

Reactienota Inspraak- en Overleg

Bestemmingsplan De Meihorst

Inspraak en overleg

I. Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 juli 2014 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "De Meihorst". Dit plan is op 21 augustus 2014 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van 22 augustus 2014 tot 3 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening is gedurende deze periode de gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 25 augustus 2014 een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis met betrekking tot voornoemd plan.

In deze periode zijn inspraakreacties ingekomen van:

1. [REDACTED] . Inspraakreactie ingekomen op 9 september 2014;
2. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 27 september 2014;
3. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 26 september 2014;
4. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 1 oktober 2014;
5. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 1 oktober 2014;
6. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 30 september 2014;
7. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 2 oktober 2014;
8. [REDACTED] Inspraakreactie ingekomen op 2 oktober 2014.

Voorts is op 25 september 2014 een reactie ontvangen van de provincie Groningen. Tevens is een reactie van het waterschap Hunze en Aa's ontvangen. In paragraaf II wordt ingegaan op deze reacties.

In deze notitie zal achtereenvolgens worden gereageerd op de diverse naar voren gebrachte opmerkingen/vragen.

1. [REDACTED]
 - a. Opgemerkt wordt dat dit plan een mooi plan is. Wel wordt aandacht gevraagd voor de waterhuishouding in het nieuw te ontwikkelen gebied. Gepleit wordt in dit kader om de realisering van een perceelsloot aan de achterzijde van elk perceel in het plan op te nemen. Dit zal dan in het koopcontract als ontwateringssloot moeten worden opgenomen met de verplichting dat deze niet gedempt mag worden. Tevens wordt aandacht gevraagd voor het rioolstelsel ter hoogte van het perceel Middelhorsterweg 3 te Haren. Verwezen wordt eveneens naar het gestelde onder 3c.

Reactie gemeente:

Er is kennis genomen van de verontrusting bij diverse omwonenden met betrekking tot de gevolgen voor de waterhuishouding indien dit plan wordt gerealiseerd. Gewezen is door enkele omwonenden op de wateroverlast die in de huidige situatie al wordt ervaren. Dit zal mogelijk worden verergerd indien op het terrein de geplande woningen worden gerealiseerd.

Deze zorgen worden door ons gedeeld. Uit intern overleg is gebleken dat het wenselijk is om binnen het plangebied de grenzen met de bestaande percelen aan de Stationsweg, Middelhorsterweg, Lokveenweg en Poorthofsweg te voorzien van kleine sloten/verdiepte greppels. Het aanbrengen van deze sloten/greppels zorgt voor:

- een eenvoudige afvoermogelijkheid bij het aanbrengen van drainage in tuinen;
- een eenvoudige mogelijkheid voor de afvoer van regenwater van terrassen, overkappingen en tuinhuizen;
- meer bergingscapaciteit en vervolgens een vertraagd aanbod op het ontvangende rioolstelsel in de Middelhorsterweg.

Deze sloten (diepe greppels) zullen toekomstige problemen met natte tuinen en een te snelle afvoer van regenwater zoveel mogelijk voorkomen. Wij zijn in overleg getreden met de initiatiefnemer en hebben hem verzocht conform voornoemd advies sloten te realiseren op de grenzen met de bestaande woningen aan de voornoemde straten. Uit dit advies vloeit voort dat deze sloten onder de schouwplicht van het Waterschap Hunze en Aa's moeten worden gebracht. Ook hierover zullen wij contact opnemen met het waterschap. Het bestemmingsplan wordt hierop eveneens aangepast teneinde er zorg voor te dragen dat deze aanpassing planologisch is verankerd. Dit kan b.v. door het opnemen van een bestemming "water" of een aanduiding binnen de bestemming "wonen".

Aan de zijde van de Stationsweg ligt al een verdiepte greppel. Wij zullen in overleg treden met de initiatiefnemer om rondom het terrein in aansluiting op de bestaande verdiepte greppel een waterafvoervoorziening te realiseren. Teneinde dit te garanderen worden de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan hierop aangepast. Hiervoor zal overleg met het waterschap Hunze en Aa's worden opgestart om deze onder de schouwplicht te brengen. De initiatiefnemer zal er zorg voor moeten dragen dat in de contracten met kopers wordt opgenomen dat deze waterafvoervoorziening niet mag worden gedicht.

b. Voorts wordt aandacht gevraagd voor de openbare verlichting om te voorkomen dat de leefbaarheid wordt aangetast.

Reactie gemeente:

Op basis van de gesloten anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer een plan te maken voor de inrichting van het openbaar gebied (o.a. realisering openbare verlichting). Dit inrichtingsplan dient te voldoen aan de inrichtingseisen van de gemeente voorzover dit het openbare gebied betreft. Deze inrichtingseisen zijn opgenomen in diverse vastgestelde beleidsdocumenten van de gemeente Haren (o.a. beleidsplan Openbare Verlichting, beeldkwaliteitsplan De Meihorst).

c. Er wordt gevraagd hoe hoog de eerste bouwlaag in het bestemmingsplan mag zijn. Tenslotte wordt gevraagd om binnen de wettelijke mogelijkheden restricties in te bouwen om te voorkomen dat vergunningvrij bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Reactie gemeente:

De hoogte van de eerste bouwlaag is niet bepaald. Conform de systematiek in vele andere bestemmingsplannen wordt de hoogte van een woning in dit plan begrensd door de aangegeven maximale bouwhoogte en de maximale goothoogte. De in dit plan aangegeven maximale bouwhoogte van de woningen, grenzend aan het perceel van de indiener van de inspraakreactie, bedraagt 9 meter en de maximale goothoogte 6 meter. Op basis hiervan zijn woningen met 2 bouwlagen met kap mogelijk.

Het is niet mogelijk restricties op te nemen in het plan om te voorkomen dat bijgebouwen vergunningvrij kunnen worden opgericht. Het begrip vergunningvrij gaat er juist vanuit dat er geen vergunning nodig is en dat een bouwwerk (in casu een bijgebouw) niet getoetst mag worden aan het bestemmingsplan, maar rechtstreeks op basis van het Besluit omgevingsrecht (landelijke wetgeving) mag worden opgericht. Een ieder mag zonder vergunning en zonder toetsing aan het bestemmingsplan bouwwerken oprichten die voldoen aan de voorwaarden zoals is aangegeven in artikel 2 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Een bijkomend voordeel is dat gebouwen niet direct op de achterste perceelsgrens mogen worden gerealiseerd.

2. [REDACTED]

De insprekers zijn van mening dat de betreffende 3 dubbele woningen die achter het perceel Lokveenweg 34 zijn gelegen te dicht op de perceelsgrens zijn geprojecteerd en te massaal ogen.

Reactie gemeente:

De afstand van de perceelsgrens tot aan het bouwvlak bedraagt ong. 10 meter. Daarnaast is de afstand van de te realiseren woning tot aan de woning Lokveenweg 34 ong. 50 meter. In onze visie is deze afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens aan de achterzijde voldoende.

3. [REDACTED]

a. Het voet/fietspad dat gepland staat langs het pand Poorthofsweg 6 dient ook uitsluitend een voet/fietspad te worden en niet geschikt te zijn voor autoverkeer.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is opnieuw contact opgenomen met de Veiligheidsregio. Hieruit is gebleken dat een tweede ontsluitingsroute voor calamiteiten niet noodzakelijk is indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Het geplande pad tussen de Poorthofsweg en het te ontwikkelen terrein zal dan ook niet meer worden ingericht als ontsluitingsroute voor hulpdiensten bij calamiteiten maar alleen als voet/fietspad. Het eerste deel van het pad gerekend vanaf de Poorthofsweg zal ook ingericht en gebruikt worden als inrit naar het perceel Poorthofsweg 6.

b. De verlichting langs het voet/fietspad dient zodanig te zijn dat er in de woningen Poorthofsweg 4 en 6 minimaal hinder van wordt ondervonden.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op dit punt verwijzen wij u naar het gestelde onder 1b.

c. Aandacht wordt gevraagd voor de afwatering/riolering in de Meihorst. Het terrein ligt hoger dan de tuinen aan de Poorthofsweg en de Stationsweg. Er ontstaat nu al regelmatig wateroverlast in de tuinen van aanwonenden.

Reactie gemeente:

Het bestaande rioolsysteem ter plaatse van de Middelhorsterweg en de kruising met de Nieuwe Stationsweg/Oosterweg zit bij hevige regenval aan de maximale afvoercapaciteit. Deze afvoercapaciteit zal worden verbeterd door een apart regenwaterriool aan te leggen. Deze zal worden aangelegd vanaf de kruising van de Middelhorsterweg en de Nieuwe Stationsweg onder het stationsplein door naar de spoorloot achter de Emdaborg. Dit zal worden aangelegd zodra de stationstunnel in aanleg is en wanneer de Nieuwe Stationsweg tot fietsstraat wordt heringericht.

Het gescheiden gerioleerde plan De Meihorst zal tot dat moment op de gemengde leiding van de Middelhorsterweg worden aangesloten. Er zal naar worden gekeken en gestreefd naar het zo spoedig mogelijk aanleggen van een verbinding tussen het regenwaterriool van het terrein de Meihorst en dat van de nieuw aan te leggen regenwaterriool in de Nieuwe Stationsweg. Dit betekent dat het betreffende stuk Middelhorsterweg gereconstrueerd moet worden om dit te kunnen aanleggen. Om de gevolgen van dit extra water vanuit het plan De Meihorst op het stelsel in de Middelhorsterweg te beoordelen zal dit hydraulisch worden doorgerekend. Verwezen wordt eveneens naar de reactie onder 1a.

d. De mogelijkheid tot het plaatsen van een zendmast met een hoogte van 30 meter en het plaatsen van reclamezuilen baart inspreker zorgen.

Reactie gemeente:

Zendmasten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder dit verzamelbegrip vallen diverse bouwwerken zoals b.v. vlaggenmasten, speeltoestellen, etc. In het bestemmingsplan is de regel opgenomen dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen reclamemasten en reclamezuilen zijnde, ten hoogste 2 meter mag bedragen. Dit betekent dat bij recht een zendmast niet gerealiseerd kan worden. In artikel 7 onder e van dit bestemmingsplan is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om af te wijken van voornoemde regel tot een hoogte van 30 meter indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Deze bevoegdheid wordt standaard opgenomen in alle bestemmingsplannen/beheersverordeningen.

Met betrekking tot reclamezuilen wordt opgemerkt dat deze bij recht niet zijn toegestaan binnen de bestemming "wonen". De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders is opgenomen om af te kunnen wijken van deze regel tot een maximale hoogte van 2 meter. Hiervoor gelden dezelfde toetsingscriteria als bij de beoordeling van zendmasten.

e. Door het verkleinen van de tuin van het perceel Poorthofsweg 6 te Haren wijkt deze tuin sterk af van alle andere tuinen (wordt erg klein) en de achter dat perceel geplande woning komt erg dicht op de tuinen van Poorthofsweg 4 en 6 te staan. Dit betekent dat de privacy wordt verminderd.

Reactie gemeente:

Het perceel Poorthofsweg 6 te Haren was eigendom van de projectontwikkelaar. Het perceel is vervolgens gedeeltelijk doorverkocht aan een derde. Het achterste gedeelte van dit perceel is toegevoegd aan het te ontwikkelen gebied. De koper van voornoemd perceel is accoord gegaan met de lusten en de lasten (beperkte oppervlakte) van dit perceel. Het bouwvlak waarbinnen de woning achter het perceel Poorthofsweg 6 moet worden gerealiseerd ligt op 10 meter afstand van de perceelsgrens en op ong. 28 meter van de woning Poorthofsweg 6. Niet wordt ingezien waarom de privacy van de bewoners van de percelen Poorthofsweg 4 en 6 (onevenredig) wordt aangetast door het realiseren van de achter het perceel Poorthofsweg 6 geprojecteerde woning.

4. [REDACTED]

a. De woning aan de Middelhorsterweg is in de visie van insprekers op de tekeningen te ver naar voren geplaatst. Hierdoor is er een belemmering in het uitzicht voor het verkeer dat over de Middelhorsterweg rijdt. De Middelhorsterweg is erg druk, er wordt te hard gereden en er wordt niet goed gelet op verkeer dat van rechts komt.

Reactie gemeente:

De voorgevel van de nieuwe woning aan de Middelhorsterweg is in lijn geprojecteerd met de met de voorgevel van de bestaande woningen Middelhorsterweg 11 en 13. De voorgevel van deze nieuwe woning is aan de andere zijde 4 meter achter de woning Middelhorsterweg 17 geprojecteerd. Er is een afstand van 12 meter beschikbaar met vrij uitzicht (vrij van bebouwing) naar beide zijden van de Middelhorsterweg. Door de projectontwikkelaar zal op basis van de gesloten anterieure overeenkomst een definitief inrichtingsplan worden gepresenteerd voor het realiseren van de ontsluiting op de Middelhorsterweg. Dit inrichtingsplan zal door de gemeente worden getoetst en zonodig door initiatiefnemer worden aangepast op basis van de resultaten van deze toetsing. Er zal sprake zijn van een gelijkwaardige ontsluiting waarbij het verkeer van rechts (komende van de Stationsweg) voorrang moet geven aan het verkeer dat van het te ontwikkelen terrein komt. Zowel de Stationsweg als de Middelhorsterweg zijn 30 km wegen. Langzaam rijdend verkeer vergroot de verkeersveiligheid. Het (te) snel rijden ter plekke is een gedragskeuze van verkeersdeelnemers en wordt door de nieuwe ontsluiting ontmoedigd. De verkeersveiligheidssituatie ter plekke zal door de nieuwe ontsluiting positief worden beïnvloed.

b. Er wordt naar de mening van insprekers een huis teveel geplaatst op het terrein. In hun ogen is dit de woning aan de Middelhorsterweg. Hierdoor wordt het plan onoverzichtelijk omdat er geen duidelijke scheiding is tussen weg en woning. Het hele plan wordt te dicht op elkaar gezet waardoor het geheel opgepropt aandoet.

Reactie gemeente:

Wij delen de mening niet dat aan de Middelhorsterweg een woning teveel wordt geplaatst. Er is voor gekozen het straatbeeld van de Middelhorsterweg zoveel mogelijk te behouden. Dit betekent dat er vanuit stedenbouwkundige overwegingen voor is gekozen naast de geprojecteerde ontsluiting een woning te realiseren ter vervanging van de te slopen woning Middelhorsterweg 15 te Haren.

c. Gevraagd wordt of er rekening mee is gehouden dat het pand Middelhorsterweg 12 een bedrijfspand is. Hier is muziekschool Ten Berge gevestigd. Gewezen wordt op de vele kinderen die met de auto worden gebracht en worden gehaald. Door het realiseren van de uitrit wordt het onoverzichtelijk en ontstaan ongelukken.

