

**Reactienota zienswijzen**

**bestemmingsplan Waardeel**

## **I. Inleiding.**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 april 2015 besloten het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" is op 20 mei 2015 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van 21 mei 2015 tot 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is gedurende deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

## **II. Zienswijze**

In deze periode is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is ingediend door de fam. J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a en de fam. V. Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b te Glimmen (hierna aangeduid als: bezwaarden) en is ontvangen op 29 juni 2015.

In de zienswijze d.d. 27 juni 2015 reageren bezwaarden op de reactie van ons college op hun argumenten in hun brief d.d. 30 september 2014 (inspraakreactie). Deze reactie van ons college is verwoord in de Reactienota Inspraak en Overleg. Hieronder wordt aanvullend op deze eerdere reactie van ons college gereageerd op de door bezwaarden naar voren gebrachte argumenten zoals die zijn weergegeven in de zienswijze d.d. 27 juni 2015. Aanvullend wordt gereageerd op het door bezwaarden naar voren gebrachte punt van de communicatie met de initiatiefnemer en de gemeente (punt J).

In deze zienswijze van bezwaarden wordt aangegeven dat de argumenten, zoals die naar voren zijn gebracht in hun brief van 30 september 2014 (inspraakreactie), onverkort worden gehandhaafd. Dit zijn de volgende argumenten:

- A. De bebouwing is niet passend in de bestaande woonomgeving.
- B. De grond gelegen direct achter de percelen aan de Nieuwe Schoolweg was aanvankelijk tuingrond. Door de aankoop van deze gronden door initiatiefnemer worden de bewoners van de panden aan de Nieuwe Schoolweg nu geconfronteerd met verregaande plannen voor bebouwing.
- C. Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg.
- D. Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen al de nodige schade opgelopen. Het aanleggen van de weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en de bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden. De boomwal zal al deze activiteiten niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.
- E. De projectontwikkelaar (initiatiefnemer) is voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien.
- F. Een groot aantal bomen is aangemeld bij het Landelijk Register van Monumentale bomen.
- G. De opgenomen bouwregels zijn veel te verstrekkend. Het plan biedt een eventuele koper de mogelijkheid een huis te bouwen met een bouwhoogte van 12 meter. Als er al gebouwd zou mogen worden zou dit maximaal 2 bouwlagen moeten zijn met een maximale hoogte van 8 meter. Daarnaast is het bebouwingspercentage te hoog en zijn de huizen niet passend bij de grootte van het terrein.
- H. De hoofdgebouwen mogen te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde worden gebouwd. Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van de privacy van de bewoners van de Nieuwe Schoolweg. Bovendien is dit gunstig ten behoeve van zonne-energiebevorderende maatregelen.

I. De nieuwe insteekweg die de nieuwe woningen ontsluit ligt te dicht bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Dit kan verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie opleveren.

Aanvullend wordt in de zienswijze nog het volgende argument genoemd:

J. De communicatie met de initiatiefnemer is uiterst moeizaam (intimiderend) verlopen. De initiatiefnemer houdt zich niet aan zijn afspraken. Voorts wordt gevraagd de toezegging die namens de gemeente is gedaan gestand te doen en de groenzone met een breedte van 2 meter in het bestemmingsplan op te nemen.

### III. Reactie op de ingekomen zienswijze.

Ad A. De bebouwing is niet passend in de bestaande woonomgeving.

*Reactie gemeente:* Zoals in de Reactienota Inspraak en Overleg reeds is aangegeven delen wij deze mening niet. Het bestemmingsplan maakt een in de omgeving passend bouwplan mogelijk. Er is sprake van een beperkt aantal woningen (maximaal 6). Opgemerkt wordt dat er sprake is van teveel woningen op qua oppervlakte te kleine kavels. Wij merken hierbij op dat, hoewel de grootte van de kaveloppervlakte niet vaststaat (is flexibel), in het indertijd opgestelde stedenbouwkundig plan de kaveloppervlakte varieerde van 633 tot 989 m<sup>2</sup>. Wij merken dit niet aan als te kleine kavels voor het realiseren van maximaal 6 woningen. Wij attenderen er nogmaals op dat het betreffende terrein in de beheersverordening "Glimmen" de bestemming "bedrijven" heeft. Ter plekke mogen zich op basis van deze beheersverordening bedrijven vestigen die vallen onder de milieu-categoriën 1 en 2. Teneinde niet onnodig in herhaling te vallen verwijzen wij u voor de verdere reactie naar het gestelde bij punt 1 in de Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Waardeel.

Ad B. De grond gelegen achter de woningen aan de Nieuwe Schoolweg was aanvankelijk tuingrond. Door de aankoop van deze gronden door initiatiefnemer worden de bewoners van de panden aan de Nieuwe Schoolweg nu geconfronteerd met verregaande plannen voor bebouwing.

