M.E. Kleinjan-Claus
Oosterweg 60A
9751 PJ Haren

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 21
9750 AA HAREN

Gemeente Haren		
Zaaknr: 2372		
Doc.nr: 2227		
25 FEB 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Betreft : Zienswijze op het ontwerp-exploitatieplan DHE 5/6

Haren, 24 februari 2014

Geacht College,

Ongeveer 1 jaar geleden richtte ik mij tot u, en mèt mij 134 andere buurtbewoners, met een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Haren DHE 5/6. Het antwoord op die 135 ingediende zienswijzen werd toen in één keer afgedaan, zónder op de aangevoerde argumenten in te gaan : u zag geen reden om uw standpunt aan te passen…

Deze arrogante en m.i. ondemocratische gang van zaken heeft veel woede opgewekt en leidde tot het inroepen van een oordeel door de Raad van State. Zoals te verwachten viel, ging de R.v.S. alleen maar in op zuiver procedurele zaken. Uw bestuur kreeg de opdracht een goed onderbouwd exploitatieplan met een exacte fasering te produceren. Het toen haastig tot stand gebrachte ontwerp-exploitatieplan roept de nodige vragen op :

1. **Fase 1** is véél groter geworden dan de aanvankelijk door u voorgespiegelde grootte : 233 woningen ! **Het bouwrijp maken** gaat niet in fasen gebeuren : het hele gebied wordt overhoop gehaald, waardoor er een onbruikbare woestenij ontstaat die wel 10 jaar kan gaan duren.
2. **Toezicht op de fasering** : B.&W. behoudt zich het recht voor om af te wijken van de voorschriften (art. 3.2 van de Voorschriften en Regels), zodat de gemeenteraad daar machteloos tegenover staat.
3. **Tot slot** : de behandeling van het exploitatieplan door de gemeenteraad is gepland op **24 maart 2014** = 5 dagen nà de verkiezingen ! De "oude" raadsleden zullen dan het plan mogen "goedkeuren"…de nieuwe raad (met misschien afwijkende ideeën ?) wordt dus buiten spel gezet ! Dit is werkelijk ongehoord !

Mijn aanvankelijke protest tegen de plannen DHE 5/6 (het opdoeken van een heel mooi en functioneel groen gebied in Haren) is nog niet gedoofd, hoewel de "oude" raad het kennelijk irrelevant vond. De huidige gang van zaken roept bij mij echter weer nieuwe weerstand op, die ik hierbij heb verwoord. Kopie van deze brief gaat naar de leden van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

M.E. Kleinjan-Claus.

2

Zaaknr:	
Doc.nr:	

28 FEB 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Aan B en W gemeente Haren i.a.a. de gemeenteraad
Postbus 21
9750 AA HAREN

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Haren, 26-02-2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ik stuur u deze zienswijze om te protesteren tegen de gang van zaken rond **de fasering van de bouwplannen van het ontwerpbestemmingsplan DHE 5 en 6.** Uit de informatie die ik als inwoner krijg, overheerst voor mij het gevoel dat wij niet serieus genomen worden in onze ongerustheid over de gang van zaken en de gevolgen daarvan voor ons, inwoners van Haren-Noord / Kromme Elleboog.
Daarom wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze op dit plan schriftelijk aan u door te geven.
Ik verzoek u dringend onderstaande argumenten te laten meewegen in uw besluitvorming en u te houden aan de uitvoering van de fasering van de bouw zoals dat is vastgelegd in de uitspraak van de Raad van State.

* Bij de Raad van State is de fasering van de bouw van de 375 huizen duidelijk vastgelegd in het exploitatieplan. De gemeente is blijkbaar voornemens zich hier niet aan te houden en wijkt daarbij af van haar eigen uitspraken van een jaar geleden. Fase 1 zal een stuk groter zijn dan eerder is toegezegd, zowel wat betreft het aantal huizen als de omvang van het gebied. Ik vind dat u zich moet houden aan uw eigen afspraken.

* Ook het bouwrijp maken van het hele gebied zal tegen de afspraken in niet in fasen gebeuren. Dit is volkomen in tegenspraak met wat in de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2013 letterlijk is gezegd door wethouder Berends: het bouwrijp maken zal gefaseerd gebeuren. Ook hier geldt, houdt u aan uw eigen afspraken.

* Verder vind ik het bijzonder verontrustend dat het blijkbaar mogelijk is dat ook de gemeenteraad zelf buiten spel gezet kan worden en dus niet serieus genomen wordt, omdat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". Ik vind dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

Dit is mijn reactie om u te laten weten dat ik grote bezwaren heb tegen uw voornemen af te wijken van de uitvoering van het exploitatieplan van het bestemmingsgebied DHE 5 en 6, zoals dat is vastgelegd in de uitspraak van de Raad van State.
Ik verzoek u dan ook nadrukkelijk uw plannen aan te passen naar aanleiding van de hierboven genoemde argumenten.

Met vriendelijke groet,

Mw. D. Bakker
Kromme Elleboog 9
9751 RA HAREN

13

Gemeente Haren		
Zaaknr:		
Doc.nr:		
- 3 MRT 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

COMITÉ REGIO GRONINGEN-HAREN

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haren
Postbus 21,
9750 AA Haren.

Van Comité Regio Groningen-Haren
Klooslaan 45, 9721 XL Groningen

Betreft: Zienswijze op het Exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen.
(deelgebied 5 en 6)

Haren, 27 februari 2014.

Geacht College,

In bijgaande zienswijze geeft het Comité Regio Groningen-Haren haar reactie op het exploitatieplan Haren DHE deelgebied 5 en 6. De gemeente heeft dit plan opgesteld naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 10 januari j.l. Hierin draagt de Raad de gemeente Haren op om een exploitatieplan te maken en daarin ook de fasering voor de geplande woningbouw uit te werken. Als Comité hebben we de volgende bezwaren bij het exploitatieplan en de voorgestelde fasering:

Inhoudelijke overwegingen

1. in onze ogen gaat de fasering die nu is aangegeven (pag. 11) wezenlijk verder dan die oorspronkelijk werd beoogd. Dat wil zeggen dat een groter deel van deelgebied 5 onder fase 1 valt dan aanvankelijk bedoeld. Als Comité hebben we altijd aangedrongen op het zorgvuldig en zuinig omgaan met de open ruimte, rustend op een fasering die recht doet aan de vraag naar woningbouw. De aannames daarover waar u zich op baseert wijken onverantwoord ver af van de werkelijke ontwikkelingen:

- in 2013 is het aantal uitgegeven vergunningen voor nieuwbouwwoningen verder gedaald. In geheel Nederland tot ongeveer 26.100 (koop 15400; huur 10700)

- in Noord Nederland zijn 1831 vergunningen uitgegeven (koop 891; huur 940). Van deze vergunningen zijn slechts 288 uitgegeven aan de zgn. bouwers voor de markt, de projectontwikkelaars.

- in de 12 gemeenten van de regio Groningen-Assen werden 562 bouwvergunningen afgegeven (koop 406; huur 156). De bouwers voor de markt waren in de Regio

Groningen-Assen voor 119 koopwoningen aanvrager. Voor 220 was de overheid opdrachtgever en voor 67 woningen vroegen particulieren een bouwvergunning.

- in Haren zijn in 2013 **voor 7 koopwoningen bouwvergunningen** verleend; 4 aan bouwers voor de markt en 3 aan particulieren (bron cijfers: CBS-statline.)

Substantiële verandering in de woningmarktsituatie wordt door onafhankelijke deskundigen niet verwacht. De leegstand in Nederland loopt gestaag op. Eind 2012 bedroeg de leegstand 350.000 woningen. Ofwel bijna 5% van het bestand (CBS). In Haren is de leegstand bovengemiddeld (CBS cijfers in NRC d.d. 26-2-'14.

Op grond van deze feiten ligt een voorzichtiger en meer gefaseerde planning voor de hand. Het voorgestelde exploitatieplan met de daarin opgenomen fasering leidt tot onnodig aantasten van natuur- en landschapswaarden en tot jarenlang braakliggende terreinen met alle nadelen en problemen daaromtrent. Wij vinden dat een onverantwoorde aanpak die niet toegestaan moet worden.

In onze ogen was het beter geweest in fase 1 alleen deelgebied 6 op te nemen en daar ook een deel van de sociale woningbouw te plannen. Als er persé vanaf het begin ook in deelgebied 5 gebouwd moet worden begonnen zou dat alleen in de meest zuidelijke strook moeten gebeuren tot halverwege het nu lichtblauw gearceerde gebied. Dit is ook wat een jaar geleden met de raad werd gecommuniceerd. Het is in onze ogen niet acceptabel dat nu in deze late fase van de planvormingsprocedure wezenlijk te veranderen.

2. wij vinden het percentage van 60% onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen om de volgende fase op te starten geen juiste keuze. Wat ons betreft moet die wezenlijk hoger zijn (rond 80%), waarbij ook een heldere, recente prognose moet bestaan over de verwachte vraag naar woningen voor het fase 2-gebied (zie bovenstaand punt 1).

3. in de planfase is steeds aangegeven dat tav. het bos aan de zuidzijde van deelgebied 6 er geen expliciete planologische bescherming aan de orde zou zijn (zoals dit wel gebeurt met de groenstructuren uit het groenstructuurplan die in het bestemmingsplan specifiek zijn benoemd), maar dat dit gebied vooralsnog ongemoeid zou worden gelaten en pas bij grote vraag in een latere fase bouwrijp zou worden gemaakt. De gemeenteraad zou op dit punt expliciet worden gevraagd hoe hiermee om te gaan. Nu staat het toch in fase 1 in het exploitatieplan al opgenomen met het risico dat het meteen al bouwrijp gaat worden gemaakt. Dit vinden we in het licht van de eerdere discussie een niet acceptabele wijziging.

In onze eerdere zienswijze op het bestemmingsplan (januari 2013) hebben we zeer uitvoerig betoogd waarom het behoud van dit voor Haren zo typische groen vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie, recreatief gebruik en natuur van wezenlijk belang is. Dit nog los van het feit dat bouwrijp maken hier relatief duur is, en de groenstructuren die gehandhaafd moeten blijven veel schaduwwerking zullen geven mbt. de vier kavels die hier zouden moeten komen. We hebben hierop geen specifieke reactie van het College gehad en willen dat nu graag wel. We willen dat de gemeente op dit punt haar eerdere toezeggingen gestand doet en dit onderdeel van het gebied vooralsnog als fase 2 op kaart zet en de discussie met de gemeenteraad voert over hoe hier mee om te gaan.

Financiële paragraaf.

4. De presentatie daarvan geeft aan inwoners van de gemeente in het geheel geen inzicht in de realiteitswaarde van de plannen omdat de onderbouwing ontbreekt. Er zouden evengoed een paar miljoen meer of minder kunnen staan. Wel wordt duidelijk dat het bestuur van Haren met het voorgestelde exploitatieplan met een fasering die nauwelijks een fasering is, opnieuw grote financiële risico's aangaat. Na de zeer onzekere uitkomsten van het Nesciopark project, het project sportverplaatsing en het raadhuis/Haderaplein project is dat risico naar onze mening onverantwoord groot. Een bescheidener fasering is hier op zijn plaats.

Procedurele overwegingen

5. In art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) staat dat het College mag afwijken van de voorschriften over de fasering 'als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan'. Wij vinden dit volstrekt onacceptabel, omdat dit alle voorgaande overwegingen rondom fasering te niet doet, en tevens de gemeenteraad feitelijk buiten spel zet. Deze passage moet naar onze mening uit het plan worden geschrapt.

6. In onze ogen is de voorgestelde procedure van vaststelling van het exploitatieplan inclusief fasering (door de oude raad in de vergadering van 24 maart, ruim na de raadsverkiezingen) niet acceptabel. Wij vinden dat als de vaststelling in de raadsvergadering van 24 maart wordt gepland, deze ook door de nieuwe raad moet gebeuren.

Samenvattend hebben wij op bovenstaande gronden bezwaren tegen het exploitatieplan en de fasering zoals die door de gemeente is opgesteld en vragen we het op bovengenoemde inhoudelijke punten aan te passen.

Hoogachtend, namens het bestuur,

R.F. Klok, voorzitter
U. Vegter, secretaris

4.

C.G.Rienks
Oosterweg 73
9751 PC Haren (Gr)
tel en fax : +31-50-5343848
mobiel : 06.51.34.51.46
e-mail :c.g.rienks@home.nl

Gemeente Ha		
Zaaknr:		
Doc.nr:		
28 FEB 2014		
BMO		
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Wethn.

aan : B&W en de Gemeenteraad van Haren

datum : 27-2-2014
kenmerk : 2.p.202
betreft : bezwaarschrift inzake Exploitatieplan deelgebied 5 en 6 te Haren

LS

Daar u het voornemen hebt om het ontwerp-exploitatieplan DHE5/6 vast te stellen, wil ik als burger van de Gemeente Haren daar mijn bezwaren over indienen. In dat plan wordt de fasering van de bouwplannen geregeld en daar heb ik dan het volgende over op te merken.