Reactie gemeente:

Het enkele feit dat op het perceel Middelhorsterweg 12 een muziekschool is gevestigd betekent niet dat daardoor de ontsluiting van het terrein De Meihorst op de Middelhorsterweg per definitie onoverzichtelijker of gevaarlijker wordt. Wij zien deze relatie niet. Het in acht nemen van de veiligheid tijdens het halen en brengen van kinderen met de auto van of naar de muziekschool is primair een verantwoordelijkheid van de ouders. Het perceel Middelhorsterweg 12 te Haren heeft overigens in de geldende beheersverordening een woondoeleindenbestemming. Binnen deze bestemming kunnen panden, naast het wonen, worden gebruikt voor kantoor-/praktijkruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, één en ander zoals is aangegeven in de "Beleidsnotitie met betrekking tot de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming". Wij zullen nader onderzoeken of de uitoefening van een muziekschool op dit perceel is toegestaan en of wordt voldaan aan de in de voornoemde Beleidsnotitie opgenomen toetsingscriteria.

d. Gevraagd wordt waarom gekozen is voor het maken van een ontsluiting aan de Middelhorsterweg. Het zal een zeer smal pad worden. Verkeer moet hier beide richtingen op via dezelfde smalle strook. De Poorthofsweg is in de ogen van insprekers veel beter geschikt als ontsluiting.

Reactie gemeente:

In 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de ontsluiting van het te ontwikkelen terrein te realiseren aan de Middelhorsterweg. Een belangrijk argument is destijds geweest

dat hierdoor de (karakteristieke) woning Poorthofsweg 6 kon worden behouden, hetgeen ook een uitdrukkelijke wens van het buurtcomité was.

Aangezien de Middelhorsterweg een doorgaande weg is voor het verkeer in tegenstelling tot de Poorthofsweg, is het vanuit een verkeerstechnisch oogpunt een logische keuze om de ontsluiting van het terrein De Meihorst op de Middelhorsterweg te laten uitkomen. In het door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Middelhorsterweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg terwijl de Poorthofsweg is aangewezen als erftoegangsweg. De aansluiting op de Middelhorsterweg is voldoende ruim.

e. Gewezen wordt op het steeds drukker wordende verkeer ter plekke. Dit komt door het verkeer uit Oosterhaar en het sluipverkeer uit Hoogezand naar Groningen dat via de Middelhorsterweg rijdt.

Reactie gemeente:

De Middelhorsterweg is van oudsher de gebruikelijke route voor het verkeer uit de wijk Oosterhaar naar het centrum van het dorp Haren. Dit geldt eveneens voor (een deel van) het verkeer vanuit Hoogezand met als bestemming het centrum van Haren of Groningen.

De extra verkeersbewegingen die ontstaan door het realiseren van maximaal 15 woningen zijn dusdanig gering dat deze niet tot gevolg zullen hebben dat de verkeersdruk ter plekke onaanvaardbaar zal toenemen.

5. [REDACTED]

a. Inspreker stelt dat er sprake is van een flexibel bestemmingsplan. Hij verwijst naar het citaat op blz. 22 van de toelichting op het bestemmingsplan De Meihorst. De juridische status lijkt inspreker niet solide. In het bestemmingsplan is niet eenduidig vastgelegd hoe de Meihorst eruit zal komen te zien en wat de exacte effecten op de omgeving zullen zijn.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zijn de kaders opgenomen waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. In de regels zijn de maximale bouwmogelijkheden bepaald door het opnemen van het maximum aantal te realiseren woningen, de maximale goot- en bouwhoogte, de maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen alsmede de maximale inhoud van de hoofdgebouwen. Voorts zijn regels opgenomen omtrent de maximaal aan één te bouwen hoofdgebouwen en de minimale onderlinge afstand van een niet-aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. De ruimtelijk relevante zaken zijn dan ook voldoende geregeld. Het aanzien van de bebouwing wordt geregeld via de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor voldoende handvatten.

b. Door de mate van flexibiliteit weet niemand waar hij aan toe is. Het toegestane bouwvolume en het aantal woningen is disproportioneel en de woningen zijn te dicht op de perceelsgrens gepland.

Reactie gemeente:

De flexibiliteit in het plan voorziet erin dat er voor kan worden gekozen om minder dan het genoemde aantal van 15 woningen te realiseren. Voorts kan worden gevarieerd met het bouwen van het aantal vrijstaande en aanéén gebouwde woningen met dien verstande dat het totale aantal woningen nooit meer mag bedragen dan 15.

Wij merken hierbij op dat in artikel 4.2.2. onder d per abuis het begrip hoofdgebouw is gebruikt in plaats van het begrip woning. Dit zal worden aangepast.

Wij attenderen erop dat er in het verleden plannen zijn geweest waarbij het aantal te realiseren woningen op dit terrein veel groter was dan 15 woningen. Dit plan voorziet in een op dit terrein passend bouwvolume en een aanvaardbaar aantal woningen. Het bouwvlak ligt op een afstand van 3 meter van de weg. In de regels wordt opgenomen dat de diepte van een hoofdgebouw (woning) maximaal 15 meter mag zijn. Dit sluit naadloos aan op o.a. het bestemmingsplan "Haren-Midden". De diepte van de bebouwingsvlakken in dit bestemmingsplan was 15 meter.

Ofschoon erkend wordt dat in een aantal gevallen de diepte van de tuin achter de woning beperkt zal zijn in relatie tot de aangrenzende tuinen, betekent dit niet dat de woningen te dicht op de perceelsgrens zullen worden gerealiseerd.

c. Gewezen wordt op de wateroverlast die zal ontstaan door de hoeveelheid verharde oppervlakte. De riolering zal het hemelwater niet kunnen verwerken. Het is onduidelijk hoe de gemeente een goede afvoer van het hemelwater zal garanderen.

Reactie gemeente:

Er is kennis genomen van de ongerustheid met betrekking de waterhuishouding van het betreffende gebied. De vrees bestaat dat het realiseren van de bebouwing tot wateroverlast zal leiden voor de aangrenzende percelen. In overleg met de initiatiefnemer worden er maatregelen getroffen om onevenredige wateroverlast voor de aangrenzende percelen te voorkomen. Verwezen wordt naar de reactie bij 1a en 3c.

6. Inspreker 6.

a. Het plan voorziet in een grote verzameling stenen en steekt schril af tegen de bebouwing in de rest van de omgeving. De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het aangrenzende bestemmingsplan toelaat. De bouw- en goothoogte mogen niet hoger zijn dan die in de aangrenzende bestemming woondoeleinden I, de afstand van 5 meter tot de achterzijde van de perceelsgrens is te weinig, de mogelijkheid van bijgebouwen met de toegestane maten op de perceelsgrens is storend en er zijn geen maximale goothoogte-regels opgenomen.

Reactie gemeente:

Inspreker refereert aan de bestemming "woondoeleinden" in het bestemmingsplan "Haren-Midden". Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2013 vervangen door de beheersverordening "Haren-Midden". In voornoemd bestemmingsplan word het plangebied begrensd door percelen met de bestemmingen "woondoeleinden I" (Stationsweg en Middelhorsterweg) en "woondoeleinden III" (Lokveenweg en Poorthofsweg). De maximaal toegestane bouwhoogten in deze bestemmingen bedragen respectievelijk 7 en 9 meter met binnenplans de afwijkingsbevoegdheid tot respectievelijk 8 en 11 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan De Meihorst bedraagt eveneens 9 meter. Voor de beide geprojecteerde woningen bij de ontsluiting op de Middelhorsterweg bedraagt de bouwhoogte maximaal 8 meter. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid bedraagt maximaal 10%.

Met betrekking tot de goothoogte was in het bestemmingsplan “Haren-Midden” voor de bestemmingen “woondoeleinden I” en “woondoeleinden III” een maximale goothoogte van respectievelijk 3,5 en 6 meter opgenomen, met binnenplans de afwijkingsbevoegdheid tot 4,5 en 8 meter. In het bestemmingsplan De Meihorst bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 6 meter en ter plekke van de beide geprojecteerde woningen bij de ontsluiting op de Middelhorsterweg maximaal 3.5 meter. Ook hier bedraagt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maximaal 10%.

In de beheersverordening Haren-Midden is de bestaande situatie vastgelegd.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen sprake van dat het plan schril afsteekt tegen de bebouwing in de rest van de omgeving. Daarbij komt dat uit onderzoek is gebleken dat diverse panden aan b.v. de Stationsweg en de Middelhorsterweg ook een nokhoogte hebben van 9 meter of meer. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de bestaande goothoogte van diverse woningen aan de Stationsweg varieert tot een hoogte van 6.20 meter.

Tenslotte zullen de woningen ook moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Er zal door de Welstandscommissie op worden toegezien dat de woningen niet te massaal gaan ogen.

Op de meeste plekken bedraagt de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens aan de achterzijde meer dan 5 meter. Deze afstand varieert van 2 meter tot ten hoogste 24 meter.

Bijgebouwen kunnen zonder vergunning op basis van landelijke wetgeving met een maximale goothoogte van 3 meter op de perceelsgrens worden opgericht. Dit geldt niet voor gronden met de bestemming “water”.

b. De cultuurhistorie is onderbelicht in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de cultuurhistorie. Er is gewezen op de cultuurhistorie van het gebied Haren-Midden als geheel en de daarop gebaseerde kenmerkende waarden zoals lanenstructuur, de ruime opzet, de ruime bebouwing en het groen. Hoewel dit terrein onmiskenbaar deel uitmaakt van het gebied Haren-Midden betreft het een beperkt inbreidingsplan voor een voormalig kwekerijterrein. Dit terrein is bijna volledig omgeven door particuliere kavels met daarop woningen en vormt een vrij afgesloten geheel. Desondanks zijn wij het met de inspreker eens dat de paragraaf cultuurhistorie in de toelichting enige uitbreiding behoeft.

c. De privacy van omliggende percelen is niet geborgd.

Reactie gemeente:

Het is sinds jaren de bedoeling geweest om op dit terrein woningen te gaan realiseren. Niet wordt ingezien op welke wijze dit tot een onevenredige aantasting van de privacy van aangrenzende percelen leidt.

d. Er wordt gepleit voor ruimere kavels met daarop alleen vrijstaande woningen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om alleen vrijstaande woningen op te richten op het te ontwikkelen terrein. De exacte invulling is afhankelijk van de marktomstandigheden. Hoewel de kavels een andere vorm hebben wijken de kavels qua oppervlakte niet substantieel af van de omringende kavels. Wel wijken de kavels af door de vorm (de kavels zijn over het algemeen breder en veel minder diep).

7. [REDACTED]

a. Door de inspreker worden meerdere grotendeels redactionele opmerkingen gemaakt met betrekking tot de tekst van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan De Meihorst.

Reactie gemeente:

De redactionele opmerkingen zijn meegenomen en beoordeeld. Op enkele opmerkingen wordt hieronder nader ingegaan. Voorzover daarvoor aanleiding bestaat wordt de tekst van het bestemmingsplan aangepast.

Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde aanpassing om bij de tweede zin in par. 1.1 het woord maximaal toe te voegen. De toevoeging van een deel van het perceel Poorthofsweg 6 in de beheersverordening aan het plangebied is minder relevant omdat het altijd de bedoeling is geweest een ontwikkeling ter plekke mogelijk te maken via het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

De tweede zin in par. 2.2. zal als volgt worden aangepast: “De woningen worden ontsloten door een centrale weg die aantakt op de Middelhorsterweg aan de oostzijde. Deze weg wordt middels een voet-/fietspad aan de westzijde verbonden met de Poorthofsweg.”

Er bestaat geen aanleiding de tekst bij de tweede bullit van de par. stedenbouwkundige uitgangspunten te wijzigen. Er is sprake van een plan dat beoogt aanhechting bij de bestaande stedenbouwkundige structuur te verkrijgen door bij beide toegangen te kiezen voor een combinatie van 2 (bestaande of nieuwe) woningen.

Met de zin “Ter behoud van de privacy is verder gesteld dat de nieuwe woningen niet binnen een afstand van 14 meter vanaf de achterzijde van de bestaande woningen mogen liggen” wordt bedoeld aan te geven dat er voldoende ruimte is tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Overigens is de afstand van de nieuwe woningen (behalve voor de entreewoningen aan het begin van het plangebied) tot de bestaande woningen 25 meter of meer.

Het advies van de Veiligheidsregio zal bij de stukken worden gevoegd die bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Voor het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar het gestelde onder 6b.

b. Er worden enkele opmerkingen gemaakt met betrekking tot het ontbreken danwel het ondoorzichtig zijn van enkele definities van begrippen.

Reactie gemeente:

De definitie van het begrip “aanduiding” is een standaard-definitie die direct voortvloeit uit de wet.

Het begrip “bijbehorend bouwwerk” is alleen in de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk” opgenomen. Het betreft hier een naamsaanduiding. Omdat het verder nergens voorkomt bestaat er geen aanleiding dit begrip in dit plan van een definitie te voorzien.

Dit geldt eveneens voor het begrip rooilijn. Dit begrip is overigens wel gedefinieerd in de Woningwet en in de Bouwverordening van de gemeente Haren.

c. Het toegestane volume en het aantal woningen is disproportioneel en de woningen komen te dicht op de perceelsgrens te staan. De “sba-bb” vlakken moeten dan ook worden geschrapt. De afstand van het bouwvlak achter de percelen Middelhorsterweg 11-13, Poorthofsweg 10 – 12 en Stationsweg 37-39 dient te worden vergroot. Het aantal woningen zou op maximaal 13 moeten worden gebracht.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder 5b. In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. De “sba-bb” vlakken zijn bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betekent dat deze gebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak of de vlakken aangeduid met “sba-bb” mogen worden gerealiseerd. Daarbuiten kunnen alleen vergunningvrije bouwwerken (rechtstreeks toegestaan op basis van de wet) worden gerealiseerd. Wij zien geen aanleiding, mede op basis van de grote afstand tot de woningen van omwonenden, de “sba-bb” vlakken te schrappen. De afstand van het bouwvlak en de “sba-bb” vlakken is dermate groot tot de genoemde woningen dat dit geen onevenredige overlast hoeft op te leveren.

d. De maximale bebouwingshoogte/goothoogte is te hoog. Aangesloten moet worden bij het omliggende bestemmingsplan. De verdeling van de huizen over het terrein is op zich acceptabel behalve het geprojecteerde huis achter de entree ter plaatse van het pand Middelhorsterweg 15 en de geprojecteerde woning achter het perceel Poorthofsweg 6 .