*Reactie gemeente:* Deze stelling suggereert dat er in het verleden geen mogelijkheid bestond om de gronden achter de woningen aan de Nieuwe Schoolweg te Glimmen te bebouwen. Dit is niet juist. Hoewel de betreffende gronden in het nabije verleden feitelijk mogen zijn gebruikt als tuingrond, hebben deze gronden altijd een bestemming gehad op basis waarvan bebouwing mogelijk was. In het bestemmingsplan Glimmen-dorp had deze strook grond de bestemming "gemengde bedrijven". In de beheersverordening Glimmen heeft deze strook de bestemming "gemengd". Beide plannen boden de mogelijkheid om deze gronden te bebouwen. Er is dientengevolge nooit sprake geweest van een aanduiding als tuingrond.

Ad C. Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg;

*Reactie gemeente:* Zoals wij ook al in de Reactienota Inspraak en Overleg hebben aangegeven is er onzes inziens geen sprake van een onacceptabele aantasting van de privacy van de bewoners van de percelen aan de Nieuwe Schoolweg. Wij erkennen dat een ieder er belang bij heeft om een prettige woonomgeving te creëren voor zichzelf met de nodige privacy. Het aspect van privacy valt in principe niet binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit is met name een kwestie van overleg tussen eigenaren van gronden onderling. Wij merken nog op dat in dit kader vanuit de gemeente een faciliterende rol is

gespeeld. Er is getracht de initiatiefnemer en de aangrenzende buren met elkaar in contact te brengen opdat zij overeenstemming konden bereiken en met elkaar afspraken konden maken over de plannen (o.a. het realiseren van een goede erfafscheiding). Wij hebben moeten constateren dat het niet gelukt is overeenstemming te bereiken. Het enkele feit dat hierover geen overeenstemming is bereikt betekent niet dat het bestemmingsplan daarom niet vastgesteld kan worden. Aangezien men niet tot overeenstemming is gekomen dient te worden besloten in hoeverre de zienswijze op dit punt gegrond moeten worden verklaard. Wij hebben daarbij overwogen dat door de initiatiefnemer is aangeboden een goede en groene afscherming tussen de percelen te maken. Wij hebben voorts begrepen dat over de wijze van deze groene afscherming inhoudelijk overeenstemming bestond maar dat het met name de keuze van het bedrijf is geweest die het bereiken van overeenstemming heeft verhinderd. Hoewel in onze visie het zo dient te zijn dat de afscheiding tussen percelen op een goede wijze en, indien mogelijk, naar ieders tevredenheid dient te worden geregeld is het per definitie niet zo dat mensen kunnen en mogen dicteren hoe gronden die bij een ander in eigendom zijn ingericht moeten worden. De initiatiefnemer was bereid vergaand aan de wensen van de buren tegemoet te komen. Ook heeft de initiatiefnemer aangegeven nog steeds bereid te zijn de groene erfafscheiding naar de buren op een goede wijze en in overleg aan te leggen. Het aanleggen van een erfafscheiding is niet een zaak die in het bestemmingsplan geregeld dient te worden. Wij attenderen u erop dat de wetgever juist zaken als erfafscheidingen en kleinere bebouwing vergunningvrij heeft gemaakt. Dit betekent dat beide partijen op hun grond vergunningvrij een erfafscheiding (b.v. schutting) tot 2 meter hoog mogen oprichten.

Verlies van privacy is slechts één van de vele wegingsfactoren ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening en geeft als zelfstandig argument geen rechten naar belanghebbenden. In dit geval is er onzes inziens geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy.

Ad D. Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen al de nodige schade opgelopen. Het aanleggen van de weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en de bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden. De boomwal zal al deze activiteiten niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.

*Reactie gemeente:* Voor onze reactie op dit punt verwijzen wij naar het gestelde bij punt 4 in de Reactienota Inspraak en Overleg.

Ad E. De projectontwikkelaar (initiatiefnemer) is voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien.

*Reactie gemeente:* In het bestemmingsplan heeft de bestaande houtwal aan de noordzijde een toegesneden bestemming (bestemming "groen") verkregen. In het algemeen is het zo dat bestaande groenvoorzieningen in tuinen (in dit geval de achtertuinen) van percelen niet in het bestemmingsplan worden beschermd. De betreffende bomen zijn door ons college niet als waardevol aangemerkt. Er is geen enkel criterium op basis waarvan deze bomen als waardevol dienen te worden aangemerkt. Daarnaast is er vanuit de ruimtelijke ordening geen aanleiding om, gelet op dit argument, aan de betreffende tuinen een bestemming "groen" toe te kennen. Het toekennen van een bestemming "groen" voor een deel van de achtertuin is in principe mogelijk, maar niet wenselijk. Een dergelijke bestemming is niet handhaafbaar. Het toekennen van de bestemming "groen" zou ook niet het door de bezwaarden gewenste effect opleveren. Immers, vergunningvrij kunnen ook op gronden met

een bestemming “groen” bij recht b.v. erfafscheidingen worden gerealiseerd. Ook binnen de bestemming “wonen” kan een groenvoorziening worden aangelegd. Beide partijen hebben daarmee in principe de ruimte om in onderling overleg afspraken te maken. Voor de betreffende bomen is een omgevingsvergunning voor de activiteit kap aangevraagd en verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. Wij verwijzen u voorts naar onze reactie in de Reactienota Inspraak en Overleg.