1. De raad heeft eerder bepaald dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd in 2 fasen – fase 1 DHE 6 (115 woningen) + het meest zuidelijke deel van DHE 5 (117 woningen) en fase 2 – de rest van DHE 5 (147 woningen) .
   Dus totaal fase 1 – 232 woningen = 61% en fase 2 – 147 woningen = 39 %).
   Over de fasering kun je van mening verschillen, maar waar ik bezwaar tegen maak zijn de consequenties van die fasering.
   a. In de post opbrengsten wordt opgevoerd de post 'grondopbrengsten' die m.i. niet reeël zijn. Voor de sociale woningbouw globaal € 90.000 per kavel, voor de projecten globaal € 100.000.- per kavel en voor de vrije kavels globaal € 200.000.- per kavel.
      Voor de sociale woningbouw breng ik in herinnering de penibele fianciele situatie van de woningcorporaties (zie bijv. de ellende bij het project Anjerlaan), en voor de vrije kavels mag in herinnering gebracht worden de precaire situatie van de huidige woningmarkt (n.b. van het project AZC-terrein zijn nog steeds een aantal kavels niet verkocht !).
      Met andere woorden: de voorgstelde fasering – c.q. financiering van dit project is gebaseerd op volstrekt onjuiste aannames en moet drastisch naar beneden worden bijgesteld wil men kunnen spreken van een gezond beleid.
   b. Gesteld wordt dat er 'doorlopend ontwikkeld wordt – waarbij fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(en)'.
      Is er enerzijds sprake van een 'doorlopend vloeiend proces' anderzijds wordt gesproken van een pas afronden van het terrein na de laatste oplevering. Op zich zijn deze uitspraken al met elkaar in tegenspraak, maar hier wordt gesuggereerd dat het afronden van het terrein globaal 10 jaar op zich laat wachten – na oplevering van de laagtste woning. Dit acht ik absoluut onacceptabel !
      Er kan mijnerzijds alleen maar een goedkeuring gegeven worden als 'het volgende deel bouwrijp maken + het afronden van het reeds bebouwde terrein gelijke tred zal houden met de oplevering van de woningen'.

Dat is m.i. de enige uitleg bij een 'doorlopend vloeied proces' waarbij dan niet eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning kan worden afgegeven als de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de voorgaande fase grotendeels zijn afgegeven.

c. Dat deze bepaling onder 'b' een 'luchtbel' zal blijken te zijn wordt omschreven in de de z.g. algemene flexibiliteitsbepaling, waarin het College de bevoegdheid krijgt af te wijken van deze bepaling.
Hier wordt onderhuids aan de bewoners van de Gemeente Haren meegedeeld: het bouwrijpmaken van DHE 5 en 6 zal in zijn geheel gebeuren, immers een deeluitvoering zal onnnodig bezwarend zijn……
Tegen deze wijze van 'voorlichting' maak ik groot bezwaar omdat:
   1. Het geheel bouwrijp maken van het terrein zal betekenen dat een groot deel van het natuurgebied er jaren als een wildernis bij zal liggen. Ik wil u wijzen op het eerdere wandelgebied rond de voetbalvelden waar het nu al tijden (vanwege het drijfzand) verboden en gevaarlijk en onmogelijk is om te recreëren.
   2. Als deskundige op het terrein van aanbestedingen (ook voor de Overheid) zou ik u met talloze voorbeelden kunnen aantonen dat het 'opdelen' van bestekken helemaal niet per definitie duurder hoeft te zijn. Meestal integendeel !
   Bovendien heeft men als opdrachtgever dan in de loop van het proces altijd de mogelijkheid om zaken bij te sturen die op zich (bijv. vanwege nieuwe technieken en materialen) weer kostenverlagend zouden kunnen werken. Kort en goed: z.g. risico's afkopen kost geld !

Tenslotte acht ik de vaststelling van dit plan door de huidige raad, terwijl de nieuwe raadsleden al gekozen zijn een aantasting van de vrijheid voor het nieuwe gemeentebestuur. Om de nieuwe raad bij zulke belangrijke beslissingen voor een voldongen feit te stellen, acht ik een minachting voor de nieuwe raadsleden en een vorm van arrogantie van de huidige raadsleden. Ik verwacht dat u zich ook op dat terrein zult heroriënteren.

In de hoop en verwachting dat u dit bezwaarschrift serieus neemt en er naar zal handelen, verblijf ik,

U hoogachtend,

C.G.Rienks

cc. DHE Buurtinfo

5

Gemeenteraad van Haren
t.a.v. de heer F. Kamminga
Raadhuisplein 10
9751 AN HAREN

Haren, 5 maart 2014

betreft: zienswijze exploitatieplan DHE deelgebied 5&6

Geachte Raad,

Vooraf
Wij hebben in verschillende instanties zienswijzen ingediend, bezwaar gemaakt en beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan DHE deelgebied 5/6. In laatste instantie heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Deze komt er op neer dat er een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarover zienswijzen kunnen worden ingediend. Uiteindelijk zal dan medio 2014 de Raad van State een uitspraak doen.
Graag willen wij gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Toetsingskader
Het exploitatieplan willen wij van commentaar voorzien langs een aantal lijnen:

- Een inhoudelijke beoordeling van de juiste verwerking van de door de raad voorgenomen fasering.
- De formele eisen die door de WRO worden gesteld aan het exploitatieplan.
- De materiële kant van het exploitatieplan.
- De besluitvorming door de 'oude' gemeenteraad.

Verwerking van het raadsbesluit
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad besloten tot een gefaseerde uitvoering. De vertaling daarvan in het exploitatieplan sluit naar onze mening niet aan bij het raadsbesluit. Dit komt door het ongeclausuleerde karakter van het exploitatieplan, waardoor van een fasering nauwelijks sprake is. Dit blijkt uit het volgende:

- De omvang van de verschillende fasen. Fase 1 omvat verreweg het grootste deel van het plangebied. De tweede fase omvat naar schatting slechts een kwart van het plangebied. Fase 2 beslaat nog maar uit een stukje van deelgebied 5. Dit klopt niet met eerder gewekte verwachtingen
- Voordat fase 1 gerealiseerd is, wordt al gestart met de ontwikkeling van het gebied in fase 2. Het exploitatieplan spreekt van een doorlopende ontwikkeling. Door het op voorhand bouwrijp maken van fase 2 is sturing niet meer mogelijk. Tegenvallende marktomstandigheden zorgen voor gaten in de exploitatie. Toekomstige bestuurlijke keuzes worden geblokkeerd.

- Al voordat fase 1 is gerealiseerd kan met fase 2 worden gestart, bij 60% van de verleende vergunningen in fase 1 kunnen ook vergunningen voor fase 2 worden afgegeven. Door deze ruimte in de fasering in te bouwen is het raadsbesluit tot gefaseerde uitvoering een dode letter.
- Alsof de fasering nog niet ruim genoeg is opgerekt wordt in het exploitatieplan het College de bevoegdheid gegeven om van de vorige eis af te wijken en los van het aantal onherroepelijke vergunningen uit fase 1 al te starten met fase 2. Daarmee wordt de besluitvorming van de gemeenteraad genegeerd en wordt de raad buitenspel gezet.

De conclusie is dan ook dat met dit voorstel er geen invulling wordt gegeven aan een gefaseerde uitvoering van het plan. Het effect is dat het gebied jarenlang een bouwterrein is en dat onnodig onomkeerbare stappen worden gezet.

Formele vereisten aan het exploitatieplan

In de WRO wordt een aantal onderdelen genoemd dat de gemeente in het exploitatieplan moet opnemen (artikel 6.13, lid 1 WRO). Zo moet het exploitatieplan een omschrijving bevatten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Hieraan is niet of slechts minimaal voldaan door op pagina 15 de verschillende onderdelen te benoemen, maar niet uit te werken. Daarmee is naar onze mening niet voldaan aan de eisen die de WRO stelt aan het exploitatieplan.

Verder moet het exploitatieplan verplicht ook een exploitatieopzet bevatten, waarin onder meer de inbrengwaarden van de gronden, een raming van de opbrengsten, een tijdshorizon en de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden tot uitdrukking komt. Door de beperking tot hoofdkosten is amper voldaan aan de minimale wettelijke eisen, dusdanig dat een toetsing van de opzet niet mogelijk is. Door het onmogelijk kunnen beoordelen van de deugdelijkheid van de exploitatieopzet, is niet voldaan aan de wettelijke eisen.

De materiële kant van het exploitatieplan

Door het niet beschikbaar hebben van onderbouwingen en achterliggende cijfers is het plan niet te beoordelen op de haalbaarheid.

Niettemin valt een aantal zaken op, dat onder de aandacht van de gemeenteraad moet worden gebracht:

- Het effect van de fasering is niet in het plan of een risicoparagraaf terug te vinden. Wat gebeurt er met de exploitatie als de termijn van realisatie verschuift. De opbrengsten zullen later komen en een groot deel van de kosten is al gemaakt.

- De verhouding tussen kosten- en opbrengstenstijging is onevenwichtig. Uitgegaan is van gelijke percentages (2,5%). Hoewel de nominale opbrengsten 15% hoger zijn dan de nominale kosten, wordt de opbrengstenstijging meer dan het dubbele geraamd. Kennelijk ligt hier een optimistische rekenmethodiek aan ten grondslag.
- Niet duidelijk is of de kostenstijging is berekend over het brutobedrag (dus excl. bijdrage GEM) of dat die er al is afgetrokken. Dat laatste zou niet correct zijn, aangezien de kosten wel gemaakt worden.
- De kosten zijn op geen enkele manier gespecificeerd op het niveau van de kostenposten uit de WRO en BRO (zie pagina 15 van het exploitatieplan) en beperkt tot een paar hoofdposten.
- Door de hoge kosten die al gemaakt zijn (51%) is de rentelast aanzienlijk. Dit werkt sterk door in de exploitatie en iedere vertraging levert meteen forse tegenvallers in de rentesfeer. Het risico-effect van de rentecomponent wordt niet duidelijk uit de opzet.
- De gemiddelde kavelprijs kent geen relatie met de marktprijs. Uit de opzet is de opbouw van de kavelprijzen niet te herleiden, anders dan het delen van de opbrengst door het aantal kavels. Dit maakt het niet mogelijk om de haalbaarheid te beoordelen met de grote aantal projectmatig te realiseren woningen. Dat is het meest marktgevoelige segment.

Met de beperkte gegevens in het exploitatieplan is de haalbaarheid niet te beoordelen. Groot manco is het ontbreken van een risicoparagraaf.

Besluitvorming door de 'oude' gemeenteraad

Het is de kennelijke bedoeling om het exploitatieplan vast te laten stellen door de huidige gemeenteraad, na de verkiezingen van 19 maart a.s. De raadscommissie wordt gehouden op 18 maart en de raad houdt op te bestaan op 26 maart, aangezien de 27e maart de nieuwe raad wordt geïnstalleerd. Uit het stelsel van de Kieswet en Gemeentewet volgt dat de 'oude' gemeenteraad zich met name richt op de overgang naar de nieuwe gemeenteraad. Het nemen van inhoudelijke besluiten past niet bij het wettelijk stelsel van de overgang van oud naar nieuw. Los daarvan is het politiek en bestuurlijk niet gepast om de oude raad over het graf heen te laten regeren. Sterker nog 'vanuit het graf te laten regeren'. De gemeenteraad zou zich niet in die positie moeten brengen, aangezien anders wordt uitgelokt dat de nieuwe gemeenteraad besluiten gaat herijken en heroverwegen. Bestuurlijke wanorde ligt hiermee op de loer.

Tenslotte

Heldere besluitvorming met respect voor de verwachtingen die naar de burger zijn gewekt en het serieus nemen van de fasering die de gemeenteraad voor ogen heeft gehad, maakt dat dit exploitatieplan niet kan worden vastgesteld. Wij dringen aan op een andere fasering, met een andere inzet van investeringen in het plangebied.

Deze fasering zou moeten neerkomen op het hanteren van de Grootslaan als grens. Het deel ten zuiden kan in een eerste fase bebouwd worden. Daarmee wordt recht gedaan aan het principe van bouwen uit de kern. Door niet het hele gebied te ontwikkelen zijn risico's te overzien en wordt voorkomen dat er geen weg terug meer is.

Wij verzoeken u met deze oproep en de elementen uit de zienswijze rekening te houden bij de bespreking van de exploitatieopzet.

Naast dit getekende exemplaar sturen wij een digitale versie van deze brief per mail naar gemeente@haren.nl en naar de heer F. Kamminga via f.kamminga@haren.nl.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

H.R. Heikema van der Kloet en F.H.J. Jansen
Oosterweg 113
9751 PE HAREN

Gemeente Haren
Zaaknr:
Doc.nr:
4 MRT 2014
BMO | | Raad
Ontw. | | Dir.
Publ.Z. | | Burg.
ID | | Weth.

Aan de leden van de gemeenteraad van Haren.
t.a.v. de heer O.E. de Vries, raadsgriffier.
Raadhuisplein 10.
9751 AN Haren. Gn.

Betreft: Zienswijze aangaande het ontwerp exploitatieplan Dilgt-Hemmen-Essen, deelgebieden 5 en 6.

Haren, 4 maart 2014

Geachte leden van de Gemeenteraad.