Reactie gemeente:

Voor de reactie op de maximale bebouwingshoogte/goothoogte verwijzen wij u naar het gestelde onder 6a. Wij hebben kennis genomen van de opvatting dat wordt ingestemd met de verdeling van de huizen over het terrein behalve met de geprojecteerde woning achter de woning langs de Middelhorsterweg (entree) en de woning achter het perceel Poorthofsweg 6. Hoewel wij van mening blijven dat op beide percelen het realiseren van een woning aanvaardbaar is, wijzen wij erop dat op basis van dit bestemmingsplan maximaal 15 woningen gerealiseerd mogen worden. Dit betekent dat er ook minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit kan tot gevolg hebben dat één of meer van de genoemde woningen niet worden gerealiseerd.

e. De toegang naast het perceel Poorthofsweg 6 moet een smal fietspad worden.

Reactie gemeente:

Het pad tussen Poorthofsweg 4 en 6 zal primair als voet-/fietspad worden ingericht. Het voorste gedeelte (gerekend vanaf de Poorthofsweg) zal ook worden gebruikt als inrit om met een auto het perceel Poorthofsweg 6 te Haren te kunnen bereiken. Voorts is in het plan opgenomen dat deze ontsluiting zodanig zal worden ingericht dat deze geschikt is voor het gebruik bij calamiteiten. Eén en ander op basis van het ingewonnen advies van de Veiligheidsregio.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in de inspraakreacties is opnieuw contact opgenomen met de Veiligheidsregio. Hieruit is gebleken dat een tweede ontsluitingsroute voor calamiteiten niet noodzakelijk is vanuit veiligheidsoverwegingen. Het pad zal dan ook alleen worden ingericht als voet-/fietspad. Dit betekent dat het pad versmald zal worden voorzover dit het achterste gedeelte betreft.

8. XXXXXXXXXX

a. Inspreker merkt op dat de doorgang vanaf de Poorthofsweg in het profiel breder wordt voorgesteld is dan die in werkelijkheid is.

Reactie gemeente:

Voor de reactie verwijzen wij u naar het gestelde onder 7e.

b. De inrichting van de doorgang van de Poorthofsweg naar de Meihorst is niet geadviseerd door de Veiligheidsregio. De inrichting als een calamiteitenroute geeft een vals beeld van veiligheid. De doorgang dient alleen als verbinding voor voetgangers en fietsers te worden ingericht.

Reactie gemeente:

Zoals onder punt 7e is aangegeven zal het pad alleen als verbinding voor voetgangers en fietsers worden ingericht waarbij het voorste gedeelte als inrit gebruikt zal worden voor het perceel Poorthofsweg 6.

c. Gevraagd wordt om het terrein zodanig in te richten dat problemen met de waterhuishouding in de nabije toekomst voor de directe omgeving worden vermeden.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar onze reactie onder 1a en 3c.

II.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van:

- de provincie Groningen;
- het Waterschap Hunze en Aa's.

Provincie Groningen:

De provincie Groningen stelt in hun brief van 23 september 2014 dat dit plan voor 15 woningen niet voorkomt op de planningslijst "woningbouw Regio Groningen-Assen". De Regio Groningen-Assen zal moeten worden gevraagd om groen licht te geven voor dit plan. Zolang dit groene licht er niet is stuit dit plan op bezwaren vanuit het oogpunt van artikel 4.7(a) van de omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

Wij hebben met verbazing kennis genomen van de inhoud van deze brief omdat dit plan al sinds enkele jaren op de planningslijst "woningbouw Regio Groningen-Assen" is opgenomen. Uit onderling ambtelijk overleg is gebleken dat de inhoud van deze brief op een misverstand berust. De provincie heeft erkend dat er vanuit het oogpunt van volkshuisvesting geen belemmering bestaat voor het realiseren van dit plan.

Waterschap Hunze en Aa's:

Door het Waterschap Hunze en Aa's is in 2012 een advies afgegeven inzake de waterhuishoudkundige aspecten verbonden aan het realiseren van woningen in het plangebied. Het waterschap geeft aan dat dit advies inhoudelijk nog voldoende actueel is en kan worden toegepast voor deze locatie.

Het waterschap wijst erop dat direct aan de noordkant van het plangebied een schouwslot ligt. Deze watert nu via een buisleiding af op de riolering. Als gevolg van het bouwplan mag er geen grotere afvoer op dit stelsel komen.

De neerslaghoeveelheid water waarbij bij de verwerking rekening moet worden gehouden is 89mm/24uur. Een deel van deze hoeveelheid kan worden afgevoerd. De rest kan door middel van infiltratie in de bodem of via het creëren van voldoende berging vertraagd worden afgevoerd. Het uitgangspunt is voorts dat door de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden. Er wordt opgewezen dat het plangebied hoger ligt dan een zone ten noorden van dit plangebied. Voorkomen moet worden dat er door afstroming wateroverlast in dat gebied of in de omliggende bestaande bebouwing ontstaat.

Reactie gemeente:

Er is met de initiatiefnemer overleg gevoerd over de waterhuishouding. Dit advies inzake de waterhuishouding sluit aan bij het gestelde onder 1a en 3c. Verwezen wordt dan ook naar de reactie onder 1a en 3c.

College van B&W van de gemeente Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 06 september 2014

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4308	
- 9 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Betreft: inspraakreactie/zienswijze op voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"

Geacht College,

Inzake het voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst" leg ik de volgende zienswijzen aan u voor.

Allereerst wijzen wij u op het belang van een goed doordachte waterhuishouding in nieuw te ontwikkelen gebied. Met name in geval van inbreidingsplannen wil dit aspect het wel eens verliezen van de commerciële belangen van de ontwikkelende partij. In dit plan, welke wij overigens bestempelen als een mooi plan, zullen alle percelen in het matenplan voor een groot deel grenzen aan de achtertuinen van bestaande woningen. Vooral de Poorthofsweg ondervindt nu al wateroverlast bij perioden van gemiddelde en bovengemiddelde neerslag. Het opnemen van een perceelsloot in het matenplan kan in veel gevallen een goede oplossing bieden om de waterhuishouding te beheersen. Wij doelen hier op een perceelsloot aan de achterzijde van elk perceel. Deze sloot dient dan in het koopcontract te worden opgenomen als een ontwateringssloot die niet mag worden gedempt en waar het profiel dient te worden gehandhaafd en te worden onderhouden door de perceeleigenaar. Met deze benadering kan de gemeente op afstand blijven (de ontwikkelaar zijn werk laten doen) en toch handhavend optreden wanneer een eigenaar zich niet aan deze contractuele verplichting houdt. Inzake de waterhuishouding vragen wij ook uw aandacht voor het rioolstelsel ter hoogte van de Middelhorsterweg 3. Bij hevige buien heeft het er de schijn van de dit stelsel snel vol raakt. Hier kan dus sprake zijn van onder dimensionering, vervuiling of een niet optimaal afschot. Wanneer de woningen en het openbare gebied van "De Meihorst" op ditzelfde regenwaterstelsel wordt aangesloten, mag dit geen nadelige invloed hebben.

Ten tweede verzoeken wij het College om in de uitwerking van het plan aandacht te hebben voor het type en de hoeveelheid openbare verlichting. Tegenwoordig zijn er veel mogelijkheden om de hoeveelheid licht te beperken zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid. Lage lichtpunten (zonder uithouders) kunnen prima dienen als lichtbron en zijn veel minder hinderlijk in het straatbeeld.

Ten derde wijzen wij u erop dat het voorontwerp bestemmingsplan niet helder aangeeft hoe hoog de eerste bouwlaag mag zijn. Dit is relevant, aangezien het plan in relatie tot een eventuele aanbouw de restrictie meegeeft dat deze niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

Tenslotte vragen wij uw aandacht voor de categorie 'vergunningvrij bouwen'. In het voorontwerp bestemmingsplan kan de eigenaar een tuinhuisje of schuur bouwen die aanzienlijk breed en hoog kan uitvallen (geredeneerd vanuit een 1^e bouwlaaghoogte én een pultdak). Ik heb voorbeelden gezien waar de maximale ruimte is gezocht en waar toch echt sprake is van een muur die wordt opgetrokken. Mijn verzoek is om binnen de wettelijke mogelijkheden die er zijn wat meer restricties in te bouwen dan nu het geval is.

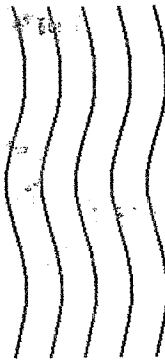
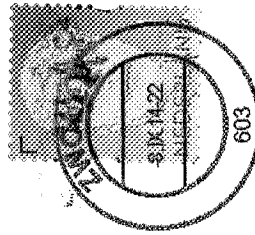
Wij zijn over de hele linie content met het plan, maar hopen dat u aandacht heeft voor bovenstaande zienswijzen.

Hoogachtend,



Gineke en Peter van Delden

Middelhorsterweg 3



College van B&W
Postbus 21
9750 AA Haren

208PS 9750AA 21

Van: Wim Holtjer
Verzonden: dinsdag 30 september 2014 10:37
Aan: Pieter Antuma
Onderwerp: FW: Meihorst

Pieter,

Dit is de originele mail.

Wim.

Van: Henk Weeber [<mailto:hw.weeber@home.nl>]
Verzonden: zaterdag 27 september 2014 15:01
Aan: Wim Holtjer
Onderwerp: Meihorst

Geachte heer Holtjer,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn mijn man en ik van mening dat de betreffende 3 dubbele woningen die pal achter ons perceel gepland zijn(Lokveenweg 34) veel te dicht op onze grens komen te staan en ook veel te massaal ogen.

vriendelijke groeten

Trudie Weeber

Haren 26 09 14

Geachte heer Antuma

Wegens problemen met m'n computer, een papieren versie van mijn reactie op het voorontwerpbesluitingsplan „de Meikorst“

Mijn mail adres is gamulder@ziggo.nl

Vriendelijke groet Dineke Mulder

Gemeente Haren		
Zaaknr: 4560		
Doc.nr: 4588		
26 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Haren 26 september 2014

Geachte heer Antuma

Met deze brief wil ik een reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan de Meihorst. Als bewoners van het pand Poorthofsweg 4 zijn mijn partner en ik rechtstreeks betrokkenen.

Graag zouden wij aandacht vragen voor de volgende punten:

- *het voet/fietspad dat gepland staat langs het pand Poorthofsweg 6 dient ook uitsluitend een voet/fietspad te worden en niet geschikt te zijn voor autoverkeer.
- *de verlichting langs het voet/fietspad dient laag te zijn zodat er in de woningen op nr. 4 en 6 minimaal hinder wordt ondervonden van deze verlichting. Te denken valt aan grondverlichting of, als dat niet mogelijk is, aan verlichting die reageert op bewegingssensors.
- *de afwatering/riolering van de percelen in de Meihorst verdient specifieke aandacht. Het terrein ligt hoger dan de tuinen aan de Poorthofsweg en de Stationsweg. Een fikse regenbui of wat langer aanhoudende regen zorgt nu al regelmatig voor wateroverlast in onze tuinen.
- *de mogelijkheid tot het plaatsen van een zendmast van 30 m. hoogte en het plaatsen van reclamezuilen baart ons zorgen. Wat zou de reden zijn tot het plaatsen van een dergelijke mast als er voldoende capaciteit is in de huidige situatie? Bij meer vraag naar vermogen kunnen de bestaande masten immers worden versterkt (info van ICT deskundige ter plaatse)
- *het plan een tuin te projecteren in de tuin van Poorthofsweg 6 heeft ons zeer verbaasd. De tuin van nr.6 wordt daardoor erg klein, wijkt sterk af van alle andere tuinen, terwijl de op dat perceel geplande woning erg dicht op de tuinen van nr. 4 en 6 komt te staan, de privacy wordt duidelijk minder.

In de hoop dat u onze reactie en die van de andere bewoners wilt verwerken in het ontwerpbestemmingsplan teken ik met vriendelijke groet

(mevr.) G.A.Mulder

Poorthofsweg 4

P.S. graag krijg ik een bevestiging van ontvangst van deze brief

Gemeente Haren
Burgemeester en Wethouders
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 30 september 2014

Familie Mulder
Middelhorsterweg 13
9751 TA Haren
050-5344605

Betreft: De Meihorst

Geachte Burgemeester en wethouders,

Hierbij willen wij, Familie Mulder wonende op Middelhorsterweg 13, graag gebruik maken van de mogelijkheid van de inspraak betreft het project De Meihorst.

Wij wonen zelf op nummer 13, zoals het plan er nu ligt krijgen wij dus de toegangsweg naast ons huis. Hierbij hebben wij enkele punten waar wij onze vraagtekens bij zetten. Voornamelijk komt dit neer op de verkeersveiligheid van het gehele plan.

Punt 1. De woning die komt te staan aan de Middelhorsterweg. Wij vinden dat deze woning te ver naar voren is geplaatst in de tekeningen. Hierdoor is er voor verkeer wat over de Middelhorsterweg rijdt een belemmering in het uitzicht. De Middelhorsterweg is enorm druk, mensen rijden te hard en letten hierbij niet goed op verkeer van rechts.

Punt 2. Wij vinden dat er een huis te veel geplaatst word op het terrein, in onze ogen is dit het huis aan de Middelhorsterweg. Het plan word hier erg onoverzichtelijk van omdat er geen duidelijke scheiding is met weg en woning. Ook word het hele plan erg dicht op elkaar gezet waardoor het geheel erg opgepropt aandoet.

Punt 3. Word er rekening mee gehouden dat Middelhorsterweg 12 een bedrijfspand is. Hier is Muziekschool Ten Berge gevestigd. Dagelijks zijn hier vele kinderen en de ouders die de kinderen brengen en later weer ophalen. Deze ouders zetten overal lukraak hun auto neer. Dus op opritten midden op straat etc. Wanneer de uitrit dan ook nog hier gemaakt word, word het helemaal onoverzichtelijk en zijn wij bang voor vele ongelukken.

Punt 4. Waarom is gekozen voor ontsluiting aan de Middelhorsterweg? Zoals het plan er nu ligt is het een zeer smal pad. Verkeer moet hier beide richtingen op via dezelfde smalle strook. De Poorthofsweg is een rustige weg dus in onze ogen veel beter geschikt als ontsluiting.

In onze ogen is het gehele plan niet goed doordacht qua verkeer. De woningen zelf hebben wij geen enkele moeite mee, maar graag zouden wij zien dat er nog echt goed gekeken word naar het verkeersgedeelte en dat hier ook iets mee gedaan gaat worden!

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4646	
- 1 OKT 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Gezien het steeds drukker wordende verkeer in Haren. In Oosterhaar word steeds maar meer gebouwd, maar hier is geen enkele ontsluiting voor. Ook het sluipverkeer wat uit Hoogezand komt en wat naar Groningen gaat komt hier allemaal langs.

Graag nodigen wij uw uit om tijdens de spits eens een kijkje te komen nemen op de Middelhorsterweg en zo eens met eigen ogen te zien welke situaties hier dagelijks voorbij komen.