Ad F. Er wordt op gewezen dat de ontwikkelaar alle belang heeft bij het rooien van de bomen aan de zuidzijde. Hij wil eventuele kopers niet binden aan het opgestelde plan van de Natuurtuin. De ontwikkelaar wil uiteindelijk zijn afspraken niet nakomen.

*Reactie gemeente:* Het is juist dat de initiatiefnemer, als eigenaar van de gronden, belang heeft bij het kappen van de bomen. Door het kappen van de bomen worden de kavels leeg opgeleverd en wordt de verkoopbaarheid vergroot. Wij wijzen er nogmaals op dat de bomen in onze visie geen monumentale of karakteristieke elementen in het landschap zijn. Zoals hiervoor al is gesteld is dientengevolge de gevraagde omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen aan de zuidzijde afgegeven. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden.

In onze faciliterende rol hebben wij kennis genomen van het feit dat de initiatiefnemer en de bezwaarden elkaar dicht waren genaderd om overeenstemming te bereiken met betrekking tot het realiseren van dit plan en dan met name de aanleg van een erfafscheiding met daarbij behorende groene zone. Hoewel wij graag hadden gezien dat beide partijen overeenstemming hadden bereikt, is dit niet het geval. Ook zonder die overeenstemming zijn wij bereid de vereiste medewerking te verlenen aan dit plan.

Ad G. Er mogen teveel en te grote huizen worden gebouwd op een te klein stuk grond. Gesteld wordt dat het beter zou zijn 2 grote kavels te situeren aan de Rijksstraatweg met diepe achtertuinen. Dit voorkomt een aantal problemen. Er hoeft dan geen weg te worden aangelegd en de historische boomwal hoeft dan niet te worden onderbroken.

*Reactie gemeente:* Zoals wij reeds in de Reactienota Inspraak en Overleg hebben aangegeven delen wij deze zienswijze niet. De bouwregels zijn gedegen afgewogen op basis van een stedenbouwkundig concept en omschreven in de toelichting. De toegestane bouwhoogte is niet overal op de percelen even hoog. De maximale nokhoogte van 12 meter is alleen van toepassing op het direct aan de Rijksstraatweg gelegen perceel. Op die plek zal een wat forsere kap met een maximale goothoogte van 6,5 meter, die overal langs dit gedeelte van de Rijksstraatweg is voorgeschreven, niet misstaan. De woonbestemming “Wonen – 2” in de beheersverordening stelt dat de maximale hoogte 10 meter mag zijn, wat voor bebouwing met 2 langten en een kap een algemeen geaccepteerde norm is. In de regels is daarnaast wel een mogelijkheid tot het afwijken van de regel met een omgevingsvergunning opgenomen voor een verhoging van de maximale bouwhoogte tot 12 meter. Aan deze afwijkingsbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat de goothoogte wordt verlaagd met 2 meter waardoor een grotere kap ontstaat. Het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid is alleen mogelijk als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning waarbij gebruik wordt gemaakt van de voornoemde afwijkingsbevoegdheid kan bezwaar worden aangetekend.

Het bebouwingspercentage wijkt niet af van de omliggende woonbestemmingen in de vigerende beheersverordening "Glimmen" waar ook het percentage van 50% is opgenomen. De aangrenzende percelen van de bezwaarden hebben zelfs de mogelijkheid om 60% van hun bouwperceel te bebouwen.

De kleinste percelen hebben een oppervlakte van tenminste 600 m<sup>2</sup> per woning, hetgeen zeker niet als te klein voor de betreffende bebouwing mag worden gezien. Er zijn geen stedenbouwkundige of andere redenen om voor dit plan een uitzondering te maken ten aanzien van de bouwregels.

Ad H. De hoofdgebouwen mogen te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde worden gebouwd. Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van de privacy van de bezwaarden; bovendien is dit gunstig ten behoeve van zonne-energiebevorderende maatregelen.

*Reactie gemeente:* In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen om ervoor te zorgen dat de hoofdgebouwen (woningen) niet te dicht op de perceelsgrens aan de achterzijde kunnen worden gebouwd. De afstand van minimaal 10 meter tussen het bouwvlak en de perceelsgrens aan de achterzijde is acceptabel. Het opleggen van verdere maatregelen met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zoals de nokrichtingen, wordt in dit plan door ons niet voorgestaan.

Ad I. De nieuwe insteekweg die de nieuwe woningen ontsluit ligt te dicht bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Dit zou verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie kunnen opleveren.