Hoewel mijn vertrouwen in het handelen van de gemeente Haren met betrekking tot het bestemmingsplan DHE 5/6, sedert het zonder valide argumenten in één haal van tafel vegen van 136 bezwaarschriften en het stuntelende optreden van de wethouder tijdens bijeenkomsten in het gemeentehuis over dit onderwerp, tot het absolute nulpunt is gedaald zal ik toch nog mijn zienswijze over het ontwerp exploitatieplan DHE 5/6 geven.
Deze zienswijze is dat de in het exploitatieplan vastgelegde fasering in de woningbouw in voornoemd bestemmingsplan geheel voorbij gaat aan eerder door of vanwege de gemeente gedane uitspraken en derhalve in deze vorm niet aanvaardbaar is.
Doordat fase 1 nu een aanmerkelijk groter deel van het gebied beslaat dan eerder was toegezegd moet gevreesd worden dat een wel erg groot deel van het gebied in één keer op de schop zal gaan. Deze vrees wordt nog versterkt door het in hoofdstuk 4.2.1. van het exploitatieplan gestelde dat "er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar overvloeien als het gaat om het bouwrijp maken……..." Wat dit voor gevolg zal hebben is ter plekke van de voormalige voetbalvelden van v.v. Gorecht nu al goed te zien. Na het daar uitgevoerde archeologisch onderzoek is het daar nu een onbegaanbare bende met, blijkens de tijdens het graven geplaatste borden, drijfzand. Overigens, ook het terrein ten noorden van de Bolhuissteeg heeft er tijdenlang erg haveloos bij gelegen met grote bergen grond en puin.
De nu voorgestelde fasering is volgens mij dan ook volstrekt onacceptabel.
Daar komt dan nog bij dat al met fase 2 mag worden begonnen als nog maar 60 % van fase 1 is verkocht c.q. een omgevingsvergunning heeft verkregen. Dit betekent dat 40 % van fase 1 nog geruime tijd in een desolate toestand kan verkeren als ook fase 2 al over hoop gehaald is. Ongetwijfeld is dit bedacht door een grootmeester op ruimtelijk ordeningsgebied, maar ik ben het niet met hem eens en pleit daarom voor 90% in plaats van de aangegeven 60 %.
Het gestelde in artikel 3,lid 2 van het hoofdstuk 7. Voorschriften en Regels acht ik zeer ongewenst. Op grond van dit artikel kunnen B en W beslissen nog eerder met fase 2 te beginnen. Mijns inziens dient de gemeenteraad de regie te hebben en eventueel een dergelijk besluit te nemen

Met betrekking tot de procedure bij het exploitatieplan nog twee opmerkingen.
1. Aangegeven is dat schriftelijke zienswijzen aan de Gemeenteraad **t.a.v. de heer F. Kamminga** moeten worden gestuurd. Ik acht het principieel onjuist dat ik mijn voor gekozen volksvertegenwoordigers bestemde zienswijze aan een mij niet bekende ambtenaar van wie ik niet weet hoe hij gelegitimeerd is moet zenden. Derhalve stuur ik mijn hierboven gegeven zienswijze aan de raadsgriffier de heer O.E. de Vries.
2. Naar ik begrepen heb zal een raadscommissievergadering over het exploitatieplan worden gehouden op 18 maart en is het de bedoeling dat, na de gemeenteraadsverkiezingen op 19 maart, door de "oude raad"op 24 maart een besluit zal worden genomen. Dit is ongetwijfeld bedacht door een deskundige die de oude raad een goed hart toedraagt, maar diverse bestuurskundigen hebben mij verzekerd dat deze gang van zaken een novum zou zijn dat niet toelaatbaar is. Een demissionaire gemeenteraad bestaat niet en in de eerste raadsvergadering na de verkiezingen worden de nieuw verkozen raadsleden geïnstalleerd. De oude raadsleden kunnen dan nog worden bedankt,maar een stem hebben ze niet meer. Dringend geef ik U in overweging de door U voorgestane behandeling van het exploitatieplan aan een degelijke bestuurskundige toets te onderwerpen. Daardoor kan wellicht voorkomen worden dat een besluit zonder rechtskracht wordt genomen.

Naar ik hoop heb ik in het voorgaande voor U duidelijk beargumenteerd dat het exploitatieplan en de procedure m.i. flink moeten worden aangepast.
Bij de besluitvorming wens ik U veel succes.

Hoogachtend,

A.C. Sturm.
Ossewei 9
9751SB Haren.

Oosterweg 123
9751 PE Haren
telefoon (050) 534 11 55
hoving@comveeweb.nl

Veefokbedrijf Hoving

7

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haren
Postbus 21,
9750 AA Haren.

Betreft: Zienswijze op het Exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen.
(deelgebied 5 en 6)

Haren, 5 maart 2014.

Geacht College,

In deze zienswijze geven wij onze reactie op het exploitatieplan Haren DHE deelgebied 5 en 6. De gemeente heeft dit plan opgesteld naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 10 januari jl. Hierin draagt de Raad de gemeente Haren op om een exploitatieplan te maken en daarin ook de fasering voor de geplande woningbouw uit te werken. Veefokbedrijf Hoving heeft de volgende bezwaren bij het exploitatieplan en de voorgestelde fasering:

1. De fasering die nu is aangegeven (pag. 11) gaat aanzienlijk verder dan die oorspronkelijk werd beoogd. Een groter deel van deelgebied 5 valt nu onder fase 1. Wij pleiten ervoor zorgvuldig en zuinig om te gaan met de open ruimte en vinden het onverantwoord om in fase 1 al ten noorden van de Grootslaan te gaan bouwen. Bouw in fase 1 alleen in deelgebied 6! Dit is mede gebaseerd op de werkelijke ontwikkelingen in de woningbouwmarkt, die nog niet zo rooskleurig is als het huidige bestuur van Haren wil geloven. Door bebouwing alleen in deelgebied 6 op te starten wordt vroegtijdige en onnodige aantasting van waardevolle van natuur- en landschappelijke waarden voorkomen, evenals jarenlange braakliggende gronden. Wij pleiten dus voor een meer gefaseerde bebouwing van kleinere gebieden.

2. Wij vinden het percentage van 60% onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen om de volgende fase op te starten absoluut geen goede keuze. Dit dient in onze ogen veel hoger te liggen, namelijk ongeveer 80%. Dit voorkomt langdurige leegstand / geen bebouwing op minder favoriete locaties in het deelgebied.

3. De Harense bevolking krijgt geen inzicht in de realiteitswaarde van de plannen, omdat de onderbouwing ontbreekt. Het bestuur van de gemeente Haren loopt met het voorgestelde exploitatieplan enorme financiële risico's met alle onnodige risico's voor de Harense burgers van dien.

4. Wij vinden de voorgestelde procedure van vaststelling van het exploitatieplan inclusief fasering (door de oude raad in de vergadering van 24 maart, ruim na de raadsverkiezingen) onacceptabel, de nieuwe raad behoort dit te doen.

Samengevat hebben wij bezwaren tegen het exploitatieplan en de fasering zoals die door de gemeente is opgesteld en rekenen wij op aanpassingen op bovengenoemde punten.

Hoogachtend,

Veefokbedrijf Hoving
F. Hoving

8

Haren, 5 maart 2014

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haren en de leden van de gemeenteraad van Haren
Postbus 21
9750 AA HAREN

Onderwerp: Zienswijze op het exploita eplan van het bestemmingsplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Geachte Burgemeester, geachte wethouders en geachte leden van de gemeenteraad,

Binnenkort neemt u een besluit over het exploita eplan behorende bij het bestemmingsplan DHE 5 en 6. Als inwoner van Haren-Noord maak ik mij grote zorgen over de gevolgen van eventuele uitvoering van dit bestemmingsplan, zoals voorgesteld in het exploita eplan. Daarom maak ik bij deze gebruik van de mogelijkheid mijn zienswijze op dit plan schri elijk aan u kenbaar te maken.

Nogmaals wijs ik u erop dat het voorliggende planDHE5/6 nog steeds gebaseerd is op verouderde en inmiddels achterhaalde gegevens. Om Haren in de toekomst mooier en robuuster te maken is een herontwerp van het totale plan noodzakelijk.

Aangezien het ontwerpen van een nieuwe wijk in de huidige jd niet meer alleen door stedebouwkundigen en projectontwikkelaars in isola e kan worden gedaan roep ik nogmaals op om samen met het kenniscentrum Noorderruimte en het Energiekenniscentrum van de Hanzehogeschool Groningen na te gaan hoe een toekomstbestendige wijk er in de huidige jd uit hoort te zien. Dat wil zeggen dat het ontwerp voldoet aan principes als lee aarheid, duurzaamheid en cradle tot cradle . Daarbij dient gebruik gemaakt te worden van alle kennis die op dit moment op dit terrein in Groningen of eigenlijk in de hele wereld, te vinden en te mobiliseren is.

Toelichting

Veranderingen die herziening van het plan noodzakelijk maken:

1. De prognoses voor de woningbehoe e van de provincie Groningen op langere termijn zijn stelselma g neerwaarts bijgesteld. Dit blijkt uit het stopze en van grote projecten en het temporiseren van in gang geze e ontwikkelprojecten.
2. Als gevolg van de financiële crisis is de woningmarkt volledig ingezakt.
3. We zien dat het aantal woningen dat in Haren langdurig te koop staat s jgt.
4. Er is op mondiaal, Europees en na onaal niveau bij burgers een groeiend besef dat de grondsto en op deze wereld eindig zijn en dat we moeten zoeken naar oplossingen waar niet verbruik maar hergebruik van grondsto en centraal staat.
5. De komende 10 tot 20 jaar zal vanwege s jgende energieprijzen en een structurele verlaging van ons welvaartsniveau voortdurend ingezet moeten worden op verhoging van de kwaliteit van het huidige woningbestand door slimme energieopwekking en distribu e, goede isola e en toepassen van slimme hergebruiksystemen.
6. Het Noorden wil zich in Nederland manifesteren als de regio gespecialiseerd op de gebieden water, energie en gezond ouder worden.
7. De realisa e van noodzakelijke verkeersvoorzieningen zullen de gemeente uiteindelijk veel meer gaan kosten dan dat de hele wijk in de voorgestelde opzet gaat opleveren. Met name doordat een verkeersader van oost naar west nodig wordt, dan wel dat er een doorsteek moet worden aangelegd door het gebied ten oosten van de wijk dat nu ingesloten ligt tussen het spoor.
8. Er ontbreekt nog steeds een integrale visie op Noord-Haren. Gegeven de ontwikkelingen bij de Hortus, de nieuwbouw van het Zernike en de onduidelijkheid mbt de ontwikkeling van het voormalig biologisch centrum is een dergelijke visie noodzakelijk voordat onherroepelijke besluiten worden genomen.

Een nieuwe wijk biedt kansen

Een nieuwe wijk in Haren biedt talloze kansen om een toekomstbestendige en dus duurzame wijk te maken. In het huidige plan is duurzaamheid nauwelijks of niet te vinden. Dit is onverantwoord ten opzichte van de na ons komende genera es bewoners. We weten immers dat energie in de komende decennia alleen maar duurder zal worden en dat alles op alles moet worden gezet om de CO^2 -uitstoot zoveel mogelijk te verminderen (zie ook uw eigen nota over het milieubeleid). Dit betekent dat we nieuwe huizen alleen nog maar energieneutraal moeten bouwen, maar ook dat we de verantwoordelijkheid hebben om de kwaliteiten van het gebied daarvoor zoveel mogelijk te benu en. En dat kan. Voorbeeld: We weten dat er een grote waterbel beschikbaar is, dat het waterbedrijf Groningen de winning van het water inmiddels hee gestopt. Daarmee zijn er kansen om op het gebied van Warmtekoude opslag voor Haren grote voordelen te behalen. In de gebouwen van het waterbedrijf zou een regionale energiecentrale kunnen worden geves gd die zorgt dat de met zonnepanelen of windenergie opgewekte stroom wordt opgeslagen zodat deze weer op een later jds p gebruikt kan worden. Wellicht is het zelfs mogelijk met geothermische energie een nog hoger rendement te halen. Het is onbegrijpelijk dat de loca e van het voormalige waterpompsta on helemaal buiten de scope van het deelgebied DHE 5/6 is gehouden. In de reac e van het college op een eerder door mij ingediende sugges e op dit punt wordt gemeld dat deze op e met het waterbedrijf Groningen zou zijn onderzocht en dat dit niet opportuun zou zijn. Dit is onvoorstelbaar als we weten dat de hiervoor beschikbare kennis en technologie op ontelbare plaatsen in Nederland al lang wordt toegepast. (Del , Den Haag Ro erdam, Groningen).

Het plan houdt geen rekening met de veranderde omstandigheden en de inmiddels door velen gevoelde noodzaak om ook in Haren bij te dragen aan de noodzakelijke omslag naar een economie die ons minder a ankelijk maakt van de beschikbaarheid van fossiele brandsto en.

De legi ma e van een nieuwe wijk in een jd dat er een groot overschot is aan woningen kan niet gevonden worden in het bouwen voor leegstand in andere delen van Haren zoals Oosterhaar en of de ons omringende gemeenten. Als er zo nodig moet worden gebouwd zal dat een grotere meerwaarde voor de samenleving moeten hebben dan het louter op korte termijn in standhouden van bouwbedrijven, ontwikkelaars en betrokken nanciers en het op korte termijn dekken van een nancieel tekort van de gemeente.

De kans om meerwaarde te creëren zit hem in het feit dat er een volledig nieuwe wijk kan worden ontworpen. Dat begint bij infrastructurele voorzieningen zoals regenwatersystemen, winning van grondsto en uit en hergebruik van rioolwater, warmte koude opslag-systemen, zonne-energie, windenergie etc. Op dit gebied zi en er in het hele plan geen voorstellen of openingen. Vandaar mijn oproep om in samenspraak met de kennisinstellingen in het noorden (Hanzehogeschool en Rijksuniversiteit Groningen) opnieuw te onderzoeken hoe in de huidige jd een toekomstbestendige wijk er uit zou moeten zien.

Daarbij is het de keuze van de gemeenteraad om te bepalen wat het meest haalbaar is. Samen met de partners uit de GEM en de kennisinstellingen opnieuw een businesscase ontwikkelen die wel voldoet of de GEM ophe en en een nieuwe samenwerking aangaan met partners die wel in staat blijken te zijn om een goed plan te maken. Elders laat Heijmans zien dat zij oog hee voor de grote uitdagingen waarvoor we staan door de samenwerking die dit bedrijf aangaat met Daan Roosegaarde bij de ontwikkeling van de smart Highway. Het zou dit bedrijf sieren om ook hem in te schakelen bij het ontwerp van deze nieuwe wijk in Haren. We hebben het hier niet over het creëren van een leefomgeving van mensen voor een termijn van 4 jaar, maar voor een periode van meer dan 100 jaar. Dit maakt het mogelijk om een zeer posi eve businesscase uit te werken die perspec ef biedt op een voor iedereen pro jtelijke oplossing.

Echte fasering biedt correctiemogelijkheden

Ten aanzien van het ingediende exploita eplan en de daarin beschreven fasering stel ik voor dat een goed doordachte fasering van de bouwplannen ruimte biedt om correc es op de realisa e van een echte duurzame wijk in Noord Haren aan te brengen.

Fasering houdt in dat de realisa e van het plan in delen wordt geknipt waarbij pas nadat een fase voor een belangrijk deel is gerealiseerd de volgende fase in gang wordt gezet. Om goed de vinger aan de pols te houden en de regie op woningbouw bij de gemeente te laten stel ik voor om drie fasen in de realisa e van een herzien plan te onderkennen.

Fase 1 Start met DHE 6

Dit betekent dat er voldaan wordt aan het principe dat er gebouwd wordt vanuit de kern. De jd die nodig is om dit deel voor te bereiden op de realisa e van een echte duurzame wijk kan gebruikt worden om de planvorming van een lokale energiecentrale in het gebouw van het voormalig waterleidingbedrijf gestalte te geven. Het onderzoek naar duurzame opwekking van energie en een goede distribu e daarvan in de nieuwe wijk kan gedurende de realisa e van DHE6 plaatsvinden.

Fase 2 de voormalige voetbalvelden van VV Gorecht (deel van DHE5)

Als bekend is op welke wijze de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen, inclusief de lokale energiecentrale, voor een duurzame wijk eruit moeten zien kan de realisa e van de woningen in dit deel ter hand worden genomen.

Fase 3 Planvorming voor bebouwing van de weilanden ten noorden van de Grootslaan.

Door dit gebied als laatste te gaan bebouwen houden we in Haren zo lang als het kan het open karakter hiervan in stand.

Elke fase zal eerst afgesloten moeten worden met de zekerheid dat alle geplande woningen ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden. Pas nadat dat vaststaat, kan de voorbereiding van de volgende fase starten.

Op deze manier blijven we bouwen aan een duurzaam Haren in een tempo en met een kwaliteit die bij Haren past.

Henk van der Zijden
Oosterweg 97
9751 PD Haren

050-5250355

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2309
5 MRT 2014
BMO | Raad
Ontw. | Dir.
Publ.Z. | Burg.
ID | Weth.

Aan de leden van de gemeenteraad van Haren
t.a.v. de heer F. Kamminga
Postbus 21
9750 AA HAREN

Betreft: Zienswijze op ontwerp-exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen
(deelgebied 5 en 6)

Haren, 5 maart 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

In verband met het besluit dat u binnenkort zult nemen over het ontwerpexploitatieplan DHE 5 en 6 willen wij u duidelijk maken dat wij ons grote zorgen maken over dit plan en over de gevolgen van eventuele uitvoering ervan. Daarom maken wij bij deze gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op dit plan schriftelijk aan u kenbaar te maken. Wij verzoeken u dringend onderstaande argumenten te laten meewegen in uw besluitvorming en het plan niet goed te keuren.

Door de Raad van State is u gevraagd de fasering van het bestemmingsplan DHE 5/6 beter aan te geven. Eerder werd in verband met deze fasering telkens gesproken over fase 1 als "deelgebied 6 met een klein deel van deelgebied 5 ten noorden van de Grootslaan"- nu is fase 1 plotseling aanzienlijk groter, zowel in aantal te bouwen huizen als in te bebouwen gebied.

U verwoordt het in ambtenarentaal iets anders maar u bent voornemens het gehele gebied in één keer bouwrijp te maken; dit betekent een directe, onherstelbare aantasting van het gebied die bij tegenvallende verkopen niet meer terug te draaien is. Ook dit werd eerder bij de fasering niet zo benoemd.

Voorts mogen er volgens dit voorstel al omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase worden uitgegeven als slechts 60% van de omgevingsvergunningen voor bebouwing in de eerste fase onherroepelijk is geworden. Dus: als net iets meer dan de helft van de woningen in fase 1 is verkocht, kan worden gestart met de verkoop van fase 2. Dat betekent dat hele lappen grond halverwege, waarop de minder aantrekkelijke kavels liggen, voorlopig onbebouwd zullen blijven maar al wel als natuurgebied vernietigd zijn.

Als toefje slagroom op deze onsmakelijke pudding stelt u dan ook nog dat "B en W mogen afwijken van de voorschriften over de fasering als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". Dat valt vrij te vertalen naar "we moesten van de Raad van State een fasering aanbrengen, dat doen we dus ook enigszins maar we bouwen direct de handige uitwijkmogelijkheid in dat we die fasering aan onze laars kunnen lappen".

Naast bovengenoemde argumenten tegen de door u voorgestelde fasering in het exploitatieplan willen wij u graag nog laten weten dat uw manier van handelen schandalig te noemen is en een teken van onbehoorlijk bestuur: u heeft van de Raad van State tot begin mei de tijd gekregen voor deze fasering en wilt nu (NB in de LAATSTE vergadering van de oude raad) dit besluit nog even erdoor drukken. Onbehoorlijk en schandalig.
Bovendien is het onbegrijpelijk dat in de Molenwieken (Harener Weekblad 27-02-2014) te lezen is: ´het aantal woningbouwplannen in Haren is groter dan we volgens de (in het samenwerkingsverband Regio Groningen – Assen gemaakte) afspraken mogen bouwen" en dat u toch stug doorgaat met dit plan waaraan zo veel mis is.

Met vriendelijke groet,
Maarten Klijn en Marieke van Beukering
Emdaborg 34, 9751 SJ Haren

10

Gem[redacted]
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2310
5 MRT 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Wethh.

Gemeenteraad Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 3 maart 2014

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de opnieuw gepresenteerde plannen mbt DHE 5/6. U ontvangt hierbij mijn zienswijze.

De aantallen huizen en het gebied dat wordt bebouwd is groter dan in de eerder gepresenteerde plannen. Ik maak bezwaar tegen de vergroting van het te bebouwen gebied en de hogere aantallen huizen. Dit klopt dus niet met eerder gewekte verwachtingen!

Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt in tegenstelling tot wat eerder werd beweerd helemaal niet in fasen: "De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)."(pag. 11 ontwerp-exploitatieplan)

Verder staat er: "In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven."(pag. 12)

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken. Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 in één keer onherstelbaar beschadigd. Volkomen in tegenspraak met wat ons eerder is beloofd. In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2103 zei wethouder Berends letterlijk dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

Als er bovendien slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er jarenlang nog braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn en dat her en der plukjes huizen komen te staan. Want het tempo is zo'n 40 huizen bouwen per jaar.

Ik vind dit een buitengewoon slechte manier van werken en verzoek de gemeenteraad meer dan in de plannen is opgenomen rekening te houden met leefbaarheid, milieu en een geleidelijke ontwikkeling van het gebied.

Tenslotte wordt in het plan bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". Hiermee komt de gemeenteraad helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering. Wij vinden dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

Graag ontvang ik uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Nienke Ybema
Oosterweg 100
9751 PK Haren

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2311
5 MRT 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Wethh.

Gemeente Haren
College van B&W + Gemeenteraad
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 4 maart 2014

Betreft: zienswijze op het exploitatie- en faseringsplan van het bestemmingsplan Haren – DHE deelgebieden 5 en 6

Geachte dames en heren,

Binnenkort neemt u weer een besluit over het DHE-gebeuren, namelijk over het exploitatieplan en de fasering behorend bij het bestemmingsplan DHE 5 en 6. **Het is met groot verdriet dat ik weer een zienswijze moet indienen.**
Mijn belangen als inwoner worden namelijk keer op keer niet door u behartigt. Hoezo: burgerparticipatie??? U laat mij en andere inwoners in de steek als volksvertegenwoordiger(s) als het gaat om de plannen voor Haren-noord. Dat heeft u in de hele DHE-ontwikkeling telkens weer aangetoond. Ik ben er inmiddels doodziek van. **Hoe ver moet je gaan als burger om serieus genomen te worden?**

Ik ben helemaal niet tegen woningbouwplannen in Haren-noord, want dat wisten we toen we hier tien jaar geleden kwamen wonen. Maar na alle ervaringen met u (B&W + Raad) afgelopen jaren over de bouwplannen in Haren-noord heb ik één vraag die nooit beantwoord is: **"In wiens belang is het eigenlijk dat er een Vinex-wijk gebouwd wordt in ons mooie groene Haren?"**

De door u voorgenomen exploitatie- en faseringsplan van het bestemmingsplan Haren – DHE deelgebieden 5 en 6 zijn niet in mijn belang en daarom dien ik een zienswijze in. De argumenten zijn de volgende:

1.

Fase 1 is een stuk groter dan ik tot dusverre heb gehoord, zowel qua aantal huizen - 233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3 - als qua omvang van het gebied. Fase 2 beslaat nu alleen nog maar de helft van deelgebied 5. Een jaar geleden schreef de gemeente in de beantwoording van vragen van de raadsfracties nog: "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan*". Dit klopt dus niet met eerder door u (!) gewekte verwachtingen.

2.

Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt helemaal niet in fasen: "*De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)*."(pag. 11 ontwerp-exploitatieplan). Verder staat er: "In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven."(pag. 12)

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken. Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 in één keer onherstelbaar beschadigd. Volkomen in tegenspraak met wat ons eerder is beloofd. In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2103 zei wethouder Berends letterlijk dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

3.

Bovendien bent u van plan om 85 bomen/struiken te kappen. Op mijn vorige zienswijze tegen dit voornemen heb ik tot nu toe nog steeds geen reactie ontvangen.

4.

Als er bovendien slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er jarenlang nog braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn.

Het zal u bekend zijn, maar wellicht niet interesseren: inmiddels zitten we als bewoners al meer dan een half jaar in de rotzooi en blubber!!!! We kunnen geen rondje achterom (Rummerinkhof, voormalige Blauwe Ruiters en Gorechtvelden) meer wandelen. Naast het plaatsen van drijfzandbordjes wordt er door de gemeente helemaal niets gedaan om het voor de HUIDIGE bewoners nog een beetje leuk te houden.

5.

In het plan wordt bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B&W mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "*als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan*". **Hiermee komt de gemeenteraad helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering.** Ik ben van mening dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen. Mijn vraag is: "Waar is de democratie gebleven in Haren?".

6.

Dat u de besluitvormende vergadering organiseert op 24 maart is niet democratisch. **Dat is vijf dagen ná de verkiezingen**, als de nieuwe raadsleden al gekozen zijn.

Ik vind dit **een schandalige manier van doen. Het toont weer eens aantoont hoe neerbuigend de Harense politiek met de inwoners om gaat.** Dan moet u ook niet vreemd opkijken als er straks maar weinig mensen gaan stemmen.

Voor het eerst in 30 jaar, twijfel ik aan democratische principes. De gemeente Haren (B&W + Raad) nemen in mijn optiek burgerparticipatie niet serieus. U laat ons als inwoners volkomen in de kou staan en dat steekt mij nog het meest. Als u SAMEN MET DE INWONERS was opgetrokken om er SAMEN een mooie, duurzame, groene wijk van te maken, dan had u mij (en vele anderen) op een hele andere manier gehoord.

Hoogachtend,

M. Riemersma

Oosterweg 97

9751 PD Haren

12

Gemeente Haren		
Zaaknr: 1824		
Doc.nr: 2312		
5 MRT 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Aan het college van B en W en de Raad van de gemeente Haren

Postbus 21

9750 AA Haren.

Betreft : Zienswijze op de fasering van de bouw van 375 woningen in DHE5/6

Haren 4 – 3 - 2014

Geacht college en leden van de raad,

Volgens het huidige ontwerp-exploitatieplan blijkt dat er geen fasering zal plaats vinden zoals voor huidige en toekomstige bewoners wenselijk en redelijk zou moeten zijn.

Men dient er ernstig rekening mee te houden dat gezien de omvang van het project en de huidige marktsituatie de ingrijpende werkzaamheden tot een onvoorspelbare lange bouwoverlast kunnen leiden.

Mede door de te verwachten verkeersoverlast voor forensen en scholieren ,de laatsten zijn in deze buurt sterk vertegenwoordigd,lijkt het mij raadzaam om voor andere fasering te kiezen.

Ook dienen voor de bewoners de recratie mogelijkheden in dit gebied zoveel mogelijk in stand te worden gehouden, wat alleen mogelijk is als men met zorgvuldigheid te werk gaat,zodat de schaarse natuur zoveel mogelijk behouden kan blijven.

Hoogachtend,

H.W.Vos

Oosterweg 69

9751PC Haren

13

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2313
6 MRT 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Gemeenteraad van Haren
t.a.v. de heer F. Kamminga
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 3 maart 2014

Betreft: zienswijze ontwerp exploitatieplan DHE 5/6

Geachte heer Kamminga,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp exploitatieplan Haren – Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6) dat momenteel ter inzage ligt. Als bewoners van het Dilgtplein met kinderen op de Peter Petersenschool beschouwen wij onszelf als direct belanghebbenden. Vrijwel dagelijks fietsen wij langs dit gebied – tot voor kort zelfs dóór dit gebied, totdat de opgravingen het fiets- en wandelpad hebben afgesloten. Het gebied maakt deel uit van de omgeving waarin wij leven en recreëren. Daarnaast grenst het plangebied direct aan de school van onze kinderen. Zij spelen vrijwel dagelijks op wat zij noemen "het Zernike"; het terrein speelt een belangrijke rol in hun leven en ontwikkeling. Hierdoor maken wij ons ernstige zorgen om de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze zorgen zijn goed verwoord door de mensen van de kerngroep DHE, reden waarom wij in deze brief gebruikmaken van hun bewoordingen, waarin wij ons volledig kunnen vinden.

Fase 1 is een stuk groter dan we tot dusverre hebben gehoord, zowel qua aantal huizen - 233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3 - als qua omvang van het gebied. Fase 2 beslaat nu alleen nog maar de helft van deelgebied 5, zie het bijgevoegde kaartje. Een jaar geleden schreef de gemeente in de beantwoording van vragen van de raadsfracties nog: "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan*". Of: "*Eerst deelgebied 6, samen met een klein deel van 5 ten noorden van de Grootslaan.*" Dit klopt dus niet met eerder gewekte verwachtingen!

Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt helemaal niet in fasen: "*De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)."(pag. 11 ontwerp-exploitatieplan).* Verder staat er: "*In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven." (pag. 12)*

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken. Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 in één keer onherstelbaar beschadigd en er binnen de kortste keren uit komt te zien zoals nu de voormalige Gorechtvelden – een dramatisch vooruitzicht... volkomen in tegenspraak met wat ons eerder is beloofd. In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2103 zei wethouder Berends letterlijk dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

Als er bovendien slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er jarenlang nog braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn en dat her en der plukjes huizen komen te staan. Want het tempo is zo'n 40 huizen bouwen per jaar.

Het percentage van 60 moet dan ook fors omhoog, naar tenminste 75 procent.

Tenslotte wordt in het plan bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". Hiermee komt de gemeenteraad helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering. Wij vinden dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

Wij hopen en verwachten dat onze zienswijze wordt meegenomen in de verdere besluitvorming. Bij eventuele vragen zijn wij gaarne tot een nadere toelichting bereid.

Hoogachtend,

Chris Stiggelbout
Gerni Luttikhuis
Dilgtplein 10
9751 NJ Haren

Aan de leden van de gemeenteraad van Haren

Postbus 21
9750 AA Haren

14

Betreft : Zienswijze op het ontwerp -exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Haren, 3 maart 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij willen we onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerp-exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6).

Op grond van de tussenuitspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, nr 201306043/1/R6 is de raad gehouden de fasering van de uitvoering van het bestemmingsplan DHE 5/6 middels een exploitatiepan vast te stellen.

Het voorliggende ontwerp -exploitatieplan biedt nog steeds geen waarborg dat een fasering zal plaats vinden conform de voorwaarde die de raad bij haar vaststellingsbesluit van 27 mei 2013 aan deze fasering heeft gesteld.
Door het voorliggende ontwerp -exploitatieplan middels een raadsbesluit goed te keuren handelt de raad daarmee in strijd met de tussenuitspraak, met name op het punt van zorgvuldigheid.

De mogelijkheid om Fase 1 te laten overvloeien in Fase 2 bij het bouwrijp maken van het gehele gebied, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(en) doet geen recht aan de tussenuitspraak van de Raad van State en de intentie van de raad bij haar bovenvermelde vaststellingsbesluit.

In het ontwerp -exploitatieplan wordt enerzijds gesteld dat pas een aanvang wordt genomen met Fase 2 wanneer de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen in Fase 1 "grotendeels" zijn afgegeven, anderzijds wordt gesteld dat indien 60% van de omgevingsvergunningen in Fase 1 onherroepelijk is geworden reeds met Fase 2 kan worden aangevangen. Het laatste betekent dat indien amper de helft van de omgevingsvergunningen in Fase 1 is verleend reeds Fase 2 wordt opgestart. De consequentie hiervan is dat het niet ondenkbeeldig is dat meer dan de helft van DHE 5/6 jarenlang braak komt te liggen. Bij haar vaststellingsbesluit heeft de raad kenbaar gemaakt juist dit te willen voorkomen. De raad zou dus door vaststelling van het ontwerp -

exploitatieplan tegen haar eigen vaststellingsbesluit van 27 mei 2013 ingaan. Geconcludeerd moet worden dat Fase 2 niet eerder mag worden aangevangen dan dat minimaal 80% van de omgevingsvergunningen in Fase 1 onherroepelijk is geworden, immers dan pas is de grens van 50% realisatie van het totale DHE 5/6- project bereikt.

Door het aanvaarden van het ontwerp -exploitatieplan in haar huidige vorm, met name hoofdstuk 7: Voorschriften en regels, artikel 3.2, doet de raad afstand van haar controlerende taak, een van de meest wezenlijke waarden binnen het democratisch proces. De raad geeft hiermee de regie voor de exploitatie uit handen terwijl zij die regie juist in eigen hand wenste te houden, blijkens het raadsbesluit van 18 december 2006. Een raad die een dergelijk artikel accepteert is geen knip voor de neus waard.

Samenvattend verzoeken wij u derhalve het ontwerp -exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6) in haar huidige vorm te verwerpen.

Hoogachtend,

C.L. Witmer- Heida

F.K. Witmer

Kromme Elleboog 16A
9751 RC Haren

15

B.A. Heikens en A.G.D. Heikens-Dreteler

Kromme Elleboog 1-d

9751 RA Haren

College en Raad van de Gemeente Haren

Raadhuisplein 1

9752 XX Haren

Betreft: **zienswijze Exploitatieplan Haren-Noord 2014**

Haren, 1 maart 2014

Geacht College en geachte gemeenteraadsleden,

In deze zienswijze willen wij reageren op het Exploitatieplan Haren-Noord 2014 en de bijbehorende fasering zoals die nu ter inzage liggen.

Wij zijn zeer ontstemd over de fasering zoals die in het voorliggend ontwerp is op genomen. Want hieruit blijkt dat het College de fasering die de gemeenteraad nadrukkelijk wilde, volstrekt niet serieus neemt:

- De omvang van fase 1 is een stuk groter dan we tot dusverre wisten, zowel qua aantal huizen (233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3) als qua omvang van het gebied. Fase 2 beslaat nog maar een klein deel. Zie hiervoor het kaartje op pag. 8. Vorig jaar sprak de wethouder nog over "het deel net ten noorden van de Grootslaan" (beantwoording vragen van raadsfracties door B en W), nu gaat het al om de helft van deelgebied 5 die in fase 1 ontwikkeld wordt.

- Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt ook niet in fasen. Het plan zegt daarover: *„De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)."* Op de raadsvergadering van 27 mei 2013 heeft wethouder Berends letterlijk gezegd dat het bouwrijp maken ook in fasen zou gebeuren. Deze belofte moet gestand gedaan worden. Wat is het woord van een wethouder nog waard als deze uitspraak volledig in tegenspraak is met de fasering in het voorliggend plan?

- Verder staat er: *In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven.*

Dit alles betekent dat de beide delen feitelijk 'vloeiend' bouwrijp wordt gemaakt en dat daarmee het hele gebied in één keer verwoest wordt. Volkomen in tegenspraak met wat eerder is beloofd! Als er slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te beginnen, betekent dat bovendien dat er heel lang braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn. Op deze manier wordt ook het volledige gebied in één keer omgeploegd en blijven grote stukken jarenlang braak liggen. En misschien wel voor altijd.....

Daarbij komt nog dat in art. 3.2 van de regels wordt aangegeven dat B en W ook nog eens ontheffing kunnen geven en daarmee de fasering op deze manier feitelijk zelf kunnen bepalen. Daarmee komt de gemeenteraad bij het monitoren van de uitvoering van de bouwplannen geheel buitenspel te staan. Wij zijn bang dat er van alle afspraken dan helemaal niets meer terecht zal komen.

Wij willen dat het voorliggende plan op de volgende punten wordt aangepast, zodat wij als omwonenden van DHE 5 en 6 meer zekerheid hebben dat de afgesproken fasering ook daadwerkelijk wordt nageleefd in het exploitatieplan:

- fase 1 te beperken tot het gebied waar vorig jaar over gesproken werd: deelgebied 6 plus een smalle strook in deelgebied 5, direct langs de Grootslaan,

- het bouwrijp maken echt per fase te laten plaatsvinden en de beide fasen niet sluipend ("vloeiend") in elkaar over laten gaan,

- pas met fase 2 te starten als er 75 procent (ipv 60 procent) van de kavels in fase 1 ontwikkeld is,

- de gemeenteraad de komende jaren het laatste woord te geven in de monitoring van de fasering van de ontwikkeling van DHE 5 en 6.

Wij vinden het een zeer zorgelijke ontwikkeling dat letterlijk uitgesproken beloftes zó met de voeten getreden worden. Dit geeft ons als omwonenden al geen goed gevoel over de verdere uitvoering van het plan. Wij gaan er dan ook van uit dat het College en de gemeenteraadsleden deze omissie erkennen en het plan alsnog zullen aanpassen en de gedane beloften en gemaakte afspraken goed zullen borgen.

Hoogachtend,

B.A. Heikens

Kromme Elleboog 1-d

9751 RA Haren (Gn.)

A.G.D. Heikens-Dreteler

16

Louise da Costa

Van: "Louise da Costa" <louisedacosta@kpnmail.nl>
Datum: woensdag 5 maart 2014 22:40

Geacht College,

Mijn zienswijze aangaande uw DHEacties:

Fase 1 is een stuk **groter** dan we tot dusverre hebben gehoord, zowel qua aantal huizen - 233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3 - als qua omvang van het gebied. Fase 2 beslaat nu alleen nog maar de helft van deelgebied 5. Een jaar geleden schreef de gemeente in de beantwoording van vragen van de raadsfracties nog: "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan*". Of: "*Eerst deelgebied 6, samen met een klein deel van 5 ten noorden van de Grootslaan.*" Dit klopt dus niet met eerder gewekte verwachtingen!

- Het bouwrijp maken van het hele gebied **gebeurt helemaal niet in fasen**: "*De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)."(pag. 11 ontwerp-exploitatieplan)*

- Verder staat er: "*In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven."(pag. 12)*

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken. **Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald** voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 in één keer onherstelbaar beschadigd. Volkomen in tegenspraak met wat ons eerder is beloofd. In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2013 zei wethouder Berends letterlijk dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

Als er bovendien slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er jarenlang nog braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn en dat her en der plukjes huizen komen te staan. Want het tempo is zo'n 40 huizen bouwen per jaar.

Het percentage van 60 moet dan ook fors omhoog, naar tenminste 75 procent.

- Tenslotte wordt in het plan bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". **Hiermee komt de gemeenteraad helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering.**

Ik vind dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

IK protesteer tegen de wijze van handelen van het college en wethouders c.s.

Lous da Costa

Oosterweg 21, Haren

6-3-2014

Gemeenteraad Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 5 maart 2014

Onderwerp: zienswijze m.b.t. ontwerp-exploitatieplan DHE 5/6

Geachte raadsleden,

Hierbij wil ik graag gebruik maken van de mogelijkheid om mijn zienswijze inzake het ontwerp-exploitatieplan DHE5/6 aan u kenbaar te maken.

Ik ben van mening dat het ontwerp-exploitatieplan niet strookt met het bestemmingsplan DHE 5/6 zoals dat op 27 mei jl. is vastgesteld, en met name de daarin geïntegreerde motie t.a.v. de fasering.
Het bouwrijp maken en de ontwikkeling van het gebied gebeurt volgens het ontwerp-exploitatieplan niet duidelijk gefaseerd maar doorlopend, waardoor fase 1 en 2 "in elkaar overvloeien" (p. 11). Dit is in tegenspraak met eerder toezeggingen van de wethouder.

Eén aspect hiervan is het percentage huizen in fase 1 dat volgens het ontwerp-exploitatieplan verkocht moet zijn alvorens met fase 2 wordt begonnen. Dat percentage is gesteld op 60%. Naar mijn mening is dit veel te laag. Het betekent dat een groot aantal percelen nog niet verkocht is voordat fase 2 start, waardoor er een rommelige lappendeken van bebouwde en niet-bebouwde percelen ontstaat, een situatie die wellicht lang zal aanhouden. We zien dat nu ook nog in DHE-3, waarvan ook nog niet alle percelen zijn bebouwd. Een percentage van 75 tot 80% lijkt me daarom realistischer.

Een ander aspect is de besluitvorming t.a.v. de start van fase 2. Hierbij lijken zowel het college als de gemeenteraad buitenspel te staan omdat de 60%-bepaling een automatisme impliceert. Wel wordt het college volgens het ontwerp-exploitatieplan gerechtigd om af te mogen wijken van de voorschriften over de fasering als dat nodig wordt geacht voor de exploitatie. Dit komt de transparantie niet ten goede. Dat hier bovendien korte-termijn financiële overwegingen en eisen van het GEM en de projectontwikkelaars een doorslaggevende rol zullen spelen lijkt me, geziens de wordingsgeschiedenis van het bestemmingsplan, bepaald niet ondenkbaar. Naar mijn mening zou daar de gemeenteraad de laatste stem moeten hebben in de besluitvorming t.a.v. de start van fase 2.

Het viel me overigens op dat fase 1 opeens veel groter is dan eerder was aangegeven en nu bestaat uit 233 van de 375 huizen. In eerdere raadsstukken liep fase 1 nog door tot nét ten noorden van de Grootslaan. Bij mij rijst dan ook de vraag of in deze context de voorgestelde fasering sowieso niet een wassen neus is, bedoeld als zoethoudertje van de gemeenteraad,

de bevolking en de Raad van State, en als een vrijbrief voor het GEM en de projectontwikkelaars die hierdoor zonder enige democratische controle hun gang kunnen gaan.

Tenslotte moet me van het hart – en ik ben me ervan bewust dat dit geen onderdeel uitmaakt van mijn officiële zienswijze – dat ik het van weinig vertrouwen in het ontwerp-exploitatieplan vind getuigen dat deze op de allerlaatste raadsvergadering, ná de verkiezingen in de raad is geagendeerd. Een goed en deugdelijk exploitatieplan waarin de fasering wel naar behoren is geregeld heeft niets te vrezen van een gemeenteraad in nieuwe samenstelling.

Hoogachtend,

I.D. Sennema

Kromme Elleboog 1c
9751 RA Haren

Gemeenteraad Haren
Postbus 21
9750 AA HAREN

18

Haren, 4 maart 2014

Onderwerp:
zienswijze t.a.v. ontwerp-exploitatieplan DHE 5/6

Geachte leden van de raad,

Hierbij maak ik graag gebruik van de ons geboden mogelijkheid om, mede namens circa 60 andere omwonenden van het plangebied DHE 5/6, onze zienswijze inzake het ontwerp-exploitatieplan DHE 5/6, aan u kenbaar te maken.

Het door u op 27 mei vastgestelde bestemmingsplan moet de leidraad vormen voor het exploitatieplan. Voor ons is met name van belang hoe de door de raad vastgestelde fasering van de bouwplannen nu wordt uitgewerkt. Het plan is op een aantal punten echter niet in lijn met dit bestemmingsplan, nu de dwingende fasering van de bouw onvoldoende wordt geborgd in het exploitatieplan, c.q. niet in lijn is met eerdere toezeggingen of gewekte verwachtingen. Wij baseren deze stelling op de volgende constateringen:

1. De omvang van fase 1 is een stuk groter dan tot dusverre is aangegeven, zowel qua aantal huizen (233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3) als qua omvang van het gebied. Fase 1 beslaat nu deelgebied 6 plus maar liefst de helft van deelgebied 5. Zie hiervoor het kaartje op pag. 8. Vorig jaar is door u echter aangegeven dat "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan*". In antwoord op schriftelijke vragen van de VVD-fractie over de fasering antwoordde het college vorig jaar: "*Eerst deelgebied 6 samen met een klein deel van 5 ten noorden van de Grootslaan en vervolgens verder ontwikkelen in Noordelijke richting.*" Aan deze formuleringen, die openbaar zijn en schriftelijk zijn vastgelegd, mogen wij de een bepaalde verwachting ontlenen t.a.v. de omvang van fase 1 en fase 2. Wanneer het exploitatieplan ongewijzigd wordt vastgesteld handelt u in strijd met de gewekte verwachtingen.

2. Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt niet in fasen. In het plan staat daarover op pag. 11: "*De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt, waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en).*"

3. Verder staat er (pag.12): "*In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven.*"

Beide punten samen nemend kunnen wij niet anders dan concluderen dat dit betekent dat de beide delen feitelijk in een keer 'vloeiend' bouwrijp wordt gemaakt. Wij achten dit volkomen in tegenspraak met wat eerder door het college is toegezegd bij de vaststelling

van het bestemmingsplan. Als er bovendien voor slechts 60 % van de woningen in fase 1 een omgevingsvergunning afgegeven behoeft te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er heel lang braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn. De huizen zullen 'in plukjes' hier en daar in het gebied staan, in plaats van dat er vanuit de kern gebouwd wordt. Dit alles leidt met een gemiddeld bouwtempo van 40 huizen per jaar tot een verrommeld gebied, dat tien jaar lang één groot bouwterrein is. Wij vinden dat de bepaling in het exploitatieplan van "60 procent verkocht alvorens met fase 2 te beginnen" verhoogd moet worden naar tenminste 75 procent. Dat is een betere garantie om daadwerkelijk uitvoering te kunnen geven aan het door u een en andermaal uitgedragen principe van 'bouwen vanuit de kern'. Met het voorliggende plan gaat het college voorbij aan zijn expliciete toezegging om een ' knip' te zetten tussen fase 1 en fase 2.

4. In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan is er veel gesproken over het behoud van de boomgaard in deelgebied 6. Ten aanzien van de fasering heeft het college in de notitie Zienswijzen, onderdeel van de raadsstukken voor de vergadering van 27 mei 2013, expliciet aangegeven: "*Binnen deelgebied 6 zal de boomgaard afhankelijk van de belangstelling voor de kavels eerst ongemoeid worden gelaten.*" Deze toezegging zien wij in het geheel niet terug in de tekst en/of op de kaartjes in het exploitatieplan, waarop de fasering is aangegeven.

5. In het plan wordt bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering, "*als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan*". Dit geeft ons geen enkel vertrouwen dat de fasering zoals vastgelegd in het bestemmingsplan goed zal worden nageleefd. Hiermee komt de gemeenteraad immers helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering. Wij vinden dat de raad, en niet het college, t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

6. In par. 6.2.2 is bepaald dat er een jaarlijks een herziening van het plan plaatsvindt. Niet is bepaald echter wie over de herziening van het plan beslist: het college of de raad. Dit verbaast ons.

7. Er ontbreekt een deugdelijke financiële onderbouwing van de exploitatie; door het zeer summiere karakter van de exploitatiegegevens blijft het onduidelijk of het plan economisch uitvoerbaar is binnen een periode van 10 jaar. De onderliggende aannames van de fasering waarmee wordt gewerkt in de exploitatieopzet moeten openbaar worden gemaakt om hierin werkelijk inzicht te krijgen. Duidelijk is in ieder geval dat bij een tempo van minder dan 40 huizen per jaar het saldo, zoals vermeld in par. 5.6, onmiddellijk negatief zal worden.

Aanpassingen van het exploitatieplan

We doen een beroep op u om ons als omwonenden meer zekerheid te verschaffen dat de afgesproken fasering van de bouwplannen DHE 5/6 geborgd wordt in het exploitatieplan.

Dat kan door de volgende aanpassingen in het plan aan te brengen:

a. fase 1 beperken tot het gebied waar vorig jaar in de stukken over gesproken werd: deelgebied 6 plus een smalle strook in deelgebied 5, direct langs de Grootslaan,

b. vastleggen dat het bouwrijp maken echt per fase plaatsvindt, zodat de ontwikkeling van de beide fasen niet sluipend ("vloeiend") in elkaar over gaat,

c. daadwerkelijk een 'knip' te hanteren tussen fase 1 en fase 2, d.w.z. pas met fase 2 te starten als voor 75 procent (ipv 60 procent) van de kavels in fase 1 een omgevingsvergunning afgegeven is,

d. art. 3.2 van de regels te schrappen en de gemeenteraad de komende jaren het laatste woord te geven in de monitoring van de ontwikkeling van DHE 5 en 6 in het algemeen, en in het vrijgeven van de ontwikkeling van fase 2 in het bijzonder,

e. transparantie te betrachten t.a.v. de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan door de onderliggende aannames in de exploitatie van DHE 5/6, inclusief de fasering ervan, openbaar te maken.

f. een deugdelijke toelichting aan het plan toe te voegen. Deze toelichting is verplicht op grond van art. 6.2.11 Bro. De Handleiding Exploitatieplan van de Vereniging van Grondbedrijven zegt hierover onder meer: "*Deze toelichting bevat een motivering van de gemaakte keuzes en moet het voor de burger mogelijk maken de inhoud en status van het exploitatieplan beter te begrijpen (....) Een uitleg wordt gegeven over de kosten per soort,.., alsmede een onderbouwing van de uitgifteprijzen en een uitleg over de wijze van toerekening van kosten aan bepaalde gronden.*"

Voor ons is duidelijk dat bij ongewijzigde vaststelling van het voorliggende exploitatieplan het plan op diverse punten strijdig zou zijn met eerdere besluiten van de raad en toezeggingen van het College van B. en W. Dit achten wij in strijd met de Algemene wet bestuursrecht. Het bestemmingsplan inclusief exploitatieplan staat in zoverre aan een goede ruimtelijke ordening in de weg.

Met vriendelijke groet,

Namens DHE Actie,
P. Bouma

Kromme Elleboog 1c
9751 RA Haren

19

Gemeenteraad van de gemeente Haren
t.a.v. de heer F. Kamminga
Postbus 21
9750 AA HAREN

Haren, 5 maart 2014

Betreft: Ontwerp exploitatieplan Haren - Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Door de Raad van State is gesteld dat de fasering van de bouw van de 375 huizen duidelijk wordt vastgelegd wordt in een exploitatieplan. Maar in het door u opgestelde exploitatieplan wordt de fasering absoluut niet serieus genomen.

- Fase 1 is een stuk groter dan wij tot dusverre hadden gehoord, zowel qua aantal huizen - 233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3 - als qua omvang van het gebied. Fase 2 beslaat nu alleen nog maar de helft van deelgebied 5. Een jaar geleden schreef u in de beantwoording van vragen van de raadsfracties nog: "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan*". Of: "*Eerst deelgebied 6, samen met een klein deel van 5 ten noorden van de Grootslaan.*" Dit klopt dus niet met eerder gewekte verwachtingen!

- Het bouwrijp maken van het hele gebied gebeurt helemaal niet in fasen: "*De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar overvloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en).*"

- Verder staat er: "*In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven.*"

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken. Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 in één keer onherstelbaar beschadigd. Volkomen in tegenspraak met wat eerder is beloofd. In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2103 zei wethouder Berends letterlijk dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

Als er bovendien slechts 60% van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekent dat er jarenlang nog braakliggende stukken in het hele gebied zullen zijn en dat her en der plukjes huizen komen te staan. Want het tempo is zo'n 40 huizen te bouwen per jaar.

Het percentage van 60% moet dan ook fors omhoog, naar tenminste 75%.

- Tenslotte wordt in het plan bepaald dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan". Hiermee komt de gemeenteraad helemaal buiten spel te staan bij het toezicht op de fasering. Wij vinden dat de raad t.z.t. moet bepalen wanneer met fase 2 wordt begonnen.

Zoals het er nu voor staat, wordt het plan besproken in de commissievergadering van dinsdag 18 maart en een raadsvergadering op 24 maart. Dat laatste is vijf dagen ná de verkiezingen, als de nieuwe raadsleden al gekozen zijn. Een schandalige manier van doen, en wij roepen u dan ook om de behandeling van het exploitatieplan over te laten aan de nieuw gekozen raad.

Met vriendelijke groet,

De Heer J. de Groot & Mevrouw M.A.H.M. de Groot – van der Vaart

Oosterweg 54
9751 PJ Haren
T: 050-5345304
E: joostdegroot@home.nl en moniquedegroot@home.nl

Aan het College en de
raadsleden van Haren

Haren, 5 maart 2014

20

Geachte College, geachte raadsleden van Haren,

Hierbij wil ik mijn ongerustheid uitspreken over de plannen voor de huizenbouw op de Oosterweg.

Ik maak me ernstige zorgen over het grote aantal huizen dat gebouwd gaat worden tussen de Rummeinkhof en het Goorslaantje, als de plannen doorgaan.

Verder vind ik het onwenselijk dat het hele gebied aan de Oosterweg in één keer bouwrijp gemaakt wordt. Gefaseerd bouwrijp maken zal beter zijn, omdat het lang duurt voor alle huizen gebouwd zijn.

Ik vind het onwenselijk dat slechts 60 % van de huizen van fase 1 verkocht hoeft te zijn om met fase 2 te mogen beginnen.

Volgens mij zijn er toezeggingen gedaan door meneer Berends en wij mogen als bewoner van de Oosterweg verwachten dat de heer Berends zich aan zijn beloftes houdt.

Ik hoop, dat er nog goed nagedacht zal worden over de ernstige schade die aan de Oosterweg wordt aangericht door deze aanpak.

Ik reken op een wijs besluit.

Vriendelijke groet,
J.M.K.

J.M. Kruseman
Oosterweg 44
9751 PJ Haren

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2341
6 MRT 2014
21
BMO | Raad
Ontw. | Dir.
Publ.Z. | Burg.
ID | Weth.

Gemeenteraad van Haren
T.a.v Dhr. F. Kamminga
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 5-3-2014

Betreft: zienswijze op exploitatieplan Dilgt, Hemmen, Essen, deelgebieden 5 en 6

Geachte raad,

Ik heb het exploitatieplan zoals opgesteld door de gemeente doorgenomen en dien hierbij mijn zienswijze op dit plan in.

De Raad van State heeft in haar uitspraak 201306043/1/R6 van 10 januari 2014 geoordeeld dat de voorwaarde om de uitvoering van het bestemmingsplan gefaseerd te laten plaatsvinden niet gewaarborgd is in het bestemmingsplan en dat daarmee het besluit om dit plan vast te stellen in strijd met artikel 3:2 van de Awb is genomen.

De Raad van State biedt de gemeente Haren de gelegenheid dit gebrek te herstellen zodanig dat de gefaseerde uitvoering wordt opgenomen in een exploitatieplan en daarmee de gefaseerde uitvoering gewaarborgd zal zijn.

Aan een exploitatieplan worden door de wet eisen gesteld (artikel 6:13 WRO). In lid 1 van deze wet staan de zaken die verplicht in een exploitatieplan *moeten* worden opgenomen. In artikel 2 van deze wet staan zaken die opgenomen *kunnen* worden. De verplichte onderdelen zijn:

1. Een exploitatieplan bevat:
   - **a.** een kaart van het exploitatiegebied;
   - **b.** een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
   - **c.** een exploitatieopzet, bestaande uit:
     1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
     2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
     3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot en met 3 bedoelde ramingen;
     4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
     5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
     6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Wanneer we het exploitatieplan bekijken kunnen we constateren dat het genoemde onder:

- 1a: aanwezig is, maar de fasering is anders weergegeven dan in het bestemmingsplan is verwoord.
- 1b: niet aanwezig is
- 1c: niet aanwezig is
- 1c1: aanwezig
- 1c2: niet aanwezig is
- 1c3: aanwezig is
- 1c4: aanwezig is
- 1c5: niet aanwezig is
- 1c6: niet aanwezig is

Naast bovenstaande gebreken zijn er een aantal inhoudelijke zaken die de aandacht verdienen:

De gemeente geeft onder 1.2 argumenten waarom men geen exploitatieplan zou hoeven vast te stellen. Deze argumenten op dit moment inbrengen komt nogal hooghartig over nu de Raad van State de gemeente heeft opgedragen een exploitatieplan op te stellen. Door hier te betogen waarom dit toch niet zou hoeven stelt de gemeente hier in feite dat de Raad van State het bij het verkeerde eind heeft en dat lijkt mij de wereld op zijn kop.

Aantallen woningen:
In het exploitatieplan gaat de gemeente uit van 372 woningen, waar het bestemmingsplan er 400 mogelijk maakt. Nu zou u kunnen denken dat het plan derhalve meer opbrengsten zou kunnen genereren dan waar in het exploitatieplan mee is gerekend. De vraag is of dat correct is. Daarnaast zijn de extra kosten die benodigd zijn voor de realisatie van deze woningen ook niet meegenomen in dit plan.

Onzekerheid ten aanzien van de opbrengsten:
De omvang van het plangebied ligt vast. Indien daar meer kavels op worden uitgegeven zullen deze kavels gemiddeld kleiner zijn (ik neem niet aan dat de extra kavels een verdere aantasting van het groen in het plangebied zal betekenen). Kleinere kavels brengen uiteraard minder op dan grote kavels waardoor de totale opbrengst vermoedelijk niet hoger zal zijn.

Onzekerheid ten aanzien van de kosten:
Extra woningen zullen extra kosten met zich meebrengen. Er moeten bijvoorbeeld meer aansluitingen op het riool komen. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat wanneer je 7,5% meer woningen wilt bouwen je dit niet kunt doen op de capaciteit van de voorzieningen die voorzien zijn.

Derhalve is de enige zekerheid die er is, dat de kosten en opbrengsten in dit exploitatieplan geraamd zijn voor een andere aantal woningen dan het aantal dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarmee kan de financiële onderbouwing van dit exploitatieplan niet correct zijn.

Fasering
Uit figuur 3 van het door de gemeente opgestelde exploitatieplan blijkt dat naar schatting 80% van het oppervlak van het plangebied valt binnen de eerste fase. De gemeente schrijft dat fase 1 het deelgebied 6 en de helft van deelgebied 5 beslaat. Dit is ook zo weergegeven in figuur 3. Echter dit is in tegenspraak met hetgeen door de raad is vastgesteld waarbij duidelijk is aangegeven dat fase 1 deelgebied 6 en het meest zuidelijke deel van deelgebied 5 is.

Wanneer een zo groot gebied als in het exploitatieplan wordt genoemd in één keer wordt uitgegeven is er feitelijk geen sprake meer van een fasering en dit staat een goede ruimtelijke ordening in de weg. Hierdoor is het mogelijk dat eerst alleen in de helft van deelgebied 5 wordt gebouwd zonder dat deelgebied 6 is bebouwd of bebouwd zal worden. Daarmee wordt dan niet vanuit de kern gebouwd.

De gemeente schrijft verder: "De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)."

De gemeente schrijft in het exploitatieplan dus dat zij de ontwikkeling doorlopend wil gaan doen in plaats van gefaseerd zoals is opgenomen in het bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat de gemeente in het exploitatieplan zaken anders wenst te regelen dan in het bestemmingsplan is vastgelegd.

De bedoeling van het bestemmingsplan was nadrukkelijk dat er in het deel dat nog niet in ontwikkeling wordt genomen geen schade wordt aangericht totdat de eerste fase gereed is.

Daarnaast neemt de gemeente in het exploitatieplan een "*algemene flexibiliteitsbepaling*" op waarmee het college de bevoegdheid krijgt af te wijken van de fasering zoals vastgelegd indien zij dat nodig acht. Dit staat niet in het bestemmingsplan en wordt nu in het exploitatieplan opgenomen waarmee in feite de fasering ongedaan gemaakt wordt.

Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Opnieuw wenst de gemeente hier zaken in het exploitatieplan anders te regelen dan is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is het exploitatieplan in strijd met het bestemmingsplan!

Exploitatieopzet:
De gemeente is van mening dat zij geen exploitatieopzet hoeft op te stellen. Daarmee voldoet zij echter niet aan de eisen zoals genoemd in artikel 6:13 van de WRO en voldoet derhalve het exploitatieplan niet aan de formele vereisten.

Het ontbreken van de exploitatieopzet maakt een beoordeling van de financiële haalbaarheid moeilijk, maar uit de rekentechnische uitgangspunten blijkt dat de GEM Haren Noord een (kostprijs verlagende) bijdrage (bijna 5 miljoen euro) levert aan de grondexploitatie en dat deze bijdrage nodig is om de exploitatieopzet sluitend te krijgen.

- Zonder deze bijdrage van de GEM Haren Noord is de exploitatie dus verlieslatend.
- De gemeente schrijft onder 2.4: "Het bestemmingsplan omvat de deelgebieden 5 en 6 van een groter gebied dat door de GEM in ontwikkeling wordt gebracht."

- De GEM ontwikkelt derhalve meer dan alleen de deelgebieden 5 en 6 en heeft derhalve ook andere inkomstenbronnen.
- Onbekend (doordat de gemeente geen exploitatieopzet levert) is of de inkomsten die de GEM verkrijgt uit de deelgebieden 5 en 6 groot genoeg zijn om de kostprijs verlagende bijdrage van bijna 5 miljoen euro te kunnen betalen of dat zij daarvoor inkomsten uit andere bronnen dan deelgebieden 5 en 6 aanwendt.
- Indien dat laatste het geval zou zijn, is het bestemmingsplan verlieslatend en is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontbreken van de exploitatieopzet is niet alleen in strijd met de wet, maar maakt ook een correcte beoordeling van het plan niet mogelijk waardoor ook niet kan worden uitgesloten dat het plan (zelfstandig) verlieslatend is.

Hoogachtend,

J.H.D. Dubbelboer
Moleneg 12B
9751 AJ Haren

22

Hans Verschure

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2342
6 MRT 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Van: "Hans Verschure" <hansverschure@kpnplanet.nl>
Datum: donderdag 6 maart 2014 14:29
Onderwerp: zienswijze DHE-actie

Aan het college van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Haren

Haren, 6 maart 2014

Geacht College,

Mijn zienswijze aangaande uw DHEacties:

De door u thans kenbaar gemaakte en voorgestane Fase 1 is een stuk groter, uitgebreider, dan de inwoners tot dusverre hebben gehoord, zowel qua aantal huizen - 233 van de 372 huizen, dus bijna 2/3 - als qua omvang van het gebied.
Fase 2 beslaat nu alleen nog maar de helft van deelgebied 5.
Een jaar geleden schreef het toenmalige college in de beantwoording van vragen van de raadsfracties : "*onze eerste fase loopt van de Rummerinkhof tot net ten noorden van de Grootslaan" ;* derhalve: "*Eerst deelgebied 6, samen met een klein deel van 5 ten noorden van de Grootslaan.*"
Conclusie: **Dit klopt dus niet met eerder gewekte verwachtingen!**

Deze conclusie wordt nog versterkt doordat u nu aangeeft:

- " *De exploitatie in het exploitatieplan gaat er van uit dat er doorlopend ontwikkeld wordt, waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om het bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning(-en)* ". (pag. 11 ontwerp-exploitatieplan)
Het bouwrijp maken van het hele DHE 5/6 -gebied vindt helemaal niet in fasen plaats:

- Verder staat er: " *In de regels wordt opgenomen dat indien 60% van de omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen in de eerste fase onherroepelijk zijn geworden, er ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen worden afgegeven.* " (pag. 12)

Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken.
Alles wordt in één keer 'vloeiend' overhoop gehaald voor de aanleg van wegen, rioleringen enz. Daarmee wordt het hele DHE 5/6 –gebied in één keer onherstelbaar beschadigd.
Dit is volkomen in tegenspraak met wat aan de burgers van Haren eerder is beloofd.
In de gemeenteraadsvergadering van 27 mei 2013 zei wethouder Berends dat het bouwrijp maken gefaseerd zal gebeuren.

Indachtig het tempo van 40 nieuw te bouwen woningen in Haren per jaar – zoals de deskundigen aangeven - zou het indien er bovendien slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met fase 2 te mogen beginnen, betekenen dat er nog jarenlang braakliggende stukken in het hele gebied zullen liggen en dat er her en der (plukjes) huizen komen te staan; een fraai gezicht voor de huidige aanwonenden en voor de toekomstige bewoners !!.
Het percentage van 60 dient dan ook fors hoger te worden gesteld, naar tenminste 75

procent.

- Tenslotte wordt in het plan bepaald (in art. 3.2 van de Voorschriften en regels, pag. 17) dat B. en W. mogen afwijken van de voorschriften over de fasering "als dat dienstbaar is aan het realiseren van het exploitatieplan".
Hiermee komt de gemeenteraad geheel buiten spel te staan bij het bepalen van het toezicht op de fasering.

Gelet op de democratisch principes vind ik dat de gemeenteraad in de toekomst dient te bepalen wanneer met fase 2 kan worden begonnen. Verder ben ik van mening dat serieus rekening dient te worden gehouden met de gevoelens van en de meningen van de (betrokken) burgers, alsmede met reële uitkomsten van de inspraak van de meest betrokken burgers.

Ik vraag mij dan ***ook nu*** weer af of de wijze waarop u als college in het onderhavige geval meent te moeten handelen ***niet in strijd is met het beginsel van behoorlijk bestuur.***

Ik teken bij deze dan ook protest aan tegen de wijze van handelen van uw college met betrekking tot de door u recent kenbaar gemaakte plannen ter zake van de fasering van DHE 5 en 6.

Hoogachtend,

Hans Verschure
Oosterweg 21
9751 PA HAREN

Gemeente Haren		
Zaaknr: 1824		
Doc.nr: 2343		
6 MRT 2014 23		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Wethh.

Burgemeester & Wethouders
Gemeentehuis Haderaplein
Haren

Haren, 5 maart 2014

Onderwerp: zienswijze ontwerp
exploitatieplan DHE 5/6

Geacht College,

Bijgaand doe ik u mijn zienswijze inzake het ontwerp exploitatieplan DHE 5/6 toekomen.

In de kern richten mijn bezwaren zich op het gebrek aan openbaarheid, controle, fasering, bewijsbaarheid en afdwingbaarheid.

De door de Raad van State gevraagde stukken dienen aan deze vereisten te voldoen.

Derhalve de conclusie dat u niet levert wat de Raad van State van uw verlangt.

Mocht u mijn zienswijze verwerpen - zoals u in een eerder stadium ook al heeft gedaan - dan zal ik opnieuw in beroep gaan bij de Raad van State.

In de overtuiging te hebben voldaan aan de plichten die het inwoner zijn van Haren van rechtswege van mij vragen, verblijf ik,

hoogachtend,

Huub van 't Hek
Kromme Elleboog 14
9751 RC Haren

Zienswijze inzake ontwerp exploitatieplan DHE 5/6

Tegen het voorgelegde ontwerp exploitatieplan DHE 5/6 laten zich de volgende bezwaren gelden.

Openbaarheid
De ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 voldoen niet aan de door de RvS gestelde eisen inzake openbaarheid van feiten en cijfers.
Op basis van de ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 kunnen nog steeds geen relevante besluiten worden genomen.
Wij verzetten ons met klem tegen de afwezigheid van welke vorm van openbaarheid dan ook.

Controle
De ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 voldoen niet aan de door de RvS gestelde eisen inzake de gevraagde controle van feiten en cijfers.
Op basis van de ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 kunnen nog steeds geen relevante besluiten worden genomen.
Wij verzetten ons met klem tegen de afwezigheid van welke vorm van controle dan ook.

Fasering
De ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 voldoen niet aan de door de RvS gestelde eisen inzake de gevraagde fasering en uitvoering van de voorgenomen plannen.
De ter inzage gelegde fasering is in elke vorm in strijd met alle toezeggingen die in een eerder stadium door uw college zijn gedaan.
Extra pregnante voorbeelden zijn het bouwrijp maken van de deelgebieden 5/6 en de rangschikking van de omgevingsvergunningen.
Op basis van de ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 kunnen nog steeds geen relevante besluiten worden genomen.
Wij verzetten ons met klem tegen het ontbreken van de gevraagde en door u beloofde vorm van fasering.

Bewijsbaarheid
De ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 voldoen niet aan de door de RvS gestelde eisen inzake de gevraagde bewijsbaarheid van de uitvoering van de voorgenomen plannen.
U heeft de opdracht om een lijst te leveren waaruit bewijsbaar kan worden opgemaakt in welke volgorde de percelen zullen worden verkocht en bebouwd.
Het staat u niet vrij verkoop en bebouwing naar eigen inzicht in te vullen.
Op basis van de ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 kunnen nog steeds geen relevante besluiten worden genomen.
Wij verzetten ons met klem tegen het ontbreken van de gevraagde bewijsbaarheid van de aanpak van verkoop en bebouwing.

Afdwingbaarheid
De ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 voldoen niet aan de door de RvS gestelde eisen inzake de gevraagde afdwingbaarheid van de uitvoering van de voorgenomen plannen.
U heeft de opdracht om een lijst te leveren waaruit afdwingbaar kan worden opgemaakt in welke vorm de percelen zullen worden verkocht en bebouwd.
Het staat u niet vrij verkoop en bebouwing naar eigen inzicht in te vullen.
Op basis van de ter inzage gelegde stukken DHE 5/6 kunnen nog steeds geen relevante besluiten worden genomen.
Wij verzetten ons met klem tegen het ontbreken van de gevraagde afdwingbaarheid van de aanpak van verkoop en bebouwing.

Overige bezwaren
Waar nodig sluit ik mij aan bij alle overige ingediende bezwaren tegen de ter inzage gelegde stukken inzake het exploitatieplan DHE 5/6.
Deze bezwaren dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

Haren, 5 maart 2014

Huub van 't Hek

Aan: de raad van de gemeente Haren
Betreft: zienswijze op het ontwerp-exploitatieplan Haren, Dilgt Hemmen Essen

Datum: 6 maart 2014

Gemeente Haren
Zaaknr: 1824
Doc.nr: 2344
6 MRT 2014

BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

24

Geachte leden van de raad,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze op het ontwerp-exploitatieplan Haren, Dilgt Hemmen Essen.

De volgende punten lijken mij een vaststelling door de raad van dit exploitatieplan in de weg staan.

-1- De raad van State is in haar tussenuitspraak van 10 januari 2014 er ten onrechte vanuit gegaan dat de SOK de financiële paragraaf van het bestemmingsplan Hare, Dilgt Hemmen Essen(hierna te noemen het bestemmingsplan) is.

In de schriftelijke beantwoording van de vragen van de raad over het bestemmingsplan bevestigd het college dat de grondexploitatieovereenkomst(GREX) de financiële paragraaf van het bestemmingsplan is en niet de SOK.

Het ontwerp- exploitatieplan Haren, Dilgt Essen Hemmen(hierna te noemen het exploitatieplan) gaat er dus ten onrechte vanuit dat de financiële uitvoerbaarheid niet meer gezekerd hoeft te worden in het exploitatieplan.
Dit is in strijd met de wet.

-2- De wet kent geen combinatie van een exploitatieplan en een exploitatieovereenkomst(GREX), het is of het een of het ander.
Nu er een exploitatieplan dient te worden opgesteld dient ook de financiële uitvoerbaarheid volledig gezekerd te worden, dat is in het exploitatieplan niet het geval.

-3- Gezien het genoemde in punt 2 dient ook de financiële uitvoerbaarheid van de plannen van mevrouw Vellinga en mevrouw van de Wal-van Hemmen in het plan gezekerd te worden, dit is niet gebeurd.

-4- Aangezien de GREX niet openbaar is gemaakt en het college dit ook niet van plan is, en aangezien artikel 3.1.6 lid 1 sub f van de Bor vereist dat er inzicht wordt gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, kan de GREX niet als financiële paragraaf dienen van het bestemmingsplan.
Het exploitatieplan kan dat wel mits het een volwaardige financiële paragraaf bevat, dat is niet het geval.

-5- Bij de schriftelijke beantwoording van vragen uit de Raad over het bestemmingsplan heeft het college van B&W van de gemeente Haren(hierna te noemen het college) de raad voorgelogen. Er werd namelijk gezegd dat afwijzing van het bestemmingsplan door de Raad de gemeente 10 tot 20 miljoen euro aan claims van de private partijen zou kunnen kosten.

Uit de beperkte financiële gegevens aanwezig in het exploitatieplan blijkt echter dat er tegen de gemeente Haren geen enkele claim kan worden ingediend aangezien alle grond in het bezit van de gemeente is.

Ook is er een publiekrechtelijke voorbehoud gemaakt in de SOK, de raad heeft zich in haar besluit ten onrechte laten leiden door financiële ramp verhalen.

Het exploitatieplan zou dit gebrek in de mogelijke financiële consequenties van het wel of niet of gedeeltelijk uitvoeren van het bestemmingsplan kunnen herstellen, dat doet het exploitatieplan niet.

-6- Tijdens de zitting van de Raad van State is gebleken dat de CBS prognoses voor de verwachte woningvraag zijn gebaseerd op een cirkelredenering, deze prognoses gaan uit van uitvoering van bestaande plannen. Het CBS heeft nadrukkelijk NIET onderzocht of er behoefte is aan deze woningen. Het rapport van de makelaar Vastgoed B.V. bestond uit een onderzoek onder een niet representatieve doelgroep, namelijk mensen die net een huis hadden gekocht.
De kans dat ze dat op een korte termijn weer doen is te verwaarlozen.

Het exploitatieplan maakt op geen enkele wijze duidelijk dat de genoemde aantallen huizen die gebouwd en verkocht moeten worden om het exploitatieplan sluitend te krijgen echt haalbaar zijn.

-7- Een motivering waarom er niet op het stedenbouwkundige plan hoeft te worden ingegaan ontbreekt(zie pagina 6 van het exploitatieplan).

-8- Het exploitatieplan staat los van de afspraken over het bouwprogramma die er binnen de GEM zijn gemaakt, die afspraken kunnen een regeling over het bouwprogramma in het exploitatieplan niet vervangen(zie pagina 8).

-9- De koopovereenkomst van de percelen van het Waterbedrijf Groningen ontbreekt in de bijlagen van het exploitatieplan, onduidelijk is hierdoor of de grond ooit geleverd gaat worden aan de gemeente Haren.

-10- Gezien artikel 4.2.1 van het exploitatieplan is er geen sprake van fasering aangezien fase 1 en 2 in elkaar overvloeien.
Als een artikel in het exploitatieplan er al vanuit gaat dat er niet gefaseerd gaat worden dan is de fasering op geen enkele manier gezekerd. En dus zal de Raad van State dit exploitatieplan niet accepteren als zekering van de door de Raad destijds gevraagde fasering. In dat geval zal het hele bestemmingsplan door de Raad van State worden vernietigd.

-11- De ontwikkelaars hoeven pas te gaan bouwen als 70% van de huizen zijn verkocht, volgens het exploitatieplan mogen er echter omgevingsvergunningen voor de 2e fase worden afgegeven als voor de 1e fase 60% van de omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Dat zou er toe kunnen leiden dat er wel het punt bereikt wordt waarop de 2^{e} fase wordt gestart terwijl de ontwikkelaars nog geen 1 huis in de 1^{e} fase bouwen (of alleen enkele huizen die goed verkoopbaar zijn). Dat leidt dan toch tot de ongewenste grote lege onbebouwde plekken.

Het moet voor de deelnemende private partijen in de GEM namelijk niet heel erg moeilijk zijn om een matrix te bedenken waarbij alleen de winstgevende woningen worden gebouwd en de resterende uitgegeven omgevingsvergunningen als kostenpost worden afgeschreven.

Zeker nu bij zowel de 1e fase als de 2e fase het gebied bij het halen van de 60% norm direct helemaal bouwrijp gemaakt gaat worden, zal dit leiden tot gronden die jarenlang onbebouwd blijven maar wel bouwrijp zijn gemaakt.
Dit is in strijd met de grondreden voor de fasering.

De gehanteerde percentages zorgen er ook voor dat de fasering financieel niet gezekerd is, het is tenslotte voor de projectontwikkelaars gunstiger om zich niet aan de fasering te houden.
Een sanctie om dit te voorkomen ontbreekt in het exploitatieplan.

-12- Over het algemeen zijn de gevolgen van de in punt 11 geschetste situatie dat de publieke groenvoorzieningen ook nog niet worden aangelegd, de projectontwikkelaars bewaren die kostenpost immers tot het allerlaatst.
Het resultaat is dan een woongebied Haren onwaardig.

-13- De flexibiliteitsbepaling in artikel 3.2 van het Exploitatieplan waarbij het college de bevoegdheid krijgt om af te wijken van de fasering indien dat in het belang is van het bestemmingsplan of het exploitatieplan, is dermate vaag geformuleerd dat het de fasering van het bestemmingsplan helemaal onderuit haalt.

De flexibiliteitsbepaling maakt dat het exploitatieplan innerlijk strijdig is en dus in strijd met de wet.

-14- Aangezien de grondopbrengsten van de sociale op geen enkele manier gezekerd zijn en aangezien dit in de komende 10 jaar ook niet valt te verwachten gezien de uitspraken van de Woningcorporaties, is het exploitatieplan niet volledig dekkend en dus kan het niet vastgesteld worden.

-15- De grondprijzen zijn in heel Nederland dalende en de verwachting voor de komende 10 jaar is dat ze niet zullen stijgen. Haren ligt op zijn minst tegen een krimpregio aan en dus zal de negatieve prijsdruk groter zijn dan in andere delen van Nederland.

De verwachte grondopbrengsten zijn gebaseerd op grondprijzen die niet meer bestaan en die voor de komende 10 jaar ook niet meer terugkomen.
De opbrengsten zullen dus lager zijn en de uitgaven door de langer durende rentekosten hoger.

Het exploitatieplan maakt op geen enkele manier duidelijk hoe er met dat scenario moet worden omgegaan.

-16- Tekenend voor het ongefundeerde optimisme dat uit het exploitatieplan spreekt is de opmerking in artikel 5.4 van het exploitatieplan dat men verwacht dat in 2020 de laatste kavels zullen worden uitgegeven, 3 jaar voor het einde van de looptijd van het bestemmingsplan. Dit terwijl er in plan DHE 3 nog steeds kavels te koop zijn, waarvan sommigen al meer dan een jaar.

-17- Als U besluit dit gemankeerde en juridisch rammelende exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen, laat U de beslissing of er gebouwd gaat worden over aan de juridische experts van de Raad van State. Als zij het afkeuren wordt er niet gebouwd want dan wordt het hele bestemmingsplan vernietigd, er komt niet een 2^{e} reparatiemogelijkheid via de bestuurlijke lus. Als de Raad van State het accepteert heeft de gemeenteraad zichzelf (en de burger) volledig buitenspel gezet en carte blanche gegeven aan het College en de GEM.

-18- Het exploitatieplan is alleen maar dekkend omdat er een "kostprijsverlagende bijdrage van de GEM" wordt opgevoerd van bijna 5 miljoen euro. Daar zal gezien de afspraken in de SOK de gemeente dus de helft moeten betalen. In plaats van opbrengsten kost het bestemmingsplan de gemeente dus 2.5 miljoen euro!

-19- De oorspronkelijke SOK is afgesloten met 2 private partijen, te weten Heijmans Vastgoed BV en Geveke Exploitatie BV. Beide partijen stellen zich samen garant voor de helft van de lening van 22 miljoen euro die de gemeente ten behoeve van de GEM heeft afgesloten. Tijdens de behandeling van het beroep wat ik heb ingesteld bij de Rechtbank Noord Nederland naar aanleiding van een WOB-verzoek blijkt echter dat niet Geveke, maar "Hageman, Wierenga Beheer BV" nu deelnemer is in de GEM! Deze BV kent 4 aandeelhoudende BVs die ieder op zich weer 20 (!) andere BVs (gedeeltelijk) bezitten. Het is derhalve volstrekt onzeker of deze BV uit de Geveke

dynastie wel zo financieel gezond is dat die het genoemde risico kan dragen. Een andere reden dan afwentelen van financiele risicos is er voor deze switch van Geveke niet te bedenken. Dat betekent dat het risico van de gemeente op voornoemde lening dus eerder 15 miljoen euro kan bedragen.

-20- De plankosten bedragen maar liefst 3.5 miljoen euro, terwijl het maken van een bestemmingsplan slechts tonnen kost. Welke kosten zijn hieronder nog weggestopt?

-21- Het presidium van de raad heeft op 3 maart 2014 besloten dat de behandeling van het exploitatieplan in de commissie op 18 maart 2014 moet plaatsvinden.
De stukken voor de commissie moeten op 8 maart 2014 aan haar leden beschikbaar gesteld worden.

Op 6 maart 2014 kunnen er nog zienswijzen ingediend worden, dit betekent dat het college 2 dagen de tijd heeft om alle zienswijzen te beantwoorden.
Gezien de complexiteit van de materie kan dat nooit op een zorgvuldige manier gebeuren wanneer dit in 2 dagen moet gebeuren.

-22- De behandeling in de raad zou op 24 maart 2014 moeten plaatsvinden door de huidige maar dan oude raad.
De kiezer die zijn stem wil gebruiken op de 19e maart om de uitkomst van de raadsstemming over het exploitatieplan te beïnvloeden wordt door deze planning die kans ontnomen.

Afgezien van de vraag of deze gang van zaken niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, spreekt er in ieder geval een diep politiek cynisme uit, de kiezer is niet te vertrouwen en dus is het kennelijk beter om het exploitatieplan op het allerlaatst moment door de oude raad er doorheen te laten konkelen.

-23- Mocht de commissie besluiten om het exploitatieplan door nieuwe raad te laten vaststellen dan wordt de burger het recht ontnomen om via het spreekrecht de nieuwe raadsleden in deze kwestie verder te informeren.
Volgens de geldende regels in de gemeente Haren mag de burger maar één keer inspreken op een onderwerp en dat gaat al bij de commissie gebeuren.

Gezien het voorafgaande vraag ik om het exploitatieplan niet vast te stellen in zijn huidige vorm.

Ook vraag ik u om het exploitatieplan niet te behandelen in de oude commissie en raad maar gewoon in de nieuwe commissie en raad in de maand april.

Met vriendelijke groet,

J.F.Meilof
Dilgtweg 20
9751 NH Haren

25

Gemeenteraad van de gemeente Haren
t.a.v. de heer F. Kamminga
Postbus 21
9750 AA Haren (Gn)

Onderwerp: Zienswijze inzake exploitatieplan.

Geachte Raad, Haren, 4 maart 2014

Hierbij maken wij gebruik van de gelegenheid om onze zienswijze te geven op het exploitatieplan DHE 5 en 6.

Men spreekt over het bouwrijp maken van het gebied DHE 5 en 6 in fasen. Welke fasen? Het hele gebied wordt nu in feite in zijn geheel bouwrijp gemaakt.
Deelgebied 6 zou eerst bouwrijp gemaakt worden en daarna pas een klein gedeelte van deelgebied 5. Zou er niet gebouwd worden vanuit de kern? Deelgebied 5 bouwrijp maken, is niet bouwen vanuit de kern! Laat deelgebied 5 ongemoeid en behoud het landelijke, groene karakter! Ook in deelgebied 6 kunnen diverse soorten woningen gebouwd worden.

Tevens wordt er gepraat dat er doorlopend ontwikkeld wordt. Waarin fase 1 en 2 in elkaar over vloeien als het gaat om bouwrijp maken, bouwen van woningen en afronden van het terrein na oplevering van de laatste woning. Doorlopend/vloeiend wil zeggen dat er niet in fasen wordt gebouwd. Dit alles betekent dat er feitelijk geen fasering is in het bouwrijp maken, hetgeen wel was afgesproken.
Bovendien mag er al begonnen worden met fase 2 als nog niet eens twee-derde van fase 1 verkocht is.
Zoals het er nu naar uitziet stevenen we af op een ramp. Het hele gebied wordt opgeofferd. Het wordt een bouwput en dat voor jaren.
Kijk naar Westpoort Groningen. Is bouwrijp gemaakt. Het ligt nog steeds open.
Kijk naar De Blauwe Stad. Er staan veel minder huizen dan verwacht.

Daarnaast wordt er aangegeven dat er slechts 60 % van de woningen in fase 1 verkocht hoeven te zijn om met de volgende fase te starten. Dit percentage is veel te laag.
In eerdere informatie is er gesproken over 70% tot 75%. Laten we bij 75% beginnen.
60% is een negatief gegeven. Ergens wordt een huis gebouwd met heel veel puin en open plekken rondom. Het betekent dat er nog voor jaren braakliggende gebieden zijn.
Hoezo Haren de groenste gemeente!
Er wordt geschreven; de verwachting is reëel dat ook die laatste 40 % binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd. Waar is die verwachting op gebaseerd? Er staan immers nog zoveel huizen te koop.
Wordt DHE 5/6 daarmee niet een enorm risico voor Haren?? Het zoveelste debacle??
Raad bezint eer ge begint.

Met vriendelijke groet,

P.H. Panman en M.J. Panman-v/d Wal
Oosterweg 117
9751 PE Haren