadvies van Hûs en Hiem naast zich heeft neergelegd. Dat welstandsadvies laat zich namelijk ook uit over de ruimtelijke ordening door te stellen dat het plan een inbreuk maakt in het omgevingsbeeld. Nu de raad verantwoordelijk is voor het handhaven van een goede ruimtelijk ordening en een VVGB alleen afgegeven kan worden als de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, lijkt het voor de hand te liggen dat de raad zorgvuldig aandacht besteed aan deze door een deskundige partij gesignaleerd strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

Omdat u geen motivering ter inzage hebt gelegd bij de VVGB en wij aannemen dat uw besluit mede is gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing die door de gemeente is opgesteld, hebben wij onze zienswijze op die ruimtelijke onderbouwing bijgesloten. Wij verzoeken u die zienswijze ook te beschouwen als een zienswijze op de VVGB.

Haren, 15 augustus 2015

G.R.S. Deisz en I. Deisz-Komduur  
Oude Hoflaan 2

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Zienswijze op de ruimtelijke onderbouwing:

Puntsgewijs zijn onze belangrijkste bezwaren de volgende:

1. De tekeningen die ter inzage liggen zijn andere tekeningen dan die eerder ter inzage zijn gelegd. In het eerdere bezwaar is de ontwikkelaar ons namelijk op een paar details tegemoet gekomen. De tekeningen die nu ter inzage liggen zijn van 23 december 2010, terwijl de aangepaste tekeningen gedateerd zijn op 23 maart 2011. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om opnieuw de juiste tekeningen ter inzage te leggen.
2. De gemeente is van mening dat er "slechts" een motiveringsgebrek is geconstateerd, terwijl de Raad van State duidelijk heeft uitgesproken dat de woningen op de verdiepingen aan de achterzijde van het bouwplan in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat de gemeente die strijdigheid niet heeft erkend.
3. De bouwtekeningen laten in de zuidoosthoek van het perceel nog steeds een tuin zien, terwijl de wijziging van gebruik naar tuin door de Raad van State uitdrukkelijk verboden is zonder nader onderzoek van de daar aanwezige bodemverontreiniging die niet gesaneerd wordt.
4. De gemeente heeft nog steeds een foutieve interpretatie van de eis tot verplichte oriëntatie. De gemeente is nog steeds van mening dat deze eis slechts bedoeld is om het beeld aan de voorzijde van het perceel levendig te houden, terwijl in de juridische toelichting uitdrukkelijk staat dat deze eis óók beperkingen voor de achterzijde inhoudt. Hierdoor kent de gemeente onvoldoende gewicht toe aan de gevolgen van deze eis.  
De gemeente zegt dat de eis tot verplichte oriëntatie **onbedoeld** ook een verbod op splitsing tot gevolg heeft. Dit is absoluut onjuist, zoals duidelijk uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt. De gemeente neemt daardoor het standpunt in dat er een kennelijke fout in het bestemmingsplan staat en baseert daar mede haar oordeel op. Dit is echter onjuist.
5. De gemeente voert aan dat de ontwikkelaar al veel heeft geïnvesteerd. Conform uitspraak van de Raad van State mag dit geen argument zijn: het doen van investeringen vóórdát een vergunning definitief is, dient voor risico van de investeerder te komen.
6. De gemeente gaat voor beoordeling van de schaduwwerking uit van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, maar zegt ook dat die mogelijkheden niet realiseerbaar zijn binnen het bestemmingsplan. Ook dit is in strijd met jurisprudentie van de Raad van State: Als de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan niet haalbaar zijn, dienen die buiten beschouwing te blijven. De schaduwwerking moet dus wél meegenomen worden.  
In het rapport over de schaduwwerking is trouwens heel slim het tijdstip van 5 uur 's middags gekozen, terwijl de schaduwwerking pas later hinderlijk wordt, namelijk tijdens het avondeten. Een goed oordeel over de schaduwwerking kan dan ook niet gebaseerd worden op dit rapport.
7. De gemeente zegt dat de vermindering van onze privacy wel meevalt, terwijl wij door dit plan rechtstreekse inkijk in onze achtertuin (waar wij nu nog vrij kunnen zitten) krijgen.  
Daarnaast krijgen wij inkijk in onze keuken, slaapkamer, badkamer, zijtuin en voortuin.  
Doordat de balkons allemaal gericht zijn op onze woning, terwijl dat niet noodzakelijk is, wordt de inbreuk op onze privacy ernstig verzaamd, doordat iemand die op het balkon zit voortdurend voluit zicht heeft in onze tuin.  
De gemeente zegt dat het zicht ontnomen wordt door bomen, maar dat is maar zeer beperkt het geval en bovendien kan de gemeente ons niet garanderen dat deze bomen in de huidige vorm blijven staan.
8. De gemeente zegt dat het algemeen belang van het plan besloten ligt in de vervanging van het huidige witte pandje, terwijl voorbij gegaan wordt aan het feit dat er helemaal geen behoefte is aan nog een winkel.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

9. De gemeente heeft verzuimd serieus te kijken naar de opmerkingen van Hûs en Hiem voor zover die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening.
10. De gemeente verdedigt de toestemming voor de extra bouwlaag door te stellen dat het volume al grotendeels bij recht is toegestaan, terwijl dat beslist niet het geval is.
11. De gemeente gaat volledig voorbij aan het belang van een goede welstand en ruimtelijk ordening aan de Oude Hoflaan. Vanuit het principe van zorgvuldigheid is de gemeente verplicht om te beoordelen of er aan de Oude Hoflaan geen onwenselijke situatie ontstaat.
12. De gemeente behandelt het bouwplan voor de Kerkstraat op een andere wijze dan destijds het bouwplan aan de Van Veldekelaan (Handy) behandeld is. Dit leidt tot rechtsongelijkheid.
13. De gemeente gaat voor wat betreft de bescherming van de bomen af op het oordeel van een bedrijf gespecialiseerd in het rooien van bomen. Het lijkt ons voor de hand te liggen dat de gemeente voor deze “waardevolle boombeplanting” in elk geval een deskundig advies inwint van bijvoorbeeld de bomenstichting.

Voor een uitgebreide toelichting op deze punten verwijzen wij u naar de volgende pagina's.

Tot slot: Wat in het proces is nagelaten, is kijken of er aanpassingen mogelijk zijn waarmee het bouwplan wellicht wél past in een goede ruimtelijke ordening aan de Oude Hoflaan.