*Reactie gemeente:* Er bestaat geen aanleiding voor de vrees dat de nieuwe insteekweg verkeerstechnisch een gevaarlijke situatie kan opleveren. De rijbaan is bedoeld voor de ontsluiting van slechts 5 of 6 woningen. De minimale breedte voor een erftoegangsweg met een rijbaan voor gemengd verkeer zonder parkeren is 4.80 meter. In het plan is een rijbaanbreedte van 5 meter opgenomen. Deze voldoet daarmee aan de norm. De weg wordt haaks aangesloten op de Rijksstraatweg. De afstand tot de Nieuwe Schoolweg bedraagt overigens bijna 100 meter, hetgeen vanuit verkeerstechnisch perspectief geen enkel probleem oplevert.

Ad J. Door de bezwaarden wordt gesteld dat de communicatie met de initiatiefnemer uiterst moeizaam (intimiderend) is verlopen. Aangegeven wordt dat hij zich niet aan zijn afspraken houdt. Voorts vraagt men de toezegging die is gedaan namens de gemeente gestand te doen en de groenzone met een breedte van 2 meter in het bestemmingsplan op te nemen.

*Reactie gemeente:* Wij hebben begrepen dat de bezwaarden de wijze van communiceren door de initiatiefnemer als moeizaam en intimiderend hebben ervaren. Aan de andere zijde geeft de initiatiefnemer aan dat de wijze van communicatie door de bezwaarden als onredelijk en niet constructief is ervaren. Wij kunnen en willen niet treden in de communicatie tussen partijen onderling. Dit is en blijft een zaak van beide partijen. Wat daar ook van zij, dergelijke gevoelens kunnen en mogen uiteindelijk geen onderdeel uitmaken van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Er is namens de gemeente geen toezegging gedaan inzake het opnemen van een bestemming "groen" in het bestemmingsplan. In het kader van het faciliterend optreden is

wel namens de gemeente aangegeven dat het opnemen van een groenzone met de initiatiefnemer zou worden besproken. Dit is ook verwoord aan de initiatiefnemer. De huidige bestemming "wonen" biedt overigens de mogelijkheid om een groenstrook/groene erfafscheiding te realiseren. In dit kader hebben vervolgens ook de gesprekken tussen de initiatiefnemer en de bezwaarden plaatsgevonden.

*Conclusie.*

Gelet op het vorenstaande bestaat er geen aanleiding de ingenomen standpunten zoals verwoord in de Reactienota Inspraak en Overleg te herzien en de zienswijze gegrond te verklaren. Dit betekent dat wij u voorstellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voor de volledigheid van onze reactie verwijzen wij naar de Reactienota Inspraak en Overleg die als een integraal onderdeel van deze Reactienota moet worden beschouwd.

-----





## Zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen

Gemeenteraad van de Gemeente Haren  
Postbus 21  
9750 AA Haren (GN)

Gemeente Haren		
Zaaknr:	8459	
Doc.nr:	7691	
29 JUN 2015		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Glimmen, 27 juni 2015

Onderwerp: zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 21 mei 2015 is het ontwerp- bestemmingsplan "Waardeel" ter inzage gelegd op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 10, 9751 AN te Haren (GN).

Hierbij maken wij, bewoners aan de Nieuwe Schoolweg 2a en 2b, onze zienswijze kenbaar op bovenstaand ontwerp-bestemmingsplan.

Eerder hebben wij op 30 september 2014 onze zienswijze kenbaar gemaakt op het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen.

Onze zienswijze is niet gewijzigd. Voor onze zienswijze willen wij dan ook naar deze brief d.d. 30 september 2014 verwijzen.

Vornoemde brief hebben wij als bijlage 1, in kopie bijgevoegd.

Op 19 mei 2015 hebben wij een brief van burgemeester en wethouders ontvangen, behandeld door de heer W.A. Holtjer. In deze brief wordt ons meegedeeld, dat er naar aanleiding van de door ons ingediende inspraak reactie en de ingekomen vooroverlegreacties met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" een Reactienota is vastgesteld.

Van de heer P. Antuma, werkzaam bij u gemeente hebben wij begrepen, dat wij bij het indienen van onze zienswijze, kunnen reageren op de opgestelde Reactienota.

Van deze mogelijkheid maken wij graag gebruik.

In de Reactienota wordt bij Zienswijze onder 1 door de gemeente gesteld, dat er een in de omgeving passend concept is opgesteld.

Wij delen deze mening volstrekt niet. Wij blijven van mening, dat er op een te klein stukje grond, veel te veel en in volume veel te grote huizen worden gebouwd. Verder stelt men dat de bestaande structuurbepalende boswal is opgenomen in het bestemmingsplan. De prachtige bomen aan de zuidzijde worden vergeten. Men spreekt slechts over opschietend groen.

De reactie van de gemeente onder 2 vinden wij niet reëel. Gelet op de oorspronkelijke situatie, waarbij de zeer smalle stuk grond als tuin werd gebruikt, is het zeer onaannemelijk dat deze strook ooit bebouwd zou worden. Deze situatie is ontstaan na de verkoop aan de projectontwikkelaar.

Met de reactie onder punt 3 zijn wij het volstrekt niet eens. Men stelt dat de privacy slechts iets zal wijzigen. Dit is een understatement. Dit hele plan heeft zeer verstreckende gevolgen voor onze privacy. De situatie wordt door de plannen ingrijpend gewijzigd. Op dit moment hebben omwonenden 100% privacy. Men is van plan 4 grote huizen van maximaal 12 meter hoog op 10 meter van de erfgrans van omwonenden te bouwen. Dit heeft een enorme impact op de privacy. Bovendien heeft één van omwonenden de woonkamer aan de achterzijde, waarbij de gevel volledig uit glas bestaat.

Verder wordt gesteld dat de ontwikkelaar steeds de bereidheid heeft getoond om een groene afscherming aan te leggen bijna volledig overeenkomstig een plan dat namens de indieners is opgesteld. Dit is volstrekt onjuist. De projectontwikkelaar heeft het door ons opgestelde plan door de Natuurtuin d.d. 28 mei 2014 in een overleg, waarbij namens de gemeente de heer P. Antuma aanwezig was, afgedaan als voor hem onbespreekbaar.

Wij hebben altijd aangegeven, dat wij bereid waren in overleg te treden om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Vervolgens hebben wij onze zienswijze ingediend d.d. 30 september 2014, omdat de projectontwikkelaar niet voornemens was afspraken met ons te maken. Vervolgens heeft de heer Antuma ons telefonisch benaderd of wij bereid waren in overleg te treden met de ontwikkelaar. Wij hebben gezegd, dat de heer Langman een afspraak met ons kon maken. Dit is niet gebeurd.

Vervolgens heeft de heer Meeuwissen ons per mail benaderd of wij bereid waren tot een overleg met de heer Langman, waarbij hij dan ook aanwezig zou zijn.

Uiteraard waren wij hiertoe bereid. Dit overleg heeft op 17 juni 2015 aan de Nieuwe schoolweg 2 B plaats gevonden. Hierbij waren aanwezig, de heer Langman, namens de ontwikkelaar, de heer Meeuwissen, mw. Winters en de heer Roozeboom en mw. Nienhuis, omwonenden.

In dit overleg werden wij wederom op een intimiderende wijze door de heer Langman benaderd. Hij stelde dat de zaak al was geregeld, waarbij hij naar een brief van hem aan de gemeente verwees. Wij kenden deze brief niet.

Op 18 juni 2015 heeft hij deze brief aan ons gemaïld. Deze brief bleek op 10 maart 2015 te zijn opgesteld. Wij voegen deze brief als bijlage 2 bij.

Vervolgens hebben wij tot 26 juni 2015 mailcontact gehad met de heer Langman om de afspraken vast te leggen in een overeenkomst.

Aanvankelijk stelde de heer Langman, dat de inhoud van de brief aan de gemeente voldoende was om de afspraken tussen de ontwikkelaar en omwonenden vast te leggen. Dit is juridisch gezien niet juist.

Vervolgens deed hij voorkomen of hij niet wist hoe een overeenkomst moest worden opgesteld. Bovendien heeft hij heel lang betwist dat afspraken in een overeenkomst moesten worden vastgelegd.

Uiteindelijk heeft hij een overeenkomst opgesteld, waarbij een groenzone conform het plan van de Natuurtuin zou worden aangelegd, door de Natuurtuin. Maar in het instandhoudingsbeding voor de kopers werd niet verwezen naar het plan van de Natuurtuin.

Kortom, uiteindelijk wil hij zich wel aan ons binden, maar worden de kopers niet gebonden. Hierbij verzuim je de afspraken goed vast te leggen. Het is ook in strijd met wat de heer Langman wel had toegezegd. Hij wilde de grond verkopen, waarbij het eventuele kopers duidelijk was, dat zij een kavel kochten in een oase van groen.

Waarbij helaas niet onvermeld kan blijven, dat wij dit mailcontact ook weer als heel vervelend en intimiderend hebben ervaren.

Ten aanzien van opmerking 4.

Hierbij stelt de gemeente terecht, dat de boomwal grotendeels, maar dus niet geheel door het bestemmingsplan wordt beschermd.

Zoals wij al eerder hebben vermeld, zijn wij van mening, dat je ons inziens beter twee grote huizen, met diepe achtertuinen aan de Rijksstraatweg kunt plaatsen. Dit komt veel meer overeen met de bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg.

De reactie van de gemeente ten aanzien van punt 5 vinden wij volstrekt onjuist en is in strijd met toezeggingen die aan ons zijn gedaan.

Wij zijn van mening, dat de bomen aan de zuidzijde onze privacy zeer zeker waarborgen. Wij zijn van mening dat het juist goed zou zijn van tevoren te bepalen welke bomen structureel groen is.

Op 10 november 2014 heeft er om 17 uur op uitnodiging van de heer Antuma een overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis. Bij dit overleg waren aanwezig, de heer P. Antuma, de heer W. Holtjer, de heer en mw. Winters en de heer Roozeboom en mw. Nienhuis.

Deze afspraak is per mail aan ons bevestigd. In deze mail kunt u ook lezen, dat de gemeente met ons een aanreiking wilde bespreken. Een kopie van deze mail hebben wij als bijlage 3 bijgevoegd.

In dit overleg werd ons meegedeeld, dat de gemeente een fout had gemaakt. Het was mogelijk, gelet op een bepaalde rechterlijke uitspraak, om in het bestemmingsplan een groene zone op te nemen. Ons werd een groene zone van 2 meter die in het bestemmingsplan zou worden opgenomen ondubbelzinnig toegezegd.

Wij hebben nog gevraagd of deze zone nog kon worden verbreed, maar zover wilde men niet gaan.

U kunt zich voorstellen, dat wij zeer verheugd naar huis gingen. Er zou in het bestemmingsplan een groene zone van 2 meter worden opgenomen. We waren hier temeer heel blij mee, omdat wij op dat moment al wel doorhadden, dat wij niets van de ontwikkelaar hoefden te verwachten.

Wij zijn verbaasd dat deze toezegging niet terug te vinden is in het bestemmingsplan. Hiertegen maken wij ernstig bezwaar.

Reactie ten aanzien van punt 6.

Het lijkt ons inziens gelet op het eerder vermelde, dat de ontwikkelaar alle belang heeft bij het rooien van de bomen aan de zuidzijde. Hij wil eventuele kopers niet binden aan het opgestelde plan van de Natuurtuin. Er zijn dus zeer zeker ernstige belemmeringen. De ontwikkelaar wil uiteindelijk zijn afspraken niet nakomen.

Ten aanzien van punt 7 vermelden wij dat het klopt dat deze bomen nog niet zijn opgenomen, maar wel zijn aangemeld. Deze procedure loopt nog.

Ten aanzien van punt 8 blijven wij van mening, dat er teveel huizen en te grote huizen op een te klein stuk grond worden gebouwd. Wij blijven van mening, zoals al eerder vermeld, dat er beter 2 grote kavels gesitueerd aan de Rijksstraatweg kunnen worden uitgegeven met diepe achtertuinen. Dit voorkomt een hoop problemen. Bovendien hoeft er dan geen weg te worden aangelegd en hoeft de historische boomwal niet te worden onderbroken.

Bij punt 9 wil de gemeente ons wederom niet tegemoet komen, waar men wel voor zou kunnen kiezen. Wij betreuren dit zeer.

Ten aanzien van punt 10 zijn wij van mening dat een weg voor 5 tot 6 huizen niet te vergelijken valt met een inrit. Van een inrit komen normaliter 2 tot 3 auto's. Van deze weg kun je dat aantal met 5 tot 6 maal vermenigvuldigen. Met het nodige bezoek erbij, heb je toch al gauw 25 auto's die zich heen en weer bewegen de Rijksstraatweg op en af. Dergelijke aantallen auto's komen niet van een gemiddelde inrit.

Onze argumenten aangedragen op het voorontwerpbestemmingsplan en onze reactie op de Reactienota willen wij graag als onze zienswijze indienen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Wij verzoeken u, de toezegging die ons is gedaan, een groenzone van 2 meter op te nemen in het bestemmingplan. Wij hebben dat aanbod in het mondelinge overleg d.d. 10 november 2014, zonder meer geaccepteerd. Er is ons inziens een mondelinge overeenkomst gesloten, die dient nagekomen te worden. Daarbij zouden de bomen die in deze groenstrook staan behouden moeten blijven. Hierbij verwijzen wij voor de verdere invulling naar het plan van de Natuurtuin.

Wij blijven dan ook van mening, dat onze belangen en het belang van de natuur door het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" ernstig worden geschaad.

Wij doen nogmaals een beroep op de gemeente op te komen voor onze belangen en de gemaakte afspraak na te komen.

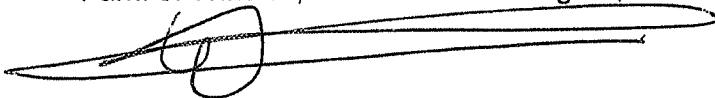
Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan "Waardeel" zoals ingediend niet vast te stellen of deze gewijzigd naar onze zienswijze vast te stellen.

Uiteraard zijn wij bereid onze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

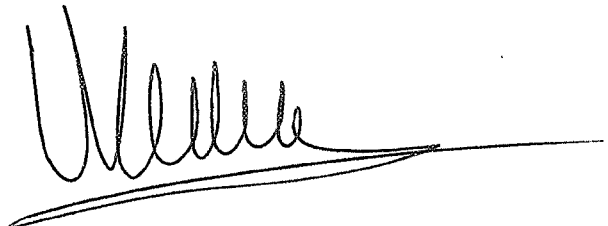
Onder voorbehoud van al onze rechten.

Hoogachtend,

Fam. J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a, 9756 BB te Glimmen



Fam. V. Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b, 9756 BB te Glimmen



## Zienswijze tegen voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Haren  
Postbus 21  
9750 AA Haren (GN)

Glimmen, 30 september 2014

Onderwerp: zienswijze tegen voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen

Geachte burgemeester en wethouders,

Op 22 augustus 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" ter inzage gelegd op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 10, 9751 AN te Haren (GN).

Hierbij maken wij, bewoners aan de Nieuwe Schoolweg 2a, 2b, en 4 onze zienswijze kenbaar over bovenstaand voorontwerpbestemmingsplan.

Wij zijn het niet eens met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" te Glimmen.

Naar onze mening past het plan niet in de bestaande woonomgeving.

Aanvankelijk was de grond gelegen direct achter de percelen van de Nieuwe Schoolweg 2a en 2b en gedeeltelijk van nr. 4, tuingrond. Door de aankoop van een deel van deze tuingrond door een projectontwikkelaar worden wij nu geconfronteerd met deze verregaande plannen voor bebouwing.

Bebouwing van het achtergelegen terrein heeft verregaande negatieve gevolgen voor de privacy van de bewoners aan de Nieuwe Schoolweg.

Wij zijn van mening, dat er alleen bebouwing zou moeten plaats vinden op de grond direct gelegen aan de Rijksstraatweg en niet op het terrein erachter.

Bovendien hebben de voorliggende plannen ernstige gevolgen voor de cultuurhistorische en ecologische waarde van het terrein.

Het terrein bevat aan de noordzijde een historische boomwal. Deze boomwal heeft helaas door de stormen van dit voorjaar al de nodige schade opgelopen.

Het aanleggen van een weg, het maken van doorgangen naar de kavels en het bouwverkeer en bouwactiviteiten zullen de boomwal verder ernstig schaden.

De boomwal zal al deze activiteiten waarschijnlijk niet kunnen weerstaan en grotendeels of zelfs geheel verdwijnen.

Daarnaast is de projectontwikkelaar voornemens de prachtige groene zone aan de zuidzijde van het plan grotendeels of volledig te rooien.

U kunt zich voorstellen dat wij als bewoners van de Nieuwe Schoolweg, gelet op onze privacy, daar ernstig bezwaar tegen maken.

Van een bioloog die het terrein heeft onderzocht hebben wij vernomen, dat de voornoemde historische boomwal tezamen met de bomenrij aan de zuidzijde, een unieke corridor vormen tussen Appelbergen en het Quintusbos.

Vele vogels, waaronder uilen, vleermuizen, eekhoorns en reeën hebben hier hun leefgebied.

Bovendien zijn een groot aantal bomen aangemeld bij het Landelijk Register van Monumentale Bomen.

Verder zijn wij van mening, dat een aantal opgenomen bouwregels in het voorontwerpbestemmingsplan veel te verstrekkend zijn.

Het plan biedt een eventuele koper de mogelijkheid een huis te bouwen met een bouwhoogte van 12 meter!!

De projectontwikkelaar heeft ons in het verleden voorgehouden, dat er op het terrein bebouwing zou plaatsvinden, waarbij de gevels en hoogte zouden overeenkomen met het gevelbeeld van bestaande huizen aan de Rijksstraatweg. Wij zijn dan ook uitermate verbaasd over deze regel.

Naar onze mening, zou er, als er al gebouwd zou mogen worden, opgenomen moeten worden, dat er maximaal twee woonlagen met een maximale hoogte van 8 meter is toegestaan.

Daarnaast mag 50% van het bouwperceel worden bebouwd. Dit percentage is ons inziens veel te hoog.

Bovendien zijn wij van mening, dat het hoofdgebouw veel te dicht op de achtergrens gesitueerd mag worden.

Wellicht is een verplichting tot het plaatsen van langskappen op de percelen een maatregel die tegemoet komt aan de waarborging van onze privacy. Bovendien is een dergelijke situering gunstig ten behoeve van de toepassing van zonne-energie bevorderende maatregelen.

Daarnaast blijven wij van mening, dat het aantal huizen niet passend is bij de grootte van het terrein. Te kleine kavels met te grote huizen.

Een volgende opmerking die wij nog willen maken is, dat de toegang tot de "Waardeel" te dicht is gelegen bij de toegang tot de Nieuwe Schoolweg. Twee wegen die vlak naast elkaar op de Rijksstraatweg uitkomen kan verkeerstechnisch gezien een gevaarlijke situatie opleveren.

Wat wij in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan volstrekt missen is een voorziening die tegemoet komt aan onze belangen. Wij zijn van mening, dat een groenstrook als erfafscheiding, opgenomen in het bestemmingsplan, tegemoet komt aan de belangen van omwonenden, met name in het belang van onze privacy.

Gelet op alle door ons aangevoerde argumenten zijn wij van mening, dat er ons inziens alleen bebouwing aan de Rijksstraatweg zou moeten plaatsvinden op grote kavels met diepe achtertuinen, zoals zoveel aan de Rijksstraatweg te vinden is.

Wij zijn van mening, dat onze belangen en het belang van de natuur door het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" ernstig worden geschaad. De enige partij die hier alle belang bij heeft en hier winst uit haalt is de projectontwikkelaar. Wij doen een dringend beroep op de gemeente hier niet in deze vorm aan mee te werken.

Uiteraard willen wij u hierbij herinneren aan het feit, dat de gemeente Haren een groene gemeente is. Laat dit vooral zo blijven! Bij het plan dat hier voorligt verdwijnt veel natuurschoon, waarvoor heel veel steen terug komt.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het voorontwerpbestemmingsplan "Waardeel" zoals ingediend niet vast te stellen of deze gewijzigd naar onze zienswijze vast te stellen.

Uiteraard zijn wij bereid onze zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Onder voorbehoud van al onze rechten.

Hoogachtend,

Fam. J. Winters, Nieuwe Schoolweg 2a, 9756 BB te Glimmen

Fam. V.Roozeboom, Nieuwe Schoolweg 2b, 9756 BB te Glimmen

Fam. T. Grimme, Nieuwe Schoolweg 4, 9756 BB te Glimmen





COMPAAAN B.V.  
Blicdrweg 4  
9261 XV Oostermeer

Tel.: 0512 - 47 17 47

E-mail: [mail@compaan.info](mailto:mail@compaan.info)  
Homepage: [www.compaan.info](http://www.compaan.info)

BTW nr.: NL0099 36 919 B01  
KVK Leuwarden nr.: 28052156

Aan Gemeente Haren  
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 21  
9700 AA HAREN

Eastermar, 10 maart 2015

**Betreft: Locatie "Waardeel" te Glimmen**

Geacht College,

Vanwege de wens van de achterburen en op verzoek van de gemeente garandeert de ontwikkelaar de aanleg van een groene zone naar analogie van een plan dat de families Wintērs en Roozeboom door dhr. van Helden van hoveniersbedrijf de Natuurtuin op 28 mei 2014 hebben laten opstellen m.b.t. de inrichting van de grensstrook in de achtertuinen. In uitzondering hierop wordt de in het plan opgenomen 2 meter hoge groene afscheiding van betongaas bekleed met heidematten op de erfrens geplaatst en niet zoals in dat plan van de hovenier op 2 meter daarvoor. Waar vanwege de aanwezigheid van obstakels (bijvoorbeeld bestaande bomen) het plaatsen van de afscheiding niet mogelijk blijkt zal waar nodig in overleg met de families Winters en Roozeboom naar een andere passende oplossing worden gezocht.

De ontwikkelaar zal in overleg met de notaris in de leveringsakte een passend instandhoudingsbeding van deze groene zone laten opnemen.

Ik hoop U zo voldoende te informeren.

met vriendelijke groet,

  
Peter Langman

vrijdag 19 juni 2015 11:04

Onderwerp: RE: Verslag overleg Waardeel  
Datum: maandag 27 oktober 2014 17:46  
Van: Pieter Antuma <P.Antuma@haren.nl>  
Aan: Vincent Roozeboom <info@roozeboomconsulting.nl>  
CC: Wim Holtjer <W.A.Holtjer@haren.nl>

Dag heer Roozeboom, beste Vincent,

Graag zouden we met jullie een aanreiking willen bespreken omtrent, met name omtrent het groen aan de achterzijde en in het verlengde van dat groen jullie privacy en de bijbehorende bouwwerken. Collega Holtjer (juridisch medewerker Ruimtelijke ordening) zou ik hier graag bij laten aanschuiven om eea (juridisch) toe te lichten.

Wanneer zou jullie dit eventueel schikken?

Met vriendelijke groet,

Pieter Antuma  
050-5339921

Met hartelijke groet,  
P.P. (Pieter) Antuma

Medewerker Bouw- en woningtoezicht | Afdeling BMO | team VTH-Bouw | tel 050-5339921  
Maandag, woensdag en donderdag-middag

Bouwplancoördinator | Afdeling Ontwikkeling | tel 050-5339921  
dinsdag, donderdag-ochtend en vrijdag

gemeente Haren  
Postbus 21 9750 AA Haren Gn | Raadhuisplein 10 9751 AN Haren Gn  
[p.antuma@haren.nl](mailto:p.antuma@haren.nl) <<mailto:p.antuma@haren.nl>> [www.haren.nl](http://www.haren.nl) <<http://www.haren.nl>> <<http://www.haren.nl>>

Gemeente Haren