Mochten er nog vragen zijn dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Tjaart en Marga Mulder- Schnuck

Gemeente Haren
t.a.v. Burgemeester & Wethouders
Postbus 21

9750 AA

Haren

Aan: Burgemeester en Wethouders
Gemeente Haren.
Postbus 21, 9750 AA
Haren.

Raadhuisplein 10, 9751 AN
Haren.

Zaaknr: 4560		
Doc.nr: 4645		
- 1 OKT 2014		
BMO		Beeld
Grp		Lr
Publ.Z.		Burg.
ID		weth.

Inspiraakreactie inzake Voorontwerp Bestemmingsplan Meihorst

Haren, 29-09-2014

In het kader van de procedure Bestemmingsplan "Meihorst" wil ik de volgende reactie inbrengen.

1. Flexibel bestemmingsplan.

Citaat bladzijde 22 Ontwerpbestemmingsplan: *Het bestemmingsplan heeft een zekere mate van flexibiliteit. Zo kan er flexibel worden ingestoken op eventuele wijzigingen in de markt. Wel zijn de kaders vastgelegd zodat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid biedt.* (einde citaat).

Nog afgezien van het feit dat in de Regels niet alle cijfers bij elkaar opgenomen zijn en sommige essentiële bouw-afmetingen pas aangegeven zijn in bijlagen, krijg ik als belanghebbende geen beeld van wat de werkelijke uitkomst van het plan gaat worden (mondelinge mededeling op de inloopavond van 22 augustus: "wat aangegeven wordt is het maximum").

De juridische status lijkt me dan ook niet solide: in het bestemmingsplan is niet eenduidig vastgelegd hoe de Meihorst eruit zal komen te zien en wat de exacte effecten zullen zijn op diverse aspecten in de omgeving.

Wie is hier leidend: de projectontwikkelaar op basis van zijn winstverwachting of de politiek? Mij dunkt dat dat de politiek dient te zijn.

2. Afmetingen en ligging van de woningen.

"Wat aangegeven wordt is het maximum". Maar wat is dat maximum dan?

Perceelsgrenzen zijn nergens in het plan aangegeven. Op basis van de figuur 3 (blz.5 Bestemmingsplan, zelfde figuur in Beeldkwaliteitsplan) zou je met enige fantasie perceelsgrenzen en de plaatsing van de huizen kunnen tekenen. Echter, zolang maar binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd wordt, kunnen in het definitieve ontwerp huizen blijkaar alsnog anders geplaatst worden. Waar op de figuur nu dwars op elkaar staande twee onder een kap woningen getekend zijn kunnen, met hoogstens enige aanpassingen in de perceelsgrenzen, dus ook twee geschakelde staan of omgekeerd. Dat heeft nogal wat consequenties voor de afmetingen van de muuroppervlakken en privacy consequenties waar de aangrenzende buurt zicht op krijgt. Dankzij de "flexibiliteit" van dit bestemmingsplan weet niemand waar hij/zij precies aan toe is en ga ik maar uit van de voor mij meest negatieve keuze. Zoals in eerder overleg met de gemeente door vertegenwoordigers van de buurt al naar voren is gebracht: het toegestane bouwvolume en het aantal woningen is disproportioneel en de woningen blijven te dicht op de erfgrans gepland.

3. Groen en Waterhuishouding.

In het Beeldkwaliteitsplan aangegeven groenvoorziening zal bestaan uit niet meer dan wat ingetekend is in figuur 3b: een strookje gras met misschien twee bomen. Afgezien van dat het (volgens de tekst: groene) karakter van de wijk dus niet door het openbare groen zal worden bepaald, betekent dit dat het totale verharde oppervlak (bebouwing

plus harde, niet waterdoorlatende bodembedekking) ten opzichte van de huidige situatie flink zal toenemen. Nog erger: (Citaat bladzijde 15) *omdat het gaat om een flexibel bestemmingsplan is de exacte hoeveelheid* (bedoeld wordt: verhard oppervlak) *nog niet bekend* (einde citaat).

De groenvoorziening wordt dus overgelaten aan de bewoners. Dat kan betekenen dat als flink formaat terrassen of (afhankelijk van de mode) steentuinen aangelegd worden, de afmeting van het verharde oppervlak flink toeneemt. Met grotere hoeveelheden afstromend hemelwater ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg.

Uitgangspunt is verder een gescheiden riolering. Niet aangegeven is hoe dit dan verder zal worden uitgewerkt: door middel van infiltratie of door gescheiden buisleidingen. Duidelijk is dat de hemelwaterafvoer niet door middel van infiltratievlakken zal verlopen, daar is het strookje gras te klein voor.

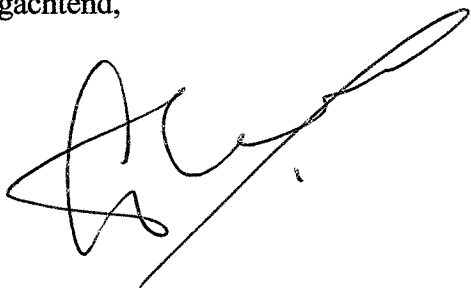
Blijft over afkoppeling via gescheiden buisleidingen. De omliggende buurten hebben echter geen gescheiden afwatering waarop kan worden aangetakt. De sloot aan de noordkant waarop nu een deel van het terrein afwatert is aangesloten op het vuilwaterriool. Word het nieuwe afgekoppelde Meihorst-systeem buiten het terrein dan ook maar daarop aangesloten?

In de Ruimtelijke Onderbouwing en Omgevingsaspectenstudie Middelhorsterweg wordt aangegeven dat het uitgangspunt voor wateroverlast "één keer per tien jaar water op de straat" mag zijn. Ervaring van 37 jaar wonen aan de Stationsweg leert dat dit daar voor de huidige situatie aardig klopt.

Water op de Stationsweg (en daarmee ook op het deel van de Middelhorsterweg waar ook het riool van de Meihorst wel zal aansluiten) betekent dat het vuilwaterriool de watertoevoer van het hogere deel van de straat richting centrum van Haren niet kan verwerken en overloopt. Water op de straat betekent ook dat de achtertuinen van het lagere deel van de Stationsweg dan onder water lopen, omdat de sloot langs de noordkant het water van de percelen aan de Stationsweg en het afstromende water van het hoger liggende Meihorst terrein ook niet kan verwerken. Een toename van het verharde oppervlak en dus verhoogde afvoer van dit terrein zal dit versterken.

De Uitgangspuntennotitie Hunze en Aas geeft aan, citaat: *Als gevolg van het bouwplan mag er geen grotere afvoer op dit stelsel komen* (einde citaat). Met *dit stelsel* wordt de sloot langs de noordkant bedoeld. Het "flexibele"ontwerpbestemmingsplan geeft me niet de zekerheid dat aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Hoogachtend,



Dr. A. ten Hoopen,
Stationsweg 41,
9751CB, Haren.

Aan Burgemeester en Wethouders
Gemeente Marken
Raadhuisplein 10,
9751 AN, Marken

Burgemeester en wethouders gemeente Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4636	
30 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
Rein Van der Meij (de Meijhorst)		

Inspiraakreactie bestemmingsplanwijziging voormalig kassentoein Van der Meij (de Meijhorst)

Er ligt een plan voor, tot wijziging van de bestemming van het voormalig Van der Meij complex. Het gaat dan om de huidige status, tuingrond, te veranderen in bouwlocatie. De projectontwikkelaar heeft daartoe een plan ingediend, dat uitgaat van de bouw van 15 woningen.

Wat betekent dat voor mij als eigenaar bewoner van de woning gelegen aan de stationsweg 39, direct grenzend aan de locatie?

Destijds toen onze wijk werd gebouwd, begin vorige eeuw, was de gedachte dat ruime huizen op ruime kavels, gelegen aan brede lanen met veel groen een bijdrage leverden aan het nu nog altijd bestaande beeld van Haren: de groene parel van het Noorden.

Draagt het plan wat nu voorligt daar ook toe bij? Nee. Uitgangspunt is het in deze tijd vaker gehanteerde idee van veel volume op een relatief geringe oppervlakte. Dat kan men bereiken door te kiezen voor hoogbouw, of de keuze te laten vallen op een groot grondoppervlak voor de te bouwen huizen. Voor het laatste is gekozen. Er kunnen volgens het plan huizen worden gebouwd die uitgaande van de in het plan genoemde oppervlakte en de hoogte, minimaal 1 1/2 x zo omvangrijk zijn in afmetingen en inhoud als de bestaande bouw in de omliggende wijk. Het dan nog resterende deel van de bouwkaavel kan worden benut voor eventuele aanbouw of, nog erger, bijgebouwen waarvan de toegestane afmetingen de massiviteit van het hoofdgebouw nog meer benadrukt. Daar waar onze tuinen voor de nieuwe bewoners het genot verschaffen van ontspannend groen, worden wij geconfronteerd met een berg stenen, mogelijk tot aan de scheidingsgrens doorlopend, waar de blik niet van af valt te wenden. Bij een geschakelde woning bijvoorbeeld, heb je van de één op de andere dag 20 meter muur op 7 meter van je tuin en een buurman die je vervolgens geruststellend vertelt dat voor dat resterend kleine kale stukje er nog een garage staat aan te komen.

Het klinkt misschien grappig, maar dat is het natuurlijk niet. Er ontstaat als het ware een terp van huizen die schril afsteekt tegen de rest van de omgeving. Dat wordt nog eens extra veroorzaakt door de hogere ligging van het vroegere kassencomplex. Uit de beschrijving in het plan komen slechts wat getallen naar voren, maar zet men die getallen neer in de vorm van een maquette dan komt pas echt het beeld naar voren wat ik hier schets.

Ik sluit me dan ook volledig aan bij hetgeen door het buurtcomité reeds meerdere malen naar voren is gebracht. Voor alle duidelijkheid herhaal ik nog maar eens die algemene standpunten:

- De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het aangrenzende bestemmingsplan toelaat,
- Bouw- en goothoogte conform W1, niet hoger dan aangrenzende bestemmingsplanhoogte (bouwvlak op het noordelijk deel grenst volledig aan W1 gebied)
- 5 meter van de achterzijde woning tot de perceelgrens is te weinig
- de mogelijkheid van bijgebouwen met de toegestane maten op de perceelgrens zijn in elk opzicht storend
- Naar binnen gericht wonen is niet opgenomen in het bestemmingsplan d.m.v. maximale goothoogte regels
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan

De privacy van de omliggende percelen is niet geborgd, dat geldt in nog sterkere mate voor de

bewoners aan de Stationsweg:

- Te weinig afstand van de bestaande perceelgrens,
- Te hoge maximale bouwhoogte
- Te hoge maximale goothoogte

Dat het anders kan, blijkt als er gebouwd gaat worden op de ruimtes tussen de woningen aan de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg (De doorgaande route). Daar gelden andere normen (kleinere afmetingen) waardoor er weliswaar nog steeds niet één geheel ontstaat met de bestaande bouw, maar er een minder storende afwijking ontstaat.

Het is een gemiste kans als geen aanvullende voorwaarden worden gesteld voor het middenterrein. Ruimere kavels en gebouwen met een inhoud die vergelijkbaar is met de omringende panden. Er ontstaat dan een op elkaar afgestemd geheel. Mogelijk betekent het dat er geen 15, maar slechts dertien woningen of minder kunnen worden gebouwd.

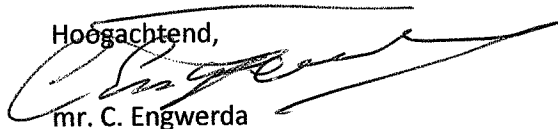
De huizen aan de Lokveenweg liggen door de diepere tuinen, anders dan die aan de Stationsweg, duidelijk verder verwijderd van het nieuw te bebouwen middenterrein. Voorkom in ieder geval dat er aan de zijde van de Stationsweg geschakelde of twee onder één kap woningen worden gebouwd. Juist die vorm heeft het door de afmetingen in zich, om uitermate massief over te komen en ligt dan wel pal achter ons. De keuze voor vrijstaande woningen heeft een wat minder kolossale uitstraling, zeker als het passend wordt gemaakt aan de belendende percelen. De ligging en de breedte van de doorgaande route door het nieuwe plan, zou ook nog eens bekeken moeten worden op mogelijkheden die het effect hebben, dat de te bouwen woningen verder van de erfscheiding komen te liggen. Ook hier geldt weer dat er een verschil is in afstand tot de bestaande bouw aan de Lokveen- en de Stationsweg, waar de projectontwikkelaar rekening mee zou moeten houden. Een verbetering voor het waarborgen van de privacy zou kunnen zijn om verschil in hoogte van de gootlijn te hanteren aan de kant van de bestaande aangrenzende percelen en de kant van het middenterrein.

Het terrein van Van der Meij ligt duidelijk hoger dan dat van de aangrenzende percelen aan de Stationsweg. Hoe groter het aantal meters wat men bebouwd en bestraat, hoe kleiner het aantal meters wat in staat is om water op te nemen. Daardoor wordt de snelheid waarmee het water wordt afgevoerd naar lager gelegen terrein gewijzigd en zal nadelig uitwerken voor de percelen aan de Stationsweg en de Middelhorsterweg. Nattere tuinen, water wat binnendringt in de kelder en een riolering die bij hevige regenval in nog sterkere mate dan nu al het geval is, het water niet kan verwerken. Dat pleit voor een geringer aantal, minder massieve gebouwen met meer tuingrond.

Conclusie:

Verander in deze fase de bestemming niet zolang er niet een plan ligt dat meer in overeenstemming is met de bestaande omgeving. Zorg voor degelijke uitgangspunten, zodat het plan breed wordt gedragen in de buurt.

Hoogachtend,



mr. C. Engwerda

Stationsweg 39

9751 CB Haren

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

Aan: Het college van B&W
van de Gemeente Haren
Raadhuisplein 10
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 30 september 2014

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"
Bijlagen: 3

Geacht college,

Hierbij stuur ik u mijn inspraakreacties op bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan.

Document Bestemmingplan Haren – De Meihorst

Gemeente Haren	
Zaaknr:	4560
Doc.nr:	4700
- 2 OKT 2014	
Burg.	Raad
Ontw.	Dir.
Publ.Z.	Burg.
ID	Weth.

Ad de naamgeving: het verdient aanbeveling om hier vanuit de gemeente z.s.m. een echte naam te kiezen in de Harense traditie van toponiemen i.p.v. een verwijzing naar vorige eigenaren.

Ad 1.1 "Er zijn plannen ontwikkeld om op deze locatie vijftien woningen te bouwen". Deze zin is suggestief, omdat het gepresenteerde plan behelst maximaal 15 woningen

Ad 1.2, de alinea m.b.t. de beheersverordening: dit is niet als "conserverend" ingezet, maar er is doelbewust al vooruitgelopen op de plannen voor het bouwterrein door een deel van het perceel Poorthofsweg 6 in te tekenen als behorend bij het plangebied. Hier is geen basis voor en deze invulling is ongewenst, zie verderop.

Ad 2 inleiding: het getal "15" is hier suggestief gebruikt, zie opmerking hierboven.

Ad 2.1: het "deels gebruik" van Poorthofsweg 6 is een gevolg van het invoeren van de beheersverordening, zie hierboven.

Ad 2.2. eerste alinea: er komt geen weg naar de Poorthofsweg, dit is taalkundig niet goed verwoord.

Ad 2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten, tweede bullit: 2 woningen bij elke toegang? De verwijzing naar de tekening "figuur 2" geeft een onjuist beeld, want het huis valt buiten het kwekerijterrein. Tevens ontstaat hier een ongewenste "hokkerigheid" doordat er veel te veel bebouwing op een kleine oppervlakte in de zuidwesthoek ontstaat.

Ad 2.2. "ruimtelijke inpassing": het privacy aspect is een onzin argument als er zo dicht op de perceelgrens kan worden gebouwd, dit is al meerdere malen door het buurtcomité aangekaart, zie verderop.

Ad 2.2. woningen aan de Middelhorsterweg. De zogenaamde "geleiding naar het binnenterrein" is een farce, want met zo'n opzet van twee woningen pal achter elkaar doet dit alleen maar afbreuk aan het plan. Het is een geforceerde opstelling op een te kleine oppervlakte.

Ad 2.2 Dat de woningen op het binnenterrein niet zichtbaar zouden zijn vanaf de omliggende woningen is onzinnig argument en ook feitelijk onjuist.

Ad 2.2 Verkeer en parkeren: advisering Veiligheidsregio is niet bijgevoegd. Graag inzage.

Ad 4.1 Ecologie: het is niet verwonderlijk dat er weinig amfibieën zijn, want hier is in de afgelopen jaren zoveel gif gespoten, dat overleving kansloos was.

Ad 4.3 Cultuurhistorie. De wijze waarop in deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorie van dit deel van het dorp is beschamend, getuigt van een bureaustudie op afstand en het is verbazingwekkend dat de gemeente hier zo maar klakkeloos mee akkoord gaat.

Over het plan wordt elders in de tekst gesproken in als "inpassing in de omgeving". Dit is het zeker niet, sterker nog het plan doet duidelijk afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving, want is het niet zo dat Haren juist door deze opzet en inrichting van lanen en straten haar aantrekkelijkheid heeft verworven? Het plan is disproportioneel t.o.v. de huidige omgevingssituatie, zie ook verderop.

Ad 4.4 Water. In de alinea "Bij de uitwerking van de plannen...", wordt op geen enkele wijze ingegaan op de geponeerde (veronder-)stellingen in de drie laatste zinnen van deze alinea. Dit is in dit stadium wel erg onzorgvuldig, nog los van de eventuele feitelijke toetsing van de beweringen. Het is verbazingwekkend dat de gemeente dit ook zo maar accepteert.

Ad 6 Wonen, betreffende de alinea "Voor de woningen geldt...". De redenering m.b.t. de 5 meter is kwetsief. De laatste twee zinnen is "de wereld op z'n kop": juist door het terrein zo vol te proppen, ontstaat er "relatief beperkte ruimte". De vijf meter grens is met minder woningen een ruimtelijk beter passende maat.

Ad 7.1 Het comité heeft geen "opmerkingen", zoals daar staat, maar duidelijke kritiekpunten, zoals ook verwoord in het mailbericht van het buurtcomité aan de gemeente dd 28 oktober 2013.

De genoemde verwijzing is inhoudsloos.

Ad 7.3 Economische uitvoerbaarheid: de link tussen de financiële uitvoerbaarheid en de omvang van het plan is een bijzondere. Het feit dat dit allemaal door de projectontwikkelaar zelf wordt opgeschreven, (zie de voetregel) terwijl hij ook de rekenen van het plan incasseert, geeft aan dat de gemeente hier zelf geen enkele afweging maakt t.a.v. de wensen van de buurt en het eigen beleid en slechts lijdzaam toekijkt. Dit is verbazingwekkend en zeer teleurstellend. De gemeente is de pion van de ontwikkelaar: blijkbaar is het zo: wie betaalt, bepaalt.

Document "Regels"

1.3 "aanduiding": een ondoorzichtige definitie.

"Bijbehorend bouwwerk" is niet gedefinieerd

"Rooilijn" is niet gedefinieerd

Document "Beeldkwaliteitsplan"

Ad "Stedenbouwkundige uitgangspunten": er wordt steeds afstanden vermeld van de zijdelingse perceelgrenzen, maar waar staat de maatvoering aan de achterzijde?

Nergens wordt t.a.v. "rooilijn" duidelijk wat nu precies de bedoeling is. De eerste twee zinnen (van drie) op pagina 6 boven de tekening, munten uit in vaagheid.

Het wordt ook nergens duidelijk waar de erfgrans is.

Ad Bebouwingscriteria: "kavelniveau": er is nergens verkaveling gedefinieerd. Graag duiden.

"Het heeft niet de voorkeur...": dit is wel erg vaag geformuleerd en dus onwenselijk. Duidelijk dient te worden dat hier geen "eenheidsworst" moet worden gerealiseerd, dus niet dezelfde huizen anders dan bij twee-onder-één kap en dan ook nog in die variant éénmalig.

Verder wil ik in deze inspraakreactie alle argumenten tot de mijne maken die zijn ingebracht door het buurtcomité en samengevat in het mailbericht van 28 oktober 2013 aan de Gemeente Haren, t.w. de heer T. Pot. Hieronder de letterlijke tekst (voor zover relevant) van dat mailbericht die ik hierbij inbreng als inspraakreactie en dient gelezen te worden als refererend aan het onderhavige plan. De in de tekst genoemde bijlagen (ook al in uw bezit overigens) zijn toegevoegd aan mijn inspraakreactie en maken daar ook deel van uit.

We waarderen het constructief overleg met de Gemeente en de stappen om te komen tot een gedragen plan. Toch zien we nog steeds noodzaak om te benadrukken vanuit de buurt dat de kwaliteit en invulling van het plan nog niet het gewenste niveau heeft.

Ondanks de door jullie genoemde aanpassingen, blijven we de 110 / 120 M2 per woning op het binnenterrein nog te groot vinden t.o.v. de bestaande omliggende bebouwing (meestal 60-80M2), mede gezien het volume wat dit nog kan opleveren. De omvang van het huis op de plek van MHW15 is nu wel echt beter (max 85m2, max 7 meter breed conform het bestaande huis op die plek).

Het geheel overziend, blijven de bekende vijf kritiek- c.q. standpunten, waar wij in de afgelopen jaren steeds consequent op hebben gehamerd, overeind:

Het toegestane volume en het aantal woningen (en ook wat de combinatie van die twee variabelen kan opleveren) is disproportioneel en de woningen blijven (ondanks de 5 m) te dicht op de erfgrans staan. Dit is optisch en qua privacy van de bestaande omgeving onwenselijk. De "sba-bb"-vlakken zouden dan ook moeten worden geschrapt. Tevens zou de afstand achter MHW 11-13, PHW 10-12 en STW 37-39 moeten worden vergroot. Ook de afstand van het nieuwe pand MHW15 t.o.v. de direct naastgelegen bebouwing (MHW 17) is erg kort.

De verhoudingen tussen bestaand en geprojecteerde nieuwbouw zijn ook op de bijgevoegde tekeningen weergegeven, waarbij duidelijk is hoe de morfologie van de nieuwbouw afwijkt. Tevens is de footprint op het stedenbouwkundig plan weergegeven.

Maximale bebouwingshoogte / goothoogte is te hoog, zie ook bijgevoegde tekening. De relatief hogere ligging van het kwekerijterrein versterkt dit nog extra. Ons standpunt is nog steeds om aansluiting te houden bij het omliggende bestemmingsplan.

Verdeling van de huizen over het terrein is op zich acceptabel (behalve op de hier voorgaande punten van volume en aantal) m.u.v. het vaker aangestipte huisje achter de entree op MHW 15 en het geprojecteerde huis achter PHW6. Beiden zouden moeten vervallen. De eerste omdat dit de entree echt niet representatiever maakt en wel erg dicht op de burens aan de Lokveenweg staat. De tweede omdat deze er gedrongen tussen is geplaatst en erg dicht op de omliggende bestaande huizen / tuinen staat. We constateren dat dit huis er in de loop van de planvorming "er bij in is gedrukt". Ook het kleiner maken van dit laatste huis (110m2) neemt dit bezwaar niet weg. De tekening zou dan ook met aanpassing van de zwarte lijn (bebouwingsvlak) overeenkomstig moeten worden aangepast. Het argument dat op voorhand niet duidelijk is of deze huizen wel gebouwd gaan worden, creëert niet de door ons gewenste zekerheid dat er geen ongewenste invulling gaat plaatsvinden.

Een ander argument voor het schrappen van bouw op deze plek is dat door "roofbouw" te plegen op de tuin van PHW6 t.b.v. het geprojecteerde huis in de ZW-hoek, de kans dat PHW 6 kan voortbestaan ernstig wordt bedreigd. Immers kopers / nieuwe bewoners van PHW 6 willen (of moeten) waarschijnlijk uitbouwen aan de achterzijde en dan blijft er geen tuin over. Kopers zouden mogelijkerwijs zelfs als PHW6 groter gemaakt wordt qua bebouwing, een stuk van het kwekerijterrein als extra tuin kunnen willen. Aantasting van het huidige perceel t.b.v. de nieuwbouw op de rand van het kwekerijterrein (afsplitsing van een fors deel van de achtertuin) doet sterk afbreuk aan het karakter van de oorspronkelijke bebouwing van PHW6 en het behouden van de oorspronkelijke omgeving. Hierbij verwijzen we naar de teksten van het bestemmingsplan Haren-Midden. De Gemeente heeft destijds bij de keuze voor de toegangsweg besloten dat dit beeldbepalend pand in stand moet blijven en daarom moet dit dan ook een reële kans krijgen. Overigens is de huidige verpaupering van PHW 6 ons inziens onacceptabel.

We blijven al met al bij het uitgangspunt dat invulling met maximaal 13 een goed evenwicht kan vormen met de omgeving: 12 op het terrein (mits goed geplot) en 1 aan de MHW. Randvoorwaarde daarbij is wel dat het volume van de 12 wordt gereduceerd en (meer) in overeenstemming komt met die omgeving.

De toegang naast PHW 6 moet een smal fietspad worden. Een tweede grote toegang is niet nodig (zie de situaties bij o.a. Schoolpad, Nijland en Oranjedreef). Het eerste deel van de inrit op openbaar terrein is alleen bedoeld als oprit voor PHW 4 en 6 en daarna enkel verder als oprijlaan voor PHW 6. Daarna kan het overgaan in een smal fietspad. Een bredere ontsluiting zou opnieuw afbreuk doen aan de kansen van PHW6, omdat deze pal naast de zijkant van het bestaande pand zou komen te lopen. Verkeer rijdt dan bij wijze van spreken "door de keuken".

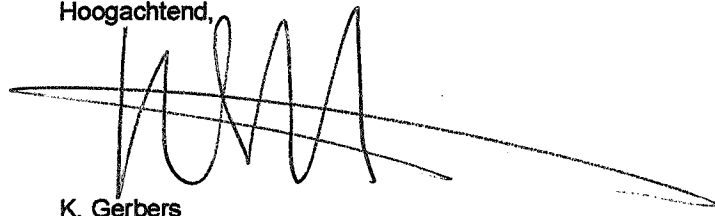
Het geheel overziend is dit een onvoldragen plan, zonder draagvlak van de omgeving en m.n. ingegeven door commerciële motieven waaraan de aspecten van ruimtelijke ordening en behoud van het juist het mooie van het (oude) dorp Haren, ondergeschikt worden gemaakt. Sterker nog, de onderbouwing van het plan wordt enkel dienstbaar gemaakt aan de commerciële opzet. Elk excuus wordt aangewend om de uitvoering van het plan goed te praten, opgeschreven door de belanghebbende zelf.

Het is de wereld op z'n kop dat een commerciële partij zijn kans ruikt, een plan doordrukt, de consequenties afwentelt op de omgeving, de opbrengsten incasseert en er verder niet meer naar zal omkijken.

Kortom, dit is in deze vorm een plan dat Haren onwaardig is.

Ik hoop van ganser harte dat U deze inspraakreactie ter harte neemt en dit plan op de vele genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

K. Gerbers

Discrepanties in Morfologie



Morfologie van Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren

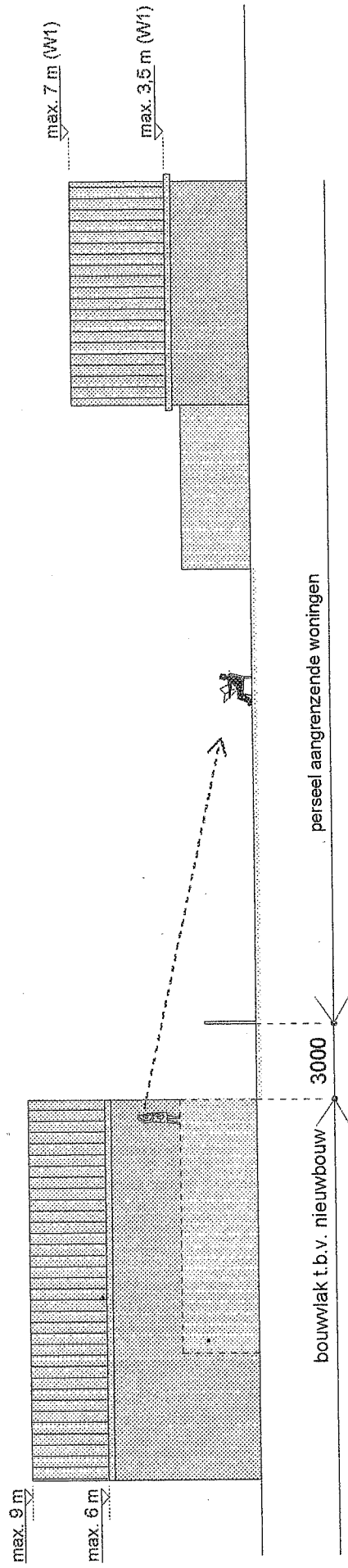


Projectie max. volumes volgens concept bestemmingsplan

De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het bestemmingsplan toelaat.

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

bestemmingsplan W1
Stationstraat /Middelhorsterweg



Privacy omliggende percelen niet geborgd

Het behoud van privacy, zoals genoemd in de stukken is niet geborgd in het concept bestemmingsplan door oa:

- te weinig afstand van bestaande perceelsgrens
- te hoge maximale bouwhoogte
- te hoge maximale goothoogte
- terrein ligt hoger dan omliggende percelen

23.04.2013

Haren, 1 oktober 2014

Afz: ir F. Mulder
Poorthofsweg 10
9751 CE Haren

Aan: Het College van B & W
der Gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

Gemeente Haren	
Zaaknr:	4560
Doc.nr:	4701
- 2 OKT 2014	
BMO	F.
Ontw.	Dir.
Publ.Z.	Burg.
ID	Weth.

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerp-bestemmingsplan "De Meihorst".

Geacht College,

Hierbij vind u mijn reacties op het Voorontwerp-bestemmingsplan "De Meihorst".

Deze zijn als volgt.

Toegang vanaf Poorthofsweg.

Op pagina 7 van het bestemmingsplan (ref. 1) wordt de noodzaak genoemd van een tweezijdige ontsluitingsmogelijkheid voor het gebruik door hulpdiensten in noodsituaties, welke zou worden uitgevoerd volgens de principes van "shared space". Dit wordt verder uitgewerkt in ref. 2, Beeldskwaliteitsplan, pag 8. Hierin wordt geschreven over een ontsluitingsweg waarbij wordt gedacht aan een "volledig verhard calamiteitenpad, voorzien van een alleen door nood- en hulpdiensten te verwijderen paaltje".

Ik heb hierop de volgende opmerkingen::

1. Alleen al het bestaan van een paaltje doet de situatie afwijken van een "shared space" situatie. Dit is een mooie uitdrukking maar houdt niets in. In het normale gebruik als verbinding met de Poorthofsweg is alleen sprake van voetgangers en langzaam verkeer.
2. Op pag. 8 is een profiel aangegeven (D - D) die de situatie na verwezenlijking zou weergeven. Dit is hoogst misleidend, daar deze de ingang van de doorgang vanaf de Meihorst weergeeft op de plaats die schetsmatig is aangegeven in fig. 5 van ref. 2. Ter plekke van de uitgang bij de Poorthofsweg (Phw) is de totale beschikbare ruimte tussen perceel Phw 4 en Phw 6 echter maximaal 4,5 meter (van heg tot muur). De strook grond behorende bij Phw 6 (ongeveer 1,20 meter) moet daar nog af, zodat de doorgang veel nauwer (ongeveer 3,30 m) is dan wordt gesuggereerd in de doorsnede.
3. In ref 1, pag. 7 en ref. 2, pag 8 wordt het advies van de Veiligheidsregio aangehaald waaruit zou blijken dat een tweede ontsluiting noodzakelijk is voor nood- en hulpdiensten wordt genoemd. Dit is niet correct. Het enige advies in dit schrijven is "te voorzien in adequate bluswatervoorzieningen". Zie verder hieronder in het deel "Rapport Veiligheidsregio".
4. Er zijn in de gemeente Haren meerdere lokaties te vinden (met ongeveer hetzelfde aantal huizen als in de Meihorst) die slechts via één route toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Voorbeelden zijn 1) de Oranjedreef, 2) Het Nijland en 3) het Schoolpad. Alleen in het laatste geval wordt een tweede toegang voor hulpdiensten gesuggereerd vanuit de richting van het gebouw van de Borgheerd, doch die is afgesloten met een zwaar hek en bevindt zich bovendien achter deze instelling waardoor die doorgang niet te gebruiken is voor hulpdienstverkeer.

Conclusies:

- De doorgang vanaf de Poorthofsweg wordt in het profiel breder voorgesteld dan ze in werkelijk is.
- De tweede toegang tot de Meihorst voor hulpdiensten is niet noodzakelijk en bovendien niet breed genoeg. Daarom kan het pad (met paaltje) alleen voor langzaam verkeer worden ingericht.

Rapport Veiligheidsregio.

De gemeente heeft om advies gevraagd van de Veiligheidsregio (VR). In ref. 5 wordt verwezen naar het antwoord op dit verzoek.

Het advies is gebaseerd op de gegevens die de gemeente heeft verschaft of welke reeds bekend zijn. Deze gegevens behelzen onder andere de afstand van de Meihorst tot het spoor en de ligging ten opzichte van het spoor, het aantal huizen in het plangebied, de verwachte samenstelling van de toekomstige bewoners en de toegangswegen. Bij deze gegevens is reeds door de gemeente aangegeven dat de toegangsweg vanaf de Poorthofsweg als ontsluiting in geval van noodsituaties gaat fungeren.

De VR onderzoekt alleen wat de gevolgen van een calamiteit op het spoor zijn. Hierbij zijn de gevolgen van drie mogelijke catastrofes, veroorzaakt door lekkage uit beschadigde spoorwagens, bekeken. Deze catastrofes zijn: het ontbranden van gelekte vloeistof (pool-fire), ontbranding van gelekt vloeibaar gas, gevolgd door een ontploffing van de vervoerende of een nabij aanwezige wagon (BLEVE) en het vrijkomen van een giftig gas (als toxische wolk).

In het antwoord wordt geen melding gemaakt van de uitvoering van een risico-analyse op basis van o.a. de frequentie van de bestudeerde catastrofe, een mogelijk aantal slachtoffers etc..

Gezien de afstand tussen spoor en de Meihorst heeft de VR geconstateerd dat alleen het vrijkomen van een toxisch gas in aanmerking komt voor een nadere beschouwing. Gelet op de verschaftte gegevens concludeert de VR tenslotte dat er, aangezien er voldoende vluchtwegen bestaan, geen maatregelen nodig zijn.

Het enige advies dat de VR geeft, is er te voor te zorgen dat er in adequate voorzieningen voor bluswater wordt voorzien.

Dit noopt mij tot de volgende opmerkingen:

1. De wolk giftig gas kan de Meihorst alleen bereiken als de wind vanaf het spoor in de globaal westelijke richting waait. In dit onverhoopte geval bereikt de wolk al snel ook de uitgang van het terrein aan de kant van de Poorthofsweg. Onder die omstandigheid zal een voertuig nooit vanaf deze kant het terrein opgaan en zal het calamiteitenpad niet benut worden.
2. De vluchtweg die aanwezigen in een door gifgas bedreigde gebied moeten volgen zal altijd dwars op de windrichting moeten staan, wat in dit geval neerkomt een vlucht door de tuinen van de huizen aan de Stationsweg of de Lokveenweg. Gaat men in andere richtingen dan loopt men náár de bron of, de andere kant op, verblijft men langer dan nodig in die giftige omgeving. De uitgang naar de Poorthofsweg is in dit opzicht geen goede optie.

Conclusie:

- In tegenstelling tot wat in ref. 1 en ref. 2 wordt gesteld wordt in het antwoord van de Veiligheidsregio niet geadviseerd de verbinding van de Meihorst met de Poorthofsweg als volledig verhard calamiteiten pad in te richten. De VR stemt hooguit in met de plannen van de gemeente.
- De inrichting van de doorgang naar de Poorthofsweg als een calamiteitenroute geeft een vals beeld van veiligheid.
- De doorgang naar de Poorthofsweg dient alleen als verbinding voor voetgangers en langzaam verkeer te worden beschouwd.

Waterhuishouding.

Het huidige bodemniveau van het bouwterrein is hoger dan dat van een aantal tuinen aan de Poorthofsweg (Phw) waardoor via de ventilatie openingen van de garages behorende bij Phw 10 en 12 soms water naar binnen lekt. Verder staan na een langdurige regenval de achtertuinen van de percelen Phw 2, 4, 6, 10, 14 en 18 gedeeltelijk onder water.

Gegevens betreffende de waterhuishouding worden nader toegelicht "Ruimtelijke onderbouwing Middelhorsterweg te Haren" (ref.4).

Ik heb hierbij de volgende opmerkingen:

1. De Omgevingsaspectstudie is gebaseerd op een plan welke 11 grondgebonden woningen en 20 appartementen zou omvatten (ref. 4, pag. 8, paragraaf 3.2). In de huidige plannen is dit radicaal gewijzigd, met navenante gevolgen voor de waterhuishouding.
2. Een aantal aspecten van de waterhuishouding is gebaseerd op 3 meetpunten. De meetpunten liggen ongeveer op de hoek Wieringastraat/Middelhorsterweg (B070448), de hoek Oosterweg / Oude Brinkweg ((B070444), en achter de Brinkhorst(B070404). Ze liggen allemaal op enige afstand van het onderhavige terrein en vormen dus geen goed beeld van de grondwaterstand op het terrein van De Meihorst. (ref. 4, bijlage 1, pag. 34/35, paragraaf 4.2.4). Bovendien neemt, zoals wordt vermeld in ref.4, paragraaf 4.2.2 (pag. 33), de hoogte naar het oosten toe. Het tijdens een regenbui infiltrerend water loopt daardoor in eerste instantie af in westelijke richting.
3. Het rapport is gebaseerd op metingen van 2008. De klimatologische omstandigheden zijn sindsdien behoorlijk gewijzigd.
4. In ref. 4, bijlage 1, punt 4.2.2 (pag. 33) wordt aangegeven dat er parallel aan de Stationsweg een sloot ligt. De sloot en bijbehorende duikers zijn schouwobjecten, doch de actuele status van deze objecten is onduidelijk.
5. Boven aangegeven probleem van wateroverlast is reeds onder aandacht gebracht tijdens een informatie bijeenkomst op 26 juni 2003. De reactie was dat dat nader bekeken zou moeten worden. Helaas is dit punt toendertijd niet genotuleerd. Verder onderzoek is, voor zover ik kan nagaan, niet gebeurd.

Conclusie:

Het terrein dient zodanig te worden aangepast dat dit soort problemen in de toekomst vermeden worden. Gedacht kan worden aan drainage met afloop naar de reeds bestaande waterloop, gedeeltelijk verlagen van het maaiveld, een nieuwe watergang langs de Poorthofsweg kant, aansluitend op de bestaande watergang, etc..

Perceelgrenzen.

Voor zover ik kan zien hebben de percelen Poorthofsweg 10 en 12 als enigen een stenen garage waarvan de achterste muur aan de perceelgrens raakt. De achterkant van beide garages bevat ventilatie openingen op bodemhoogte (op dit moment vatbaar voor inlekken van regenwater van het hogerliggende van der Mei terrein) en een dakgoot over de volledige lengte van de voor- en achterkant. De ventilatieopeningen en de dakgoot achter dienen toegankelijk te blijven in verband met onderhoud.

Conclusie:

Het "ladderrecht" zou normaal gesproken moeten voorzien in deze situaties (zoals ook voor afscheidingshagen en soortgelijke voorzieningen), maar wellicht kan de hierboven omschreven situatie een extra verwijzing krijgen bij deel "Regels", ref. 3.

Regels.

In het document Regels (ref. 3) zijn de regels die gelden voor het bouwen ten behoeve van het bestemmingsplan De Meihorst vast gelegd.

Ik heb hierop de volgende opmerkingen:

1. In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels. Het artikel 3.2 gaat paragraaf 3.2.1 over "Gebouwen". Hierin wordt geschreven dat "Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd".

Dit lijkt mij niet de juiste tekst.

2. In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels gaat het artikel 7 over Algemene afwijkingsregels. In punt e. wordt gesteld dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten de bouwhoogte, afwijkend van wat is gesteld in artikel 4.2.4 sub.b maximaal 30 meter mag bedragen.

Dit is een niet relevante regel aangezien deze wordt toegepast voor een gebied die nu reeds bereikbaar is voor telecommunicatie en/of sirene alarmering. Mocht ooit blijken dat de capaciteit van het huidige systeem te laag is, dat kan dat in het algemeen met een kleine opvoering van het zend-vermogen van de bestaande systemen worden verholpen.

Het lijkt me daarom dat deze uitzondering op de regel 4.2.4 sub b. dient te vervallen.

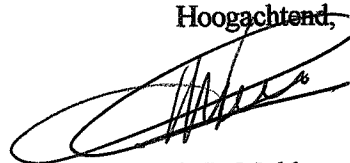
Verdere opmerkingen.

1. **Fundaties.** Weliswaar zijn dit details die later aan de orde komen, maar, wellicht ten overvloede, attendeer ik u op het feit dat een aantal huizen, waaronder de percelen Poorthofsweg 10/12, niet onderheid zijn. Reeds nu wil ik u wijzen op de mogelijke gevolgen van het eventuele heien en eventuele bronbemalingen.
2. **Parkeren tijdens de bouw.** Om tijdens de bouwperiode de parkeerdruk in de omliggende straten zoveel mogelijk te voorkomen zou het aanbeveling verdienen de auto's van de bouwers zoveel mogelijk op het terrein zelf te laten parkeren.

Referenties.

1. Het document "Bestemmingsplan Haren - De Meihorst, Code 129928 / 23-06-14". Status: Voorontwerp / 23-06-14 van Rho Adviseurs B.V.
2. Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren, versie 20-05-2014 van Roelofs & Haasse Projectontwikkeling B.V.
3. "Regels". Document 129928 "Bestemmingsplan Haren - De Meihorst", Status: Voorontwerp / 23-06-14 van Rho Adviseurs B.V.
4. Het document "Ruimtelijke onderbouwing Middelhorsterweg te Haren", kenmerk R-EBS/48 07.0780, datum 16 januari 2008.
5. Advies Veiligheidsregio. referentie VR 14.4308947 d.d. 24.4.14

Hoogachtend,



ir F. Mulder



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

algemeen faxnr: 050 316 49 33

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4512	
25 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Burg.		Burg.
Weth.		Weth.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Haren,
t.a.v. de heer W. Holtjer,
Postbus 21
9750 AA HAREN

Datum : 23 september 2014
Briefnummer : 2014-39084
Zaaknummer : 535307
Behandeld door : Wal-Westendorp J.M. van der (Snelloket)
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw e-mailbericht van 27 augustus 2014
Bijlage : 1
Onderwerp : **Vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "De Meihorst"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde plan.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en projecten is de Omgevingsverordening provincie Groningen. Hierin zijn regels gesteld, die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke plannen en projecten te borgen.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het maken van 1 opmerking.

Het plan voorziet in de herontwikkeling van de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Middelhorsterweg. Beoogd is om er een woonlocatie voor maximaal vijftien woningen te realiseren.

Dit plan voor 15 woningen komt echter niet voor op de planningslijst "woningbouw Regio Groningen-Assen" (zie bijlage inzake "Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen"). U zult de Regio Groningen-Assen groen licht moeten vragen voor dit plan. Zolang dit groen licht er niet is, stuit dit plan op bezwaren vanuit het oogpunt van artikel 4.7(a) van de omgevingsverordening.

Mocht deze reactie u aanleiding geven om in (nader) overleg met de provincie te treden, dan verzoek ik u hierover in eerste instantie contact op te nemen met uw contactpersoon bij de provincie, de heer A.H. Wiechertjes, telefoonnummer 050-3164779, mailadres a.wiechertjes@provinciegroningen.nl.

Hoogachtend,

R. Lander
hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



GRONINGEN

Gemeente Haren
Afdeling Bestuur- en managementondersteuning,
Team VTH-Bouw
De heer P.P. Antuma
Postbus 21
9750 AA HAREN GN

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon (050) 367 47 77
info@vrgroningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	28 april 2014	Onze referentie	VR 14.4308947
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	J.S.E. Braker	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	050-367 4726	E-mail	Johan.braker@vrgroningen.nl

Onderwerp **Bestemmingsplan Haren – De Meihorst, advies Veiligheidsregio**

Geachte heer Antuma,

Op 3 april 2014 heeft Veiligheidsregio Groningen een aantal stukken ontvangen behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Haren – De Meihorst'. Dit in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij heeft u gevraagd om een advies van de veiligheidsregio. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Braker van sector Risicobeheersing de stukken beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

Ontwikkeling

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de herontwikkeling van een voormalig tuincentrum aan de Middenhorstweg in Haren. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor maximaal 15 woningen op deze locatie.

Risicobronnen

Uit beoordeling van de Externe Veiligheidsstudie en verifiëring aan de Risicokaart blijkt, dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van het spoortracé Onnen – Sauwerd. Over dit spoortracé vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van de spoorweg is de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing. Deze circulaire wordt op 1 juli 2014 vervangen door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het daaraan gekoppelde landelijke 'Basisnet'.

Groepsrisico

Volgens de circulaire alsmede het Bevt¹, moeten bij een voorgenomen ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van mensen worden onderzocht en verantwoord. Indien een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, moet een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico worden gegeven.

¹ Tekst uit het definitief besluit, bekend gemaakt in het Staatsblad Nr. 465, jaargang 2013, te raadplegen sinds vrijdag 29 november 2013.

Het plangebied ligt volledig in het invloedsgebied en gedeeltelijk binnen de 200 meterzone van het spoor. Alleen de woning aan de Middelhorstweg valt binnen deze zone, maar deze woning vervangt een bestaande woning. Daarom is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet noodzakelijk. Wel dienen de aspecten bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid te worden onderzocht en verantwoord.

Om u hierbij te ondersteunen, zijn de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. De bevindingen staan hieronder weergegeven.

Ik adviseer u om de bevindingen mee te nemen bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij de ontwikkeling van de locatie.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Onnen - Sauwerd veroorzaakt externe veiligheidsrisico's. Bij een ongeval zijn drie maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's² blijkt dat bij een plasbrand de 1% letaliteitsgrens op circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 330 meter en voor een toxische wolk circa 1.400 meter³. Het spoortracé ligt op circa 900 meter van het plangebied. Daarom zijn in het gehele plangebied dodelijke toxische effecten mogelijk als gevolg van een toxische wolk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld.

- Uit de beoordeling blijkt, dat de opkomsttijd voldoende is. Het plangebied is tweezijdig bereikbaar indien de calamiteitenroute voor de brandweer bruikbaar is.
- Het spoor is, vanwege de deels verhoogde ligging en het beperkt aantal verharde toegangen, slechts voor een deel bereikbaar voor hulpdiensten. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor. Verbetering van de bereikbaarheid van het spoortracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van dit plan.

² Worstcase scenario's uit de handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, maart 2010.

³ Scenarioboek Externe Veiligheid, ontwikkeld door de veiligheidsregio's in de Provincie Noord-Holland, versie 2013.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

- Rondom het plangebied zijn primaire bluswatervoorzieningen aanwezig, maar in het plangebied zelf ontbreken primaire bluswatervoorzieningen.
Ik adviseer u om het plangebied te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met brandweer Cluster Gorecht en in overeenstemming met de handleiding B&B⁴. Daarnaast geldt het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) als uitgangspunt.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- het toekomstige plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige bewoners in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld.

- Het plangebied als geheel en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt.

- De planlocatie ligt binnen het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.
Ik adviseer u om de bevolking bij een ramp niet alleen te alarmeren via het bestaande WAS, maar ook te informeren via NL-Alert.

Conclusie

⁴ Handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen', Regionale brandweer Groningen, juli 2013.

Conclusie

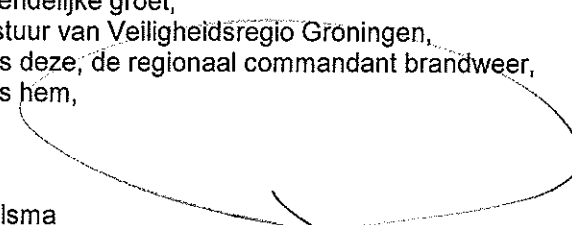
In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Onnen-Sauwerd. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden onderzocht en verantwoord.

Uit beoordeling van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid blijkt, dat in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. *Ik adviseer u om het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met brandweer Cluster Gorecht en in overeenstemming de handleiding B&B. Daarnaast adviseer ik u om de bevolking bij een ramp niet alleen te alarmeren, maar ook te informeren.*

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Braker.

Met vriendelijke groet,
het bestuur van Veiligheidsregio Groningen,
namens deze, de regionaal commandant brandweer,
namens hem,

Piet Tolsma
Teamleider Specialistisch Advies



Deze brief is in afschrift verzonden aan:
Veiligheidsregio Groningen, Cluster Gorecht, clustercommandant

College van B&W van de gemeente Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 06 september 2014

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4308	
- 9 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Betreft: inspraakreactie/zienswijze op voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"

Geacht College,

Inzake het voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst" leg ik de volgende zienswijzen aan u voor.

Allereerst wijzen wij u op het belang van een goed doordachte waterhuishouding in nieuw te ontwikkelen gebied. Met name in geval van inbreidingsplannen wil dit aspect het wel eens verliezen van de commerciële belangen van de ontwikkelende partij. In dit plan, welke wij overigens bestempelen als een mooi plan, zullen alle percelen in het matenplan voor een groot deel grenzen aan de achtertuinen van bestaande woningen. Vooral de Poorthofsweg ondervindt nu al wateroverlast bij perioden van gemiddelde en bovengemiddelde neerslag. Het opnemen van een perceelsloot in het matenplan kan in veel gevallen een goede oplossing bieden om de waterhuishouding te beheersen. Wij doelen hier op een perceelsloot aan de achterzijde van elk perceel. Deze sloot dient dan in het koopcontract te worden opgenomen als een ontwateringssloot die niet mag worden gedempt en waar het profiel dient te worden gehandhaafd en te worden onderhouden door de perceeleigenaar. Met deze benadering kan de gemeente op afstand blijven (de ontwikkelaar zijn werk laten doen) en toch handhavend optreden wanneer een eigenaar zich niet aan deze contractuele verplichting houdt. Inzake de waterhuishouding vragen wij ook uw aandacht voor het rioolstelsel ter hoogte van de Middelhorsterweg 3. Bij hevige buien heeft het er de schijn van de dit stelsel snel vol raakt. Hier kan dus sprake zijn van onder dimensionering, vervuiling of een niet optimaal afschot. Wanneer de woningen en het openbare gebied van "De Meihorst" op ditzelfde regenwaterstelsel wordt aangesloten, mag dit geen nadelige invloed hebben.

Ten tweede verzoeken wij het College om in de uitwerking van het plan aandacht te hebben voor het type en de hoeveelheid openbare verlichting. Tegenwoordig zijn er veel mogelijkheden om de hoeveelheid licht te beperken zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid. Lage lichtpunten (zonder uithouders) kunnen prima dienen als lichtbron en zijn veel minder hinderlijk in het straatbeeld.

Ten derde wijzen wij u erop dat het voorontwerp bestemmingsplan niet helder aangeeft hoe hoog de eerste bouwlaag mag zijn. Dit is relevant, aangezien het plan in relatie tot een eventuele aanbouw de restrictie meegeeft dat deze niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

Tenslotte vragen wij uw aandacht voor de categorie 'vergunningvrij bouwen'. In het voorontwerp bestemmingsplan kan de eigenaar een tuinhuisje of schuur bouwen die aanzienlijk breed en hoog kan uitvallen (geredeneerd vanuit een 1^e bouwlaaghoogte én een puintdak). Ik heb voorbeelden gezien waar de maximale ruimte is gezocht en waar toch echt sprake is van een muur die wordt opgetrokken. Mijn verzoek is om binnen de wettelijke mogelijkheden die er zijn wat meer restricties in te bouwen dan nu het geval is.

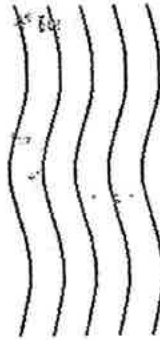
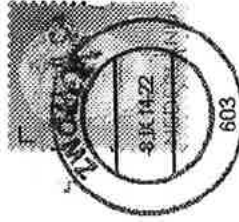
Wij zijn over de hele linie content met het plan, maar hopen dat u aandacht heeft voor bovenstaande zienswijzen.

Hoogachtend,



Gineke en Peter van Delden

Middelhorsterweg 3



College van BenW
Postbus 21
9750 AA Hara

ZDBPs 9750AA 21

Van: Wim Holtjer
Verzonden: dinsdag 30 september 2014 10:37
Aan: Pieter Antuma
Onderwerp: FW: Meihorst

Pieter,

Dit is de originele mail.

Wim.

Van: Henk Weeber [<mailto:hw.weeber@home.nl>]
Verzonden: zaterdag 27 september 2014 15:01
Aan: Wim Holtjer
Onderwerp: Meihorst

Geachte heer Holtjer,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn mijn man en ik van mening dat de betreffende 3 dubbele woningen die pal achter ons perceel gepland zijn(Lokveenweg 34) veel te dicht op onze grens komen te staan en ook veel te massaal ogen.

vriendelijke groeten

Trudie Weeber

Haren 26.09.14

Geachte heer Antuma

Wegens problemen met mijn computer, een papieren
versie van mijn reactie op het voorontwerpbesluitingsplan
„de Meihorst“

Mijn mail adres is gamulder@ziggo.nl

Vriendelijke groet Dineke Mulder

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4588	
26 SEP 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Haren 26 september 2014

Geachte heer Antuma

Met deze brief wil ik een reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan de Meihorst. Als bewoners van het pand Poorthofsweg 4 zijn mijn partner en ik rechtstreeks betrokkenen.

Graag zouden wij aandacht vragen voor de volgende punten:

- *het voet/fietspad dat gepland staat langs het pand Poorthofsweg 6 dient ook uitsluitend een voet/fietspad te worden en niet geschikt te zijn voor autoverkeer.
- *de verlichting langs het voet/fietspad dient laag te zijn zodat er in de woningen op nr. 4 en 6 minimaal hinder wordt ondervonden van deze verlichting. Te denken valt aan grondverlichting of, als dat niet mogelijk is, aan verlichting die reageert op bewegingssensors.
- *de afwatering/riolering van de percelen in de Meihorst verdient specifieke aandacht. Het terrein ligt hoger dan de tuinen aan de Poorthofsweg en de Stationsweg. Een fikse regenbui of wat langer aanhoudende regen zorgt nu al regelmatig voor wateroverlast in onze tuinen.
- *de mogelijkheid tot het plaatsen van een zendmast van 30 m. hoogte en het plaatsen van reclamezuilen baart ons zorgen. Wat zou de reden zijn tot het plaatsen van een dergelijke mast als er voldoende capaciteit is in de huidige situatie? Bij meer vraag naar vermogen kunnen de bestaande masten immers worden versterkt (info van ICT deskundige ter plaatse)
- *het plan een tuin te projecteren in de tuin van Poorthofsweg 6 heeft ons zeer verbaasd. De tuin van nr.6 wordt daardoor erg klein, wijkt sterk af van alle ander tuinen, terwijl de op dat perceel geplande woning erg dicht op de tuinen van nr. 4 en 6 komt te staan, de privacy wordt duidelijk minder.

In de hoop dat u onze reactie en die van de andere bewoners wilt verwerken in het ontwerpbestemmingsplan teken ik met vriendelijke groet

(mevr.) G.A.Mulder

Poorthofsweg 4

P.S. graag krijg ik een bevestiging van ontvangst van deze brief

Gemeente Haren
Burgemeester en Wethouders
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 30 september 2014

Familie Mulder
Middelhorsterweg 13
9751 TA Haren
050-5344605

Betreft: De Meihorst

Geachte Burgemeester en wethouders,

Hierbij willen wij, Familie Mulder wonende op Middelhorsterweg 13, graag gebruik maken van de mogelijkheid van de inspraak betreft het project De Meihorst.

Wij wonen zelf op nummer 13, zoals het plan er nu ligt krijgen wij dus de toegangsweg naast ons huis. Hierbij hebben wij enkele punten waar wij onze vraagtekens bij zetten. Voornamelijk komt dit neer op de verkeersveiligheid van het gehele plan.

Punt 1. De woning die komt te staan aan de Middelhorsterweg. Wij vinden dat deze woning te ver naar voren is geplaatst in de tekeningen. Hierdoor is er voor verkeer wat over de Middelhorsterweg rijdt een belemmering in het uitzicht. De Middelhorsterweg is enorm druk, mensen rijden te hard en letten hierbij niet goed op verkeer van rechts.

Punt 2. Wij vinden dat er een huis te veel geplaatst word op het terrein, in onze ogen is dit het huis aan de Middelhorsterweg. Het plan word hier erg onoverzichtelijk van omdat er geen duidelijke scheiding is met weg en woning. Ook word het hele plan erg dicht op elkaar gezet waardoor het geheel erg opgepropt aandoet.

Punt 3. Word er rekening mee gehouden dat Middelhorsterweg 12 een bedrijfspand is. Hier is Muziekschool Ten Berge gevestigd. Dagelijks zijn hier vele kinderen en de ouders die de kinderen brengen en later weer ophalen. Deze ouders zetten overal lukraak hun auto neer. Dus op opritten midden op straat etc. Wanneer de uitrit dan ook nog hier gemaakt word, word het helemaal onoverzichtelijk en zijn wij bang voor vele ongelukken.

Punt 4. Waarom is gekozen voor ontsluiting aan de Middelhorsterweg? Zoals het plan er nu ligt is het een zeer smal pad. Verkeer moet hier beide richtingen op via dezelfde smalle strook. De Poorthofsweg is een rustige weg dus in onze ogen veel beter geschikt als ontsluiting.

In onze ogen is het gehele plan niet goed doordacht qua verkeer. De woningen zelf hebben wij geen enkele moeite mee, maar graag zouden wij zien dat er nog echt goed gekeken word naar het verkeersgedeelte en dat hier ook iets mee gedaan gaat worden!

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4646	
- 1 OKT 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Gezien het steeds drukker wordende verkeer in Haren. In Oosterhaar word steeds maar meer gebouwd, maar hier is geen enkele ontsluiting voor. Ook het sluipverkeer wat uit Hoogezand komt en wat naar Groningen gaat komt hier allemaal langs.

Graag nodigen wij uw uit om tijdens de spits eens een kijkje te komen nemen op de Middelhorsterweg en zo eens met eigen ogen te zien welke situaties hier dagelijks voorbij komen.

Mochten er nog vragen zijn dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Tjaart en Marga Mulder- Schnuck

Gemeente Haren
t.a.v. Burgemeester & Wethouders
Postbus 21
9760 AA
Haren

Zaaknr: 4560		
Doc.nr: 4645		
- 1 OKT 2014		
BMO		ind
Raadhuyslein 10, 9751AN		Uit
Haren.	Publ.Z.	Burg.
ID		weth.

Aan: Burgemeester en Wethouders
Gemeente Haren.
Postbus 21, 9750 AA
Haren.

Raadhuyslein 10, 9751AN
Haren.

Inspiraakreactie inzake Voorontwerp Bestemmingsplan Meihorst

Haren, 29-09-2014

In het kader van de procedure Bestemmingsplan "Meihorst" wil ik de volgende reactie inbrengen.

1. Flexibel bestemmingsplan.

Citaat bladzijde 22 Ontwerpbestemmingsplan: *Het bestemmingsplan heeft een zekere mate van flexibiliteit. Zo kan er flexibel worden ingestoken op eventuele wijzigingen in de markt. Wel zijn de kaders vastgelegd zodat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid biedt.* (einde citaat).

Nog afgezien van het feit dat in de Regels niet alle cijfers bij elkaar opgenomen zijn en sommige essentiële bouw-afmetingen pas aangegeven zijn in bijlagen, krijg ik als belanghebbende geen beeld van wat de werkelijke uitkomst van het plan gaat worden (mondelinge mededeling op de inloopavond van 22 augustus: "wat aangegeven wordt is het maximum").

De juridische status lijkt me dan ook niet solide: in het bestemmingsplan is niet eenduidig vastgelegd hoe de Meihorst eruit zal komen te zien en wat de exacte effecten zullen zijn op diverse aspecten in de omgeving.

Wie is hier leidend: de projectontwikkelaar op basis van zijn winstverwachting of de politiek? Mij dunk dat dat de politiek dient te zijn.

2. Afmetingen en ligging van de woningen.

"Wat aangegeven wordt is het maximum". Maar wat is dat maximum dan?

Perceelsgrenzen zijn nergens in het plan aangegeven. Op basis van de figuur 3 (blz.5 Bestemmingsplan, zelfde figuur in Beeldkwaliteitsplan) zou je met enige fantasie perceelsgrenzen en de plaatsing van de huizen kunnen tekenen. Echter, zolang maar binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd wordt, kunnen in het definitieve ontwerp huizen blijkbaar alsnog anders geplaatst worden. Waar op de figuur nu dwars op elkaar staande twee onder een kap woningen getekend zijn kunnen, met hoogstens enige aanpassingen in de perceelsgrenzen, dus ook twee geschakelde staan of omgekeerd. Dat heeft nogal wat consequenties voor de afmetingen van de muuropervlakken en privacy consequenties waar de aangrenzende buurt zicht op krijgt. Dankzij de "flexibiliteit" van dit bestemmingsplan weet niemand waar hij/zij precies aan toe is en ga ik maar uit van de voor mij meest negatieve keuze. Zoals in eerder overleg met de gemeente door vertegenwoordigers van de buurt al naar voren is gebracht: het toegestane bouwvolume en het aantal woningen is disproportioneel en de woningen blijven te dicht op de erfgrans gepland.

3. Groen en Waterhuishouding.

In het Beeldkwaliteitsplan aangegeven groenvoorziening zal bestaan uit niet meer dan wat ingetekend is in figuur 3b: een strookje gras met misschien twee bomen. Afgezien van dat het (volgens de tekst: groene) karakter van de wijk dus niet door het openbare groen zal worden bepaald, betekent dit dat het totale verharde oppervlak (bebouwing

plus harde, niet waterdoorlatende bodembedekking) ten opzichte van de huidige situatie flink zal toenemen. Nog erger: (Citaat bladzijde 15) *omdat het gaat om een flexibel bestemmingsplan is de exacte hoeveelheid* (bedoeld wordt: verhard oppervlak) *nog niet bekend* (einde citaat).

De groenvoorziening wordt dus overgelaten aan de bewoners. Dat kan betekenen dat als flink formaat terrassen of (afhankelijk van de mode) steentuinen aangelegd worden, de afmeting van het verharde oppervlak flink toeneemt. Met grotere hoeveelheden afstromend hemelwater ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg.

Uitgangspunt is verder een gescheiden riolering. Niet aangegeven is hoe dit dan verder zal worden uitgewerkt: door middel van infiltratie of door gescheiden buisleidingen. Duidelijk is dat de hemelwaterafvoer niet door middel van infiltratievlakken zal verlopen, daar is het strookje gras te klein voor.

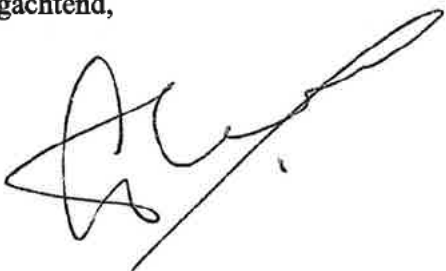
Blijft over afkoppeling via gescheiden buisleidingen. De omliggende buurten hebben echter geen gescheiden afwatering waarop kan worden aangetakt. De sloot aan de noordkant waarop nu een deel van het terrein afwatert is aangesloten op het vuilwaterriool. Word het nieuwe afgekoppelde Meihorst-systeem buiten het terrein dan ook maar daarop aangesloten?

In de Ruimtelijke Onderbouwing en Omgevingsaspectenstudie Middelhorsterweg wordt aangegeven dat het uitgangspunt voor wateroverlast "één keer per tien jaar water op de straat" mag zijn. Ervaring van 37 jaar wonen aan de Stationsweg leert dat dit daar voor de huidige situatie aardig klopt.

Water op de Stationsweg (en daarmee ook op het deel van de Middelhorsterweg waar ook het riool van de Meihorst wel zal aansluiten) betekent dat het vuilwaterriool de watertoevoer van het hogere deel van de straat richting centrum van Haren niet kan verwerken en overloopt. Water op de straat betekent ook dat de achtertuinen van het lagere deel van de Stationsweg dan onder water lopen, omdat de sloot langs de noordkant het water van de percelen aan de Stationsweg en het afstromende water van het hoger liggende Meihorst terrein ook niet kan verwerken. Een toename van het verharde oppervlak en dus verhoogde afvoer van dit terrein zal dit versterken.

De Uitgangspuntennotitie Hunze en Aas geeft aan, citaat: *Als gevolg van het bouwplan mag er geen grotere afvoer op dit stelsel komen* (einde citaat). Met *dit stelsel* wordt de sloot langs de noordkant bedoeld. Het "flexibele"ontwerpbestemmingsplan geeft me niet de zekerheid dat aan deze voorwaarde voldaan wordt.

Hoogachtend,



Dr. A. ten Hoopen,
Stationsweg 41,
9751CB, Haren.

Aan Burgemeester en Wethouders
Gemeente Maken
Raadhuisplein 10,
9751 AN, Maken

Burgemeester en wethouders gemeente Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Gemeente Haren		
Zaaknr:	4560	
Doc.nr:	4636	
30 SEP 2014		
BMO		Plaats
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
Mein Van der Meij (de Meijhorst)		

Inspraakreactie bestemmingsplanwijziging voormalig kassentuin Van der Meij (de Meijhorst)

Er ligt een plan voor, tot wijziging van de bestemming van het voormalig Van der Meij complex. Het gaat dan om de huidige status, tuingrond, te veranderen in bouwlocatie. De projectontwikkelaar heeft daartoe een plan ingediend, dat uitgaat van de bouw van 15 woningen.

Wat betekent dat voor mij als eigenaar bewoner van de woning gelegen aan de stationsweg 39, direct grenzend aan de locatie?

Destijds toen onze wijk werd gebouwd, begin vorige eeuw, was de gedachte dat ruime huizen op ruime kavels, gelegen aan brede lanen met veel groen een bijdrage leverden aan het nu nog altijd bestaande beeld van Haren: de groene parel van het Noorden.

Draagt het plan wat nu voorligt daar ook toe bij? Nee. Uitgangspunt is het in deze tijd vaker gehanteerde idee van veel volume op een relatief geringe oppervlakte. Dat kan men bereiken door te kiezen voor hoogbouw, of de keuze te laten vallen op een groot grondoppervlak voor de te bouwen huizen. Voor het laatste is gekozen. Er kunnen volgens het plan huizen worden gebouwd die uitgaande van de in het plan genoemde oppervlakte en de hoogte, minimaal 1 1/2 x zo omvangrijk zijn in afmetingen en inhoud als de bestaande bouw in de omliggende wijk. Het dan nog resterende deel van de bouwkaavel kan worden benut voor eventuele aanbouw of, nog erger, bijgebouwen waarvan de toegestane afmetingen de massiviteit van het hoofdgebouw nog meer benadrukt. Daar waar onze tuinen voor de nieuwe bewoners het genot verschaffen van ontspannend groen, worden wij geconfronteerd met een berg stenen, mogelijk tot aan de scheidingsgrens doorlopend, waar de blik niet van af valt te wenden. Bij een geschakelde woning bijvoorbeeld, heb je van de één op de andere dag 20 meter muur op 7 meter van je tuin en een buurman die je vervolgens geruststellend vertelt dat voor dat resterend kleine kale stukje er nog een garage staat aan te komen.

Het klinkt misschien grappig, maar dat is het natuurlijk niet. Er ontstaat als het ware een terp van huizen die schril afsteekt tegen de rest van de omgeving. Dat wordt nog eens extra veroorzaakt door de hogere ligging van het vroegere kassencomplex. Uit de beschrijving in het plan komen slechts wat getallen naar voren, maar zet men die getallen neer in de vorm van een maquette dan komt pas echt het beeld naar voren wat ik hier schets.

Ik sluit me dan ook volledig aan bij hetgeen door het buurtcomité reeds meerdere malen naar voren is gebracht. Voor alle duidelijkheid herhaal ik nog maar eens die algemene standpunten:

- De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het aangrenzende bestemmingsplan toelaat,
- Bouw- en goothoogte conform W1, niet hoger dan aangrenzende bestemmingsplanhoogte (bouwvlak op het noordelijk deel grenst volledig aan W1 gebied)
- 5 meter van de achterzijde woning tot de perceelgrens is te weinig
- de mogelijkheid van bijgebouwen met de toegestane maten op de perceelgrens zijn in elk opzicht storend
- Naar binnen gericht wonen is niet opgenomen in het bestemmingsplan d.m.v. maximale goothoogte regels
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan

De privacy van de omliggende percelen is niet geborgd, dat geldt in nog sterkere mate voor de

bewoners aan de Stationsweg:

- Te weinig afstand van de bestaande perceelgrens,
- Te hoge maximale bouwhoogte
- Te hoge maximale goothoogte

Dat het anders kan, blijkt als er gebouwd gaat worden op de ruimtes tussen de woningen aan de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg (De doorgaande route). Daar gelden andere normen (kleinere afmetingen) waardoor er weliswaar nog steeds niet één geheel ontstaat met de bestaande bouw, maar er een minder storende afwijking ontstaat.

Het is een gemiste kans als geen aanvullende voorwaarden worden gesteld voor het middenterrein. Ruimere kavels en gebouwen met een inhoud die vergelijkbaar is met de omringende panden. Er ontstaat dan een op elkaar afgestemd geheel. Mogelijk betekent het dat er geen 15, maar slechts dertien woningen of minder kunnen worden gebouwd.

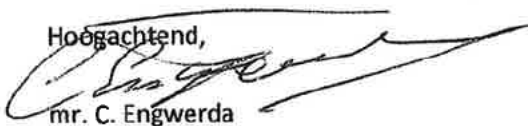
De huizen aan de Lokveenweg liggen door de diepere tuinen, anders dan die aan de Stationsweg, duidelijk verder verwijderd van het nieuw te bebouwen middenterrein. Voorkom in ieder geval dat er aan de zijde van de Stationsweg geschakelde of twee onder één kap woningen worden gebouwd. Juist die vorm heeft het door de afmetingen in zich, om uitermate massief over te komen en ligt dan wel pal achter ons. De keuze voor vrijstaande woningen heeft een wat minder kolossale uitstraling, zeker als het passend wordt gemaakt aan de belendende percelen. De ligging en de breedte van de doorgaande route door het nieuwe plan, zou ook nog eens bekeken moeten worden op mogelijkheden die het effect hebben, dat de te bouwen woningen verder van de erfscheiding komen te liggen. Ook hier geldt weer dat er een verschil is in afstand tot de bestaande bouw aan de Lokveen- en de Stationsweg, waar de projectontwikkelaar rekening mee zou moeten houden. Een verbetering voor het waarborgen van de privacy zou kunnen zijn om verschil in hoogte van de gootlijn te hanteren aan de kant van de bestaande aangrenzende percelen en de kant van het middenterrein.

Het terrein van Van der Meij ligt duidelijk hoger dan dat van de aangrenzende percelen aan de Stationsweg. Hoe groter het aantal meters wat men bebouwd en bestraat, hoe kleiner het aantal meters wat in staat is om water op te nemen. Daardoor wordt de snelheid waarmee het water wordt afgevoerd naar lager gelegen terrein gewijzigd en zal nadelig uitwerken voor de percelen aan de Stationsweg en de Middelhorsterweg. Nattere tuinen, water wat binnendringt in de kelder en een riolering die bij hevige regenval in nog sterkere mate dan nu al het geval is, het water niet kan verwerken. Dat pleit voor een geringer aantal, minder massieve gebouwen met meer tuingrond.

Conclusie:

Verander in deze fase de bestemming niet zolang er niet een plan ligt dat meer in overeenstemming is met de bestaande omgeving. Zorg voor degelijke uitgangspunten, zodat het plan breed wordt gedragen in de buurt.

Hoogachtend,



mr. C. Engwerda

Stationsweg 39

9751 CB Haren

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

Aan: Het college van B&W
van de Gemeente Haren
Raadhuisplein 10
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 30 september 2014

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"
Bijlagen: 3

Geacht college,

Hierbij stuur ik u mijn inspraakreacties op bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan.

Document Bestemmingsplan Haren – De Meihorst

Gemeente Haren	
Zaaknr:	4560
Doc.nr:	4700
- 2 OKT 2014	
Ontw.	Raad
Publ.Z.	Dir.
ID	Burg.
	Welth.

Ad de naamgeving: het verdient aanbeveling om hier vanuit de gemeente z.s.m. een echte naam te kiezen in de Harense traditie van toponiemen i.p.v. een verwijzing naar vorige eigenaren.

Ad 1.1 "Er zijn plannen ontwikkeld om op deze locatie vijftien woningen te bouwen". Deze zin is suggestief