Wij denken dat daar zeker mogelijkheden voor zijn:

- Als de parkeerkelder geheel verdiept wordt aangelegd, kan de begane grond van de achterzijde op gelijke hoogte komen met de begane grond van de woningen aan de Oude Hoflaan. Daardoor zakt het gebouw aan de achterzijde bijna 2 meter, waardoor inkijk verminderd wordt en er minder zonlicht tegengehouden wordt.
- Door een echte kap op het gebouw te plaatsen past het gebouw beter bij de bestaande woningen en wordt de inkijk verminderd doordat er geen balkon rondom het bovenste appartement aanwezig is.
- Eventueel kan de ingang van de parkeerkelder via de Kerkstraat bereikbaar gemaakt worden, waardoor de tuin aan de achterzijde veel groter kan worden.
- Door de balkons op de andere zijde van de appartementen te situeren wordt de aantasting van onze privacy verminderd.

Toelichting op de opzet van deze tekst:

Deze tekst bevat onze reactie op de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan aan de Kerkstraat 21-23 die door de gemeente is toegevoegd aan de concept omgevingsvergunning.

In deze tekst citeren wij diverse bronnen. De citaten zijn telkens rood omlijnd met eronder de vermelding van de bron. Helaas staan in de ruimtelijke onderbouwing zelf geen paginanummers. We hebben deze zelf genummerd waarbij het voorblad pagina 1 is.

De volgorde waarin de verschillende punten aan de orde komen is de volgorde die in de ruimtelijke onderbouwing gebruikt is.

Onder de citaten hebben wij telkens onze reactie gegeven.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## **Punt 1 – Verkeerde tekeningen ter inzage**

De tekeningen die ter inzage liggen zijn andere tekeningen dan die eerder ter inzage zijn gelegd. In het eerdere bezwaar is de ontwikkelaar ons namelijk op een paar details tegemoet gekomen. Eén daarvan is vermindering van de bouwhoogte met 420mm. De tekeningen die nu ter inzage liggen zijn van 23 december 2010, terwijl de aangepaste tekeningen gedateerd zijn op 23 maart 2011. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om opnieuw de juiste tekeningen ter inzage te leggen.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 2 – Reden van vernietiging van de eerdere vergunning

Voor dit bouwplan verleende het college van burgemeester en wethouders reeds op 11 december 2012 een omgevingsvergunning (uitgebreid). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft die omgevingsvergunning bij uitspraak van 17 december 2014 vernietigd wegens een motiveringsgebrek (art. 3:46 Algemene wet bestuursrecht). Deze uitspraak is als bijlage 1 opgenomen. Dit

[Ruimtelijke onderbouw 1 \(Pagina 2, hoofdstuk 1\)](#)

Reactie: Belangrijk te weten is dat de gemeente tot de uitspraak van de Raad van State heeft volgehouden dat de eis van verplichte oriëntatie niet geldt voor alle woningen en dat daarom de woningen aan de achterzijde niet strijdig zouden zijn met het bestemmingsplan.

De Raad van State heeft geoordeeld dat de eis wél van toepassing is op alle woningen en dat de woningen op de verdiepingen aan de achterzijde daarom strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Het geconstateerde gebrek gaat dus verder dan “slechts” een motiveringsgebrek: de gemeente heeft het bestemmingsplan niet goed geïnterpreteerd. De gemeente moet daarom een aanvullende motivatie schrijven waarom ze ook aan deze afwijking van het bestemmingsplan medewerking wil verlenen.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 3 – Tuin aan de zuidzijde

### **2.1 Projectbeschrijving**

Het project voorziet in de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit vier bouwlagen aan de zijde Kerkstraat en drie bouwlagen aan de zijde Oude Hoflaan (in totaal zeven appartementen); parkeerkelder onder het complex inclusief uitweg en keermuren; tuin aan de achterzijde van het beoogde gebouw (zijde Oude Hoflaan) detailhandel op de begane grond (zijde Kerkstraat).

Ruimtelijke onderbouwing 2 - Tuin (pagina 3)

### **5.7 Bodem**

Het achterste gedeelte van het perceel heeft op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan de aanduiding "bodemaspecten". Dit betekent dat alvorens te komen tot voorgenomen centrumbebouwing op deze aangeduide gronden, op basis van verkennend bodemonderzoek duidelijkheid moet zijn m.b.t. mogelijke bodemverontreiniging of milieuhygiënische belemmeringen en hoe eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen (ook in financieel opzicht) verzekerd kunnen worden. De provincie Groningen heeft inmiddels een saneringsplan vastgesteld. Deze is onherroepelijk. In artikel 6.2c lid 1 van de Wabo is geregeld dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat voldaan is aan de Wet bodembescherming.

Ruimtelijke onderbouwing 3 (Pagina 14)

Reactie:

In uitspraak 201106514/1/A4 heeft de Raad van State gezegd:

6.1. Voor de zuidoostelijke vlek geldt het regime zoals vastgelegd in het besluit "Ernst en Urgentie" van 6 maart 2002. Daarin is bepaald dat de bodem deels gebruikt mag worden voor de functie "wonen zonder tuin" en deels voor de functie "bedrijfsterrein". Om een wijziging van het gebruik van de bodem van het perceel waarop de deelsanering betrekking heeft mogelijk te maken, dient ingevolge artikel 37, vierde lid, van de Wbb een verzoek tot wijziging bij het college te worden ingediend. Tegen een besluit van het college op zodanig verzoek staat bezwaar en beroep open. Indien zonder toestemming van het college boven de zuidoostelijke vlek een tuin wordt gerealiseerd, dan is dit een kwestie van handhaving.

Jurisprudentie 1 - 201106514 (Raad van State)

De provincie Groningen heeft inderdaad een saneringsplan goedgekeurd, maar in dat saneringsplan is de verontreiniging in de zuidoostelijke hoek van het perceel (daar waar de tuin gepland is) niet meegenomen.

Hieruit volgt duidelijk dat het plan zoals nu ter inzage gelegd niet uitgevoerd kan worden zónder toestemming van het bevoegd gezag.



# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 4 – Oriëntatie op de verplichte bouwgrens

De auteur heeft de volgende redenering opgesteld omtrent de eis tot oriëntatie op de verplichte bouwgrens:

het bestemmingsplan zelfstandige betekenis toekomen. Dit betekent echter niet dat de ratio erachter geen waarde bevat, integendeel: in zowel de toelichting als in artikel 3, tweede lid sub onder 1 en 2 van het bestemmingsplan, staat dat het gemeentelijke beleid erop is gericht blinde gevels / achterkantsituaties te voorkomen aan de verbindingroutes, die juist gediend zijn met presentatie en verlevendiging, door middel van het plaatsen van ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden en dus niet deze gevelopeningen op andere plekken, zonder de aanduiding 'verplichte bouwgrens' te verbieden. Ook de plankaart zelf bevestigt dat woningen op de verdiepingen op het gehele perceel zijn toegestaan. Duidelijk is dat door de uitspraak van de ABRvS de bewuste regel aangaande de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen onbedoeld blijkt te botsen met andere regels, plankaart en toelichting van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Zie bijlage 3 voor de meest relevante passages uit het bestemmingsplan.

[Ruimtelijke onderbouw 4 \(Pagina 5, paragraaf 4.1\)](#)

De gemeente stelt hier dat de bewuste regel door de uitspraak onbedoeld botst met andere regels. Dit is echter pertinent onjuist, nog los van het feit dat de regels niet botsen, maar aanvullend op elkaar zijn. Het is immers niet zo dat het onmogelijk is om aan alle genoemde regels te voldoen. Om ons onbekende reden heeft de auteur van deze tekst deze cruciale passage uit de juridische toelichting van het bestemmingsplan weggelaten:

Hieraan gekoppeld is de eis dat winkelruimtes en andere op publiek gerichte voorzieningen -alsmede woningen op de verdiepingen- moeten zijn georiënteerd op en toegankelijk moeten zijn vanaf dit aangeduide circuit. Omdat dit circuit is gediend met presentatie en verlevendiging, in de vorm van o.a. ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden, moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat hieraan achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan. Deze bepaling leidt er tevens toe dat bijvoorbeeld winkels met ruimte voor een achteringang niet gesplitst kunnen worden in twee afzonderlijke verkoopruimtes, waarvan er één georiënteerd is op een achterkantsituatie. Uiteraard blijft splitsing wel mogelijk naar een niet op publieksgebondenheid gerichte functie.

[Bestemmingsplan 1 \(Juridische toelichting op artikel 3\)](#)

In deze toelichting (die een bijlage van het bestemmingsplan zelf is) staat heel duidelijk dat de eis tot oriëntatie op de verplichte bouwgrens tevens inhoudt dat bijvoorbeeld een winkel niet gesplitst mag worden. Als het inderdaad zo zou zijn dat de eis tot oriëntatie op de verplichte bouwgrens slechts tot doel heeft om achterkantsituaties en/of blinde gevels te voorkomen, dan was deze tekst niet opgenomen in de juridische toelichting. Opgemerkt zij dat de toevoeging "Uiteraard blijft splitsing wel mogelijk naar een niet op publieksgebondenheid gerichte functie" hier volledig mee in lijn is omdat in het voorbeeld wordt gesproken van winkels en de eis van oriëntatie op de verplichte bouwgrens voor de begane grond alleen voor winkels geldt, waardoor op de begane grond een woning uiteraard niet aan de eis hoeft te voldoen.

De interpretatie van de gemeente dat de eis tot verplichte oriëntatie **alleen** bedoeld is om het straatbeeld aan de voorzijde levendig te houden en **niet** bedoeld is om de gebruiksmogelijkheden aan de achterzijde te beperken is aantoonbaar onjuist: er staat immers in de juridische toelichting duidelijk dat bijvoorbeeld een winkel met ruimte voor achteringang **niet gesplitst** mogen worden.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

De opmerking van de auteur van de ruimtelijke onderbouwing dat “Duidelijk is dat door de uitspraak van de ABRvS de bewuste regel aangaande de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen onbedoeld blijkt te botsen met andere regels..” is dus **aantoonbaar onjuist**.

Onbegrijpelijk is de argumentatie van de gemeente dat de eis tot verplichte oriëntatie er toe zou leiden dat gevelopeningen op in andere wanden verboden zouden zijn. Deze redenering geeft aan dat de gemeente nog steeds een verkeerde voorstelling heeft van wat de eis tot verplichte oriëntatie inhoudt.

Aangezien deze eis een heel belangrijk punt in ons bezwaar is, vinden wij het noodzakelijk dat eerst heel duidelijk wordt wat deze eis precies inhoudt, vóórdát er een beslissing wordt genomen over de omgevingsvergunning.

Door de aantoonbaar onjuiste interpretatie van de gemeente is de ruimtelijke onderbouwing gebaseerd op onzuivere gronden.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 5 – Belangen aanvrager

De auteur zegt dat het bestemmingsplan geen economisch haalbaar bouwplan mogelijk maakt:

### *Belangen aanvrager*

In theorie zou het mogelijk zijn om alle woningen op de verdiepingen te oriënteren op de verplichte bouwgrens aan de noordzijde van het perceel indien de achterste woningen op de verdiepingen zouden worden samengevoegd met de voorste. Dat zou betekenen dat er drie appartementen gerealiseerd kunnen worden van bijna 40 meter diep, maar wel georiënteerd op de verplichte bouwgrens aan de Kerkstraatzijde. Dit is echter onrealistisch. Zulke appartementen worden simpelweg niet gebouwd. Een andere mogelijkheid is het uit het plan schrappen van de achterste woningen op de verdiepingen. Echter, dan is het totale bouwplan economisch niet meer uitvoerbaar.

Ruimtelijke onderbouwing 5 (Pagina 5, paragraaf 4.1)

Reactie: Het kan toch niet zo zijn dat de regels uit het bestemmingsplan dan maar zover opgerekte moeten worden totdat het plan van de ontwikkelaar wél haalbaar is? De ontwikkelaar had zich vooraf moeten verdiepen in het bestemmingsplan (dat nota bene vastgesteld is terwijl hij al plannen had op die locatie) en tot de conclusie moeten komen dat het niet haalbaar is.

De gemeente stelt dat het totale bouwplan bij een andere invulling economisch niet uitvoerbaar is. Bewijs voor deze stelling wordt echter niet geleverd. Wij zijn van mening dat deze stelling zonder bewijs niet stand kan houden.

Voor zover ons bekend is er nooit een alternatief plan ontwikkeld, laat staat beoordeeld door de gemeente. Het lijkt er dus op dat de gemeente de conclusie over de economische haalbaarheid slechts baseert op een uitspraak van de ontwikkelaar. Als het inderdaad zo is dat de ontwikkelaar niet heeft aangetoond dat een alternatief economisch niet haalbaar is, dan heeft de gemeente haar plicht verzuimd om dit te controleren en moet dit argument als invalide worden beschouwd.

De ontwikkelaar heeft immers ingespeeld op de bouwmogelijkheden die de gemeenteraad voor ogen had ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft inmiddels veel middelen geïnvesteerd om op die prominente centrumlocatie een bijzonder bouwplan te realiseren. Dat nu blijkt dat het bestemmingsplan (onbedoeld) een dwingende regel bezit ten aanzien van de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen, en daardoor het bouwplan onuitvoerbaar lijkt, heeft grote gevolgen voor het bouwplan indien aan die regel moet worden voldaan. De ontwikkelaar heeft er dan ook groot (financieel) belang bij dat wordt afgeweken van de regel dat alle woningen in het bouwplan op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens.

Ruimtelijke onderbouwing 6 (Pagina 6, paragraaf 4.1)

Reactie: Het is reeds aangetoond dat de gemeenteraad wel degelijk voor ogen had dat de eis tot oriëntatie op de verplichte bouwgrens eveneens een verbod op splitsing in zou houden. Dat staat immers letterlijk in de juridische toelichting.

Dat de ontwikkelaar reeds investeringen heeft gedaan mag bij de belangenafweging niet meegenomen worden omdat die investeringen geheel voor het risico van de ontwikkelaar behoren te komen.

Dit wordt bekrachtigd in de volgende uitspraak van de Raad van State (201405844/1/A1 en 201405844/2/A1):  
“Verder wordt overwogen dat ook het doen van investeringen voordat de vergunning onherroepelijk was, voor haar risico komt. Dat het niet altijd mogelijk is om af te wachten met investeren totdat een vergunning uiteindelijk onherroepelijk wordt, leidt niet tot een ander oordeel.”

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 6 - Zonlichttoetreding

Als dit plan gerealiseerd wordt, kunnen wij 's avonds bij het avondeten niet meer achter onze huis in de zon zitten, iets wat wij nu wel kunnen doen.

Voor ons is dat een zeer grote achteruitgang van ons woongenot.

De auteur zegt hierover:

### 1. Zonlichttoetreding

Aan de kant van de Kerkstraat mogen bij recht drie bouwlagen (incl. begane grond) gebouwd worden. Dit blijkt uit het bestemmingsplan. De bouwlaag op de begane grond mag maximaal 4.50 meter hoog zijn en de twee verdiepingen maximaal 3.50 meter per verdieping. Daarenboven is eveneens bij recht een kap toegestaan van maximaal 5.00 meter. Op basis van het bestemmingsplan is het dus aan de kant van de Kerkstraat toegestaan een gebouw van maximaal 16.50 meter ( $4.50 + 3.50 + 3.50 + 5.00$ ) te bouwen. Het bouwplan voorziet slechts in een maximale hoogte van 13.85 meter aan de Kerkstraatzijde. Aan de kant van de Oude Hoflaan mogen daarentegen bij recht twee bouwlagen worden gebouwd. Ook hierop mag bij recht nog een kap van 5.00 meter gebouwd worden. In totaal is er aan de zijde van de Oude Hoflaan een gebouw van 13.00 meter bij recht toegestaan. Het bouwplan voorziet aan de zijde Oude Hoflaan in een hoogte van maximaal 11.18 meter. Dit betekent dat het totale bouwplan in zijn geheel binnen de door het bestemmingsplan toegestane maximale hoogten blijft. Dit betekent dat dit bouwplan niet leidt tot meer schaduwwerking dan mogelijk zou zijn geweest bij de volle benutting van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Voor een schematisch overzicht van de bouwhoogtes die het bestemmingsplan bij recht biedt in relatie tot het bouwplan, wordt verwezen naar bijlage 4.

[Ruimtelijke onderbouwing 7 \(pagina 6, paragraaf 4.1 punt 1\)](#)

Reactie: Jurisprudentie (o.a. RVS:2015:1672) zegt dat de vergelijking met het maximaal toegestane volume niet gedaan mag worden als benutting hiervan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten kan worden:

ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van dit uitgangspunt af te wijken.

[Jurisprudentie 2 \(RVS:2015:1672\)](#)

Volgens de gemeente kan benutting van het maximaal toegestaan volume met "aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid" uitgesloten worden. Op pagina 5 staat immers "Zulke appartementen worden simpelweg **niet gebouwd**." en op pagina 6 staat "Dat nu blijkt dat het bestemmingsplan (onbedoeld) een dwingende regel bezit ten aanzien van de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen, en daardoor het bouwplan **onuitvoerbaar** lijkt,"

Voor het beoordelen van het verlies aan zonlicht moet dus uitgegaan worden van de bestaande situatie en niet van een theoretische maximale invulling van het bestemmingsplan.

Hierbij komt het feit dat de bezonningsstudie een schets geeft van de situatie om 5 uur 's middags, terwijl ons bezwaar is dat wij juist tijdens de avondmaaltijd (tussen 17:00 en 19:00) geen zonlicht meer zullen hebben.

De onjuiste aannames waarop de gemeente haar mening over de zonlichttoetreding baseert leiden ertoe dat deze mening geen waarde heeft.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 7 - Privacy

De auteur beweert dat de aantasting onze privacy best wel meevalt:

### 2. Privacy

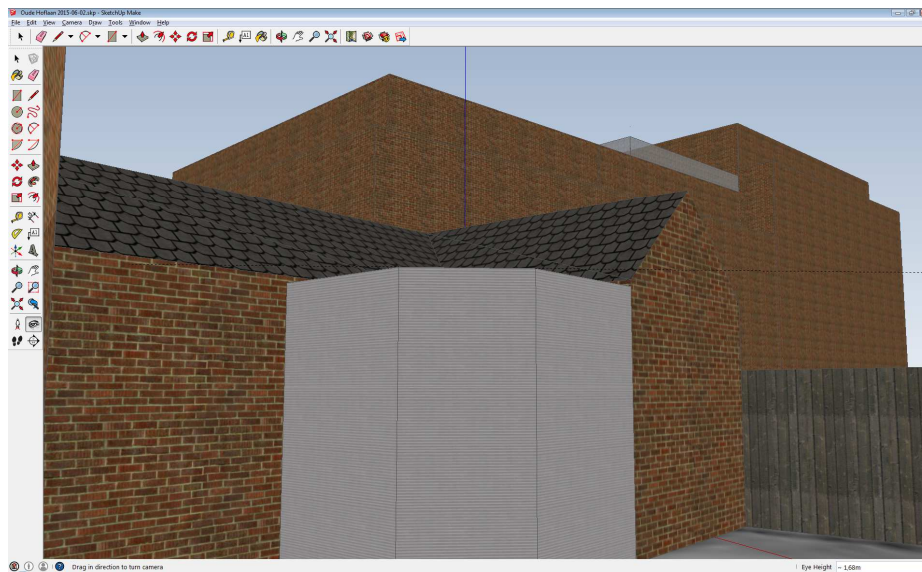
Zicht op (een deel van) andermans tuin is vanaf een verdieping nooit helemaal te voorkomen. Zo is bijvoorbeeld bij geschakelde woningen (zoals aan de Oude Hoflaan) vanaf de verdieping vrijwel altijd in meer of mindere mate zicht op de tuin van de burens. Bij dit bouwplan is aanvullend onderzocht of en in hoeverre sprake is van inbreuk op de privacy indien niet alle woningen op de verdiepingen georiënteerd zijn op de verplichte bouwgrens aan de Kerkstraatzijde.

De woningen en de achtertuinen aan de Oude Hoflaan liggen niet parallel aan, maar ten zuid(oost)en van het perceel Kerkstraat 21-23. De Oude Hoflaan ligt bovendien

ook 'gunstig' gedraaid ten opzichte van het perceel Kerkstraat 21-23. De Oude Hoflaan wendt zich als het ware af van het perceel Kerkstraat 21-23. Dit is in figuur 2 (§2.2.) goed te zien. Daar komt bij dat het zicht sowieso verminderd is door enorme bomen tussen het perceel Kerkstraat 21-23 en de achtertuinen van de Oude Hoflaan. Zie ook figuur 3.

Ruimtelijke onderbouwing 8 (Pagina 6 en 7, paragraaf 4.1 punt 2)

Reactie: Ten eerste willen wij noemen dat de gemeente **nooit** de moeite heeft genomen om de situatie vanuit onze achtertuin te bekijken. Als ze dat wel had gedaan, dan hadden ze zich dit beeld kunnen vormen:



Figuur 1 (3D model van het bouwplan)

Hier is duidelijk te zien dat het bouwplan boven onze woning uittorent (het pannendak is de uitbouw van onze woning) Er staat inderdaad 1 boom die het zicht enigszins belemmert, maar dat neemt niet weg dat wij in onze achtertuin te kijk zullen komen te zitten. Onze burens hebben overigens **geen** zicht op ons terras aan de achterzijde van onze woning. Wij zitten momenteel dus 100% vrij in onze achtertuin.

Bovendien beperkt de aantasting van onze privacy zich niet tot onze achtertuin, omdat de woningen aan de achterzijde ook zicht hebben in onze slaapkamers, badkamer, keuken, zij- en voortuin.

De bomen die ten zuiden van het bouwplan staan dreigen verwijderd te worden omdat de ontwikkelaar de grond waarin ze staan wil afgraven. Daarnaast biedt de gemeente geen garantie dat deze bomen het uitzicht blijvend zullen belemmeren.



## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

Voor het perceel Oude Hoflaan 2 is het daarnaast van belang dat het aangebouwde bijgebouw op zichzelf een 'afschermende werking' voor de woning en achtertuin biedt, deze is immers gesitueerd tussen de woning/achtertuin en het perceel Kerkstraat 21-23. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woningen op de verdiepingen in het bouwplan, die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens, niet of nauwelijks kunnen leiden tot een inbreuk op de privacy van (direct) omwonenden. Een studie naar de privacy, waarin vanuit meerdere posities het zicht van het appartementengebouw is nagebootst, bevestigt dit. Zie bijlage 5 a/b.

Ruimtelijke onderbouwing 9 (Pagina 7, paragraaf 4.2 punt 2)

Het feit dat het bouwplan zelf over onze eigen woning heen in onze achtertuin kan kijken, maakt het gevoel van privacyverlies alleen maar groter omdat wij nu zelfs in de beschutting van onze eigen woning niet meer vrij kunnen zitten.

De schetsen in bijlage 5a/b van de ruimtelijke onderbouwing geven alleen maar weer dat er ook plaatsen in het bouwplan zijn waarvandaan de inkijk op ons erf en in onze woning beperkt is. Ze lijken bewust zo gemaakt dat ze de indruk geven dat het allemaal wel meevalt, terwijl van een dergelijke studie verwacht mag worden dat ze een "worst case" scenario weergeven.

Bezwaarlijk is in dezen eveneens dat de gemeente niet de moeite heeft genomen om de werkelijke situatie vanuit onze achtertuin te bekijken.

Tot slot vragen wij ons af met welke vorm van bewoning de gemeente rekening heeft gehouden. Het maakt nogal wat uit of de appartementen bewoond zullen gaan worden door alleenstaanden, of dat er op termijn ook studenten worden gehuisvest zoals in meerdere panden aan de Kerkstraat en Rijksstraatweg het geval is.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

### Punt 8 - Algemeen belang

#### *Algemeen belang*

Naast de individuele belangen speelt ook het algemeen belang een rol. Het perceel Kerkstraat 21-23 maakt deel uit van het centrumgebied en het winkelcircuit. Als sluitstuk van het bouwblok Kerkstraat 1 t/m 23 is een passende afsluiting (dat fungeert als 'boekensteun') meer dan wenselijk. Het gemeentelijke beleid is hier ook expliciet op gericht. De onafhankelijke welstandscommissie geeft dat ook met veel woorden aan in haar adviezen. De gemeenteraad heeft bovendien niet voor niets voor dat perceel een bouwmogelijkheid opgenomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan in zijn totaliteit meer dan wenselijk. De woningen op de verdiepingen die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens geven het plan juist meerwaarde. De verplichte bouwgrenzen hebben immers tot doel blinde gevels en achterkantsituaties te voorkomen en niet om gevelopeningen op andere plekken te verbieden.

Ruimtelijke onderbouwing 10 (Pagina 7)

Reactie: is het nou echt in het algemeen belang dat dit prachtige pandje (zie foto) uit het centrum verdwijnt? Destijds leek het ook een goed idee om de oude MAVO (nu Clockhuys) aan de Kerkstraat te slopen.

Bedenk wel: eenmaal gesloopt is **nooit** meer terug.

Merk ook op dat op de foto duidelijk te zien is dat de oude bomen langs de begraafplaats drastisch gesnoeid moeten worden om het bouwplan mogelijk te maken. (Het bouwplan is op een tiental centimeters na net zo breed als de voorgevel van het witte pandje)



## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

De auteur vindt het dus in het algemeen belang dat het witte pandje vervangen wordt door dit bouwplan:



Waar de beschrijving van het “Algemeen belang” volledig aan voorbij gaat is het algemeen belang van de woningen en winkel die gebouwd worden.

Het algemeen belang **verzet** zich tegen dit plan: de winkels in Haren hebben al te maken met leegstand, hetgeen alleen maar erger wordt door nóg meer winkelruimte.

Aan appartementen is ook geen behoefte: er staan momenteel 73 appartementen te koop op Funda.nl, waarvan een aantal nieuwbouwappartementen. Bovendien heeft de gemeente plannen om op het Haderaplein appartementen te bouwen, op korte afstand van dit bouwplan.

Door slechts te kijken naar het algemeen belang van de sloop van het witte pandje is de gemeente onzorgvuldig te werk gegaan.

**Naast de individuele belangen speelt ook het algemeen belang een rol. Het perceel Kerkstraat 21-23 maakt deel uit van het centrumgebied en het winkelcircuit. Als sluitstuk van het bouwblok Kerkstraat 1 t/m 23 is een passende afsluiting (dat fungeert als ‘boekensteun’) meer dan wenselijk. Het gemeentelijke beleid is hier ook expliciet op gericht. De onafhankelijke welstandscommissie geeft dat ook met veel woorden aan**

[Ruimtelijke onderbouwing 11 \(pagina 7\)](#)

Wij hebben ernaar gezocht, maar zijn nergens een gemeentelijk stuk tegen gekomen waarin staat dat afsluiting van een bouwblok met een “boekensteun” gemeentelijk beleid is.

Graag horen wij van de gemeente waar dit in het beleid is vastgelegd.



# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 9 – Ruimtelijke ordening

### *Conclusie*

Gelet op alle in het geding zijnde belangen is afwijken van de regel dat alle woningen georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing 12 (pagina 7)

In de second opinion van Hûs en Hiem staat verwoord:

### *Getoetst aan de criteria van gebied 9 Villabuurt Haren.*

De commissie is van oordeel dat het ontwerp niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De bezwaren betreffen het plan op zichzelf en in verband met de omgeving en zijn op het volgende gericht.

Hûs en Hiem 1 (Second Opinion, pagina 2)

parkeergarage. Hierdoor ontstaat het beeld van een indringende bouwmassa (4 bouwlagen waarvan de onderste half verdiept) die de omgeving van de Oude Hoflaan onvoldoende respecteert.

Hûs en Hiem 2 (Aanvullend advies)

De gemeente heeft zich nergens uitgelaten over de inbreuk die het bouwplan maakt op de omgeving van de Oude Hoflaan, terwijl het deskundig tegenadvies van Hûs en Hiem aangeeft dat het plan niet past in de omgeving van de Oude Hoflaan. Hoewel gemaakt in een welstandsadvies, betreft deze conclusie de ruimtelijke ordening omdat zij betrekking heeft op de invloed van het bouwplan op zijn omgeving.

De gemeente kan deze opmerking van een deskundige partij niet zomaar naast zich neerleggen en concluderen dat het bouwplan *niet* in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid dient de gemeente in elk geval de mening van Hûs en Hiem te betrekken in de afwegingen.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

### Punt 10 - Extra bouwlaag

#### *Voorwaarde 1: Oriëntatie op de verplichte bouwgrens*

Nu de ABRvS heeft bepaald dat alle woningen op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op verplichte bouwgrens, kan aan deze voorwaarde niet worden voldaan. Dit betekent dat de extra bouwlaag niet (meer) met een binnenplanse afwijking gerealiseerd kan worden. Echter, uit § 4.1 blijkt dat afwijken van deze regel/voorwaarde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zodat alsnog met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (buitenplanse afwijking) medewerking kan worden verleend.

#### Ruimtelijke onderbouwing 13 (Pagina 8, paragraaf 4.2)

Reactie: de argumenten uit paragraaf 4.1 zijn zoals eerder beschreven zeer discutabel en lijken “naar het plan toegeschreven”. Hieronder lichten wij dit standpunt toe.

#### *Voorwaarde 2: Aansluiting op de bestaande karakteristiek/voorgeveleenheid*

In de beschrijving in hoofdlijnen is in artikel 3, lid 2, sub b, bepaald dat het uitgangspunt bij het beoordelen van bouwaanvragen is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing, waarbij – naast de bepalingen in het bestemmingsplan – rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Welstandnota. De voornoemde eigenschappen en principes vormen mede toetsingscriteria in het kader van de welstandstoetsing op grond van het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet. De welstandstoets is gelet op de beschrijving in hoofdlijnen ook deel gaan uitmaken van de toets aan het bestemmingsplan. Voor wat betreft het oordeel over de welstandsaspecten hebben burgemeester en wethouders zich kunnen baseren op het onafhankelijke en positieve advies van Libau, Welstandszorg Groningen. De welstandscommissie zegt hierover in haar advies onder meer:

*“ het bouwplan mag worden gezien als een bovengemiddeld bouwplan en een verrijking van de ruimtelijke kwaliteit op deze voor Haren bijzondere plek. Als beëindiging van de reeks winkelbebouwing aan de Kerkstraat maar ook als ruimtelijke begrenzing van de begraafplaats vormt dit plan een passend element.”*

Dat het bestaande beeld met de realisatie van het bouwplan wijzigt, staat niet ter discussie. Belangrijk is dat juist met dit bouwplan – in tegenstelling tot de bebouwing die thans op het perceel staat – zoveel mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing. Dit plan vormt niet alleen een voortzetting in de lijn van het gehele bouwblok aan de Kerkstraat (vanaf de Rijkstraatweg), maar ook een proportionele afsluiting op het eind ervan. Gelet hierop en het positieve welstandsadvies van Libau kan aangaande deze voorwaarde worden voldaan.

#### Ruimtelijke onderbouwing 14 (pagina 8 en 9, paragraaf 4.2)

Reactie: Wat de auteur hier niet vermeldt is dat de gemeente zich op het standpunt heeft gesteld dat de **ruimtelijke ordening aan de zijde van de Oude Hoflaan niet relevant is**. De reden die de gemeente opgeeft is dat het perceel aan de Kerkstraat ligt en er voor de Kerkstraat andere welstandseisen gelden dan aan de Oude Hoflaan.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

Wij hebben aan Hûs en Hiem (de Friese tegenhanger van Libau) gevraagd om een second opinion op te stellen. Hûs en Hiem komt tot de volgende conclusie:

*Getoetst aan de criteria van gebied 9 Villabuurt Haren.*

De commissie is van oordeel dat het ontwerp niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De bezwaren betreffen het plan op zichzelf en in verband met de omgeving en zijn op het volgende gericht.

De plaatsing, de hoofdvorm en de aanzichten.

- Het plan maakt, hoewel enigszins teruggelegen, met zijn functionele en visuele gerichtheid op de Oude Hoflaan wel degelijk deel uit van het omgevingsbeeld aan deze laan. De commissie is van oordeel dat het zuidelijke gedeelte van het plan op de genoemde aspecten niet strookt met de gestelde criteria. Met zijn verhoudingsgewijs forse doosvormige bouwvolumes, die zijdelings bovendien de grenzen van het perceel opzoeken, is sprake van een inbreuk in het omgevingsbeeld van de Oude Hoflaan.

Hoewel de welstandsnota met betrekking tot het Beleidsvoornemen in geval van vernieuwing eigentijdse ingrepen mogelijk acht stelt ze tegelijkertijd de eis van het respecteren van het bestaande beeld. Naast de reeds genoemde forse bouwvolumes dringt het plan zich ook door het optillen van het gebouw en het aansluitende maaiveld en de daarvoor noodzakelijke keerwanden te zeer op in het omgevingsbeeld. De overgangen naar belendende terreinen ogen aanzienlijk te hard, waarmee niet sprake is van een respecteren van het bestaande beeld. De gerichtheid van de aanzichten van de gestapelde appartementen met balkons op de belendende achtertuin levert een conflicterend beeld op.

- In combinatie met de forse bouwmassa kan de set-back van de bovenste bouwlaag bezwaarlijk als een eigentijdse interpretatie van de royale kap worden ervaren, waarover de criteria spreken. Ook ontbreekt het aan de gevraagde fijnschalige detaillering van de aanzichten die de hoofdvorm ondersteunt.

Hûs en Hiem 3 (Second opinion, pagina 2)

Hûs en Hiem zegt het volgende over het negeren van de welstand aan de Oude Hoflaan:

Over de relevantie van de toetsing van het plan aan de criteria van gebied 9 nog het volgende: Overeenkomstig met hetgeen wij in ons advies van 19-05-2011 aangaven spreekt ook de gemeente in haar reactie uit dat de grens tussen gebied 8 en 9 op de welstandskaat op perceelsniveau niet exact is. Alleen het straatnamenregister is duidelijk.

De door de gemeente genoemde essentie dat het beoogde gebouw in zijn geheel gelegen is in gebied 8 is een steekhoudende redenatie wanneer het bouwplan met zijn toegang en oriëntatie uitsluitend aan de Kerkstraat is gelegen respectievelijk gericht. Echter, omdat het plan eveneens een functioneel onmisbare toegang heeft aan de Oude Hoflaan, omdat het gebouw met zijn gevelaanzichten een duidelijke oriëntatie op de Oude Hoflaan heeft en omdat het voorerf met de toerit blijkens de welstandskaat bovendien wel degelijk binnen het gebied 9 ligt, ligt het bouwplan niet alleen aan de Kerkstraat maar ook aan de Oude Hoflaan, waarvoor de criteria van gebied 9 gelden.

Om deze redenen en omdat voor het bouwplan een vrijstelling van het bestemmingsplan vereist is, waarbij de vraag aan de orde is of het omgevingsbeeld – dus ook van de Oude Hoflaan - niet wordt verstoord (zie eerste aandachtsstreepje), ligt het in de rede om het bouwplan ook te toetsen aan de criteria van gebied 9.

Hûs en Hiem 4 (Aanvullend advies, pagina 1)

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

*Voorwaarde 3: Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken*  
Het appartementencomplex als zodanig is grotendeels bij recht reeds mogelijk. De belangenafweging met betrekking tot de vraag of het bouwplan tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken leidt, is daarmee beperkt tot de strijdigheden met het bestemmingsplan.

[Ruimtelijke onderbouwing 15 \(Pagina 9\)](#)

Reactie: De auteur schrijft hier “Het appartementencomplex als zodanig is grotendeels bij recht reeds mogelijk”. Dit is in tegenspraak met wat de auteur eerder op pagina 6 zegt:

centrumlocatie een bijzonder bouwplan te realiseren. Dat nu blijkt dat het bestemmingsplan (onbedoeld) een dwingende regel bezit ten aanzien van de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen, en daardoor het bouwplan onuitvoerbaar lijkt,

[Ruimtelijke onderbouwing 16 \(Pagina 6\)](#)

Het is hier duidelijk vermeld: als het bestemmingsplan gevolgd wordt, is het plan onuitvoerbaar. Zoals eerder aangetoond is het verbod op splitsing wel degelijk een uitdrukkelijk bedoelde voorwaarde van het bestemmingsplan.

De auteur lijkt hier wederom “naar het plan toe te schrijven” door te stellen dat het plan grotendeels bij recht mogelijk is.



# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 11 – Welstand

De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat de welstand aan de Oude Hoflaan niet relevant is:

**Dat het bouwplan grenst aan gebied 9 is aardig om te weten maar volstrekt irrelevant. De essentie is dat het beoogde gebouw in zijn geheel gelegen is in gebied 8 en niet in gebied 9. Je moet ergens een grens trekken. Het zou een mooie boel worden als bouwplannen voor de welstand ook getoetst dienen te worden aan aangrenzende gebieden.**

[Pleitaantekening gemeente Haren 1 \(Pagina 3\)](#)

Deze mening is op zich al verbazingwekkend: hoe kan het zijn dat de gemeente de welstand in een straat die in de welstandsnota in de hoogste categorie is ingeschaald volstrekt irrelevant vindt?

De Oude Hoflaan valt onder gebied 9, waarvan het bestaande ruimtelijk beeld zoveel mogelijk gehandhaafd dient te worden:

**Handhaven – hierbij gaat het om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk als te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen. Dit beleid geldt voor de gebieden 1-3-5-6-9-12-13.**

[Welstandsnota 1 \(Pagina 20\)](#)

Het deskundig tegenadvies van Hûs en Hiem geeft duidelijk aan dat het bouwplan niet past aan de Oude Hoflaan, oftewel: het bestaande ruimtelijk beeld wordt door dit bouwplan te veel verstoord.

Dit zou voor de gemeente op zijn minst aanleiding moeten zijn om te kijken of dit inderdaad waar is, en zo ja: hoe de gemeente daar mee om moet gaan.

In plaats daarvan stelt de gemeente zich op het standpunt dat de welstand aan de Oude Hoflaan volstrekt irrelevant is. De gemeente is hiermee ernstig nalatig, omdat er niet zorgvuldig naar de effecten van het bouwplan op zijn omgeving wordt gekeken.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

De gemeente verdedigt deze handelswijze door te stellen dat het bouwplan in gebied 8 ligt en niet in gebied 9. Hoewel dit ten eerste inhoudelijk niet juist is, aangezien de uitrit van de parkeerkelder en de daarvoor te bouwen muren wel degelijk in gebied 9 liggen, ontslaat dit de gemeente niet van de verplichting om te kijken of er wellicht een beroep gedaan moet worden op de hardheidsclausule in de welstandsnota:

### ***Kwaliteitskader***

**In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op meer algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een**

**bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een**

[Welstandsnota 2 \(Kwaliteitskader - Pagina 16\)](#)

Naast het punt dat de gemeente heeft nagelaten te onderzoeken of een beroep op de hardheidsclausule gedaan moet worden, is het ook nog discutabel of de gemeente wel terecht zegt dat het bouwplan alleen tegen de criteria van gebied 8 dient te worden beoordeeld.

In de welstandsnota staat namelijk nergens dat een gebouw dat grenst aan twee welstandsgebieden slechts aan één daarvan hoeft te voldoen. De welstandsnota deelt het gebied van de gemeente Haren in aan de hand van straatnamen: blijkbaar is het uitgangspunt van de indeling in gebieden de straat waaraan een bouwplan zich manifesteert. Dit wordt bevestigd door het doel waarmee de welstandsnota is geschreven:

**Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te leveren aan het behouden en, daar waar nodig, het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Haren.**

[Welstandsnota 3 \(Inleiding, pagina 3\)](#)

De gemeente gaat hier volstrekt aan voorbij door te stellen dat de welstand aan de Oude Hoflaan niet relevant is. Tevens negeert de gemeente dat er behalve gebiedsgerichte criteria ook algemene welstandscriteria in de welstandsnota zijn opgenomen.

# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 12 – Vergelijking met bouwplan Handy / Van Veldekelaan

Nu vast is komen te staan dat het bouwplan aan de achterzijde grotendeels in strijd is met het bestemmingsplan en bebouwing volgens de gemeente in het geheel niet realiseerbaar is zonder afwijking van het bestemmingsplan, ligt een vergelijking met het voormalig bouwplan op locatie Handy en dan met name de plannen aan de zijde van de Van Veldekelaan voor de hand.

Ook daar was immers sprake van een bouwplan dat zich op de achterzijde van het perceel zeer sterk manifesteerde aan een andere straat dan waaraan het adres gelegen is. Dat plan heb u destijds afgekeurd met als belangrijk argument dat de privacy van de omwonende te veel geschaad zou worden.

Wij vragen u om ons op gelijke wijze te behandelen als de omwonenden van dat perceel.

In uw "Projectbesluit Rijksstraatweg 99-101" d.d. 29 juni 2009 schrijft u:

Aan de zijde van de Van Veldekelaan geven de ingebrachte zienswijzen echter wel degelijk aanleiding tot een heroverweging. Op grond van de zienswijzen is gekeken hoe de kaderstelling als geheel tot stand is gekomen. Deze lijkt te zijn geënt op het perceel als geheel. Op het perceel zijn aan beide zijden bouwblokken voorgesteld van ongeveer gelijke diepte. Daarbij lijkt de stedenbouwkundige echter voorbij te zijn gegaan aan het feit dat de percelen aan de zijde van de Van Veldekelaan vele malen ondieper zijn dan de percelen aan de zijde van de Rijksstraatweg. Als gevolg hiervan komt de achterzijde van het bouwblok zover als de achterperceelgrens van de percelen aan de zijde van de Van Veldekelaan.

Dit veroorzaakt een onevenredige aantasting van de privacy van deze woningen. Wij zijn dan ook van mening dat op dit punt de kaderstelling zou moeten worden heroverwogen. Daarbij zou ook nader kun-

[Projectbesluit Rijksstraatweg 99-101 1 - Pagina 3](#)

U geeft hier aan dat het wel degelijk van belang is dat de omliggende woningen aan de Van Veldelaan heel anders gesitueerd zijn dan de woningen aan de Rijksstraatweg en dat daar stedenbouwkundig wel degelijk rekening mee gehouden zou moeten worden.

Tot nu toe hebt u geweigerd te kijken naar de stedenbouwkundige situatie aan de Oude Hoflaan, waar het bouwplan zoals eerder aangegeven niet past en door het grote volume ook een onevenredige aantasting van de privacy tot gevolg heeft.

Vervolgens geeft u in het projectbesluit duidelijk aan dat het investeringsrisico voor rekening van de ontwikkelaar hoort te komen:

Door de ontwikkelaar wordt aangegeven, maar niet onderbouwd, dat als gevolg van de nadere kaderstelling zoals aangegeven in ons voorlopig standpunt, appartementen niet meer realistisch zijn (onverkoopbaar als gevolg van grootte). Daarnaast dreigt een exploitatietekort van circa € 450.000,-. Het eerste punt (grootte en verkoopbaarheid appartementen) zal hoogstwaarschijnlijk correct zijn. Het tweede punt (exploitatietekort) is onvoldoende onderbouwd om te controleren, er zijn geen berekeningen toegevoegd en er is sprake van maar één alternatief met behoud van hetzelfde concept. In hoofdzaak is dit, zoals aangegeven, voor risico van de ontwikkelaar. Het risico voor de gemeente ligt in de kans dat, doordat de ontwikkeling onrendabel wordt, de locatie niet wordt ontwikkeld en de huidige situatie blijft bestaan. Op dit moment zijn wij van mening dat dit onvoldoende is bewezen en er eerst meerdere alternatieven zouden moeten worden onderzocht en onderbouwd.

[Projectbesluit Rijksstraatweg 99-101 2 - Pagina 4](#)

Wij verzoeken u om ook voor het bouwplan aan de Kerkstraat dit standpunt in te nemen en van de ontwikkelaar te vragen om meerdere alternatieven te onderzoeken en onderbouwen.

## Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

Even later herhaalt u nogmaals dat u in dit bouwplan wel rekening heeft gehouden met de stedenbouwkundige afstemming op de buurpercelen:

bouwdiepte in werkelijkheid niet hebben. Wij blijven dan ook van mening dat dit vanuit de stedenbouwkundige afstemming op buurpercelen ongewenst is en dat ook met deze opzet de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad.

[Projectbesluit Rijksstraatweg 99-101 3 - Pagina 4](#)

Wij verzoeken u om dat ook te doen in de beoordeling van het bouwplan aan de Kerkstraat.



# Zienswijze VVGB bouwplan Kerkstraat 21-23

## Punt 13 – Waardevolle boombeplanting

Over de bescherming van de bomen zegt de auteur onder andere:

sloopwerkzaamheden en uitvoering van het bouwplan. De bomen zijn immers niet voor niets als "waardevol" in het bestemmingsplan omschreven. De initiatiefnemer heeft op verzoek van het college een externe deskundige op het gebied van groenonderhoud ingeschakeld. Deze heeft advies (bijlage 6) uitgebracht waarin wordt ingegaan op

Ruimtelijke onderbouwing 17 (Pagina 10)

Reactie: Onderstaande printscreen is afkomstig van de website van E.Lokken

(<http://www.elokken.nl/boomkwekerij-lokken.php?page=boomverzorging%20en%20boomrooierij>):

### Boomverzorging en boomrooierij

Het rooien van een boom is meer dan het omzagen. Lokken Groenvoorziening is van huis uit een boomverzorger. Voor ons is elke boom een individueel project. Wij schromen dan ook niet de moeilijkste situaties tot een goed einde te brengen. Regelmatig komen wij in het nieuws om de meeste complexe rooiklussen te klaren. Daarnaast zijn we zeer actief in de grotere rooiprojecten. Zo houden we ons bezig met rooiklussen van enkele tientallen hectare.



En toch heeft de gemeente geen reden gezien om een onafhankelijk advies van bijvoorbeeld de Bomenstichting te vragen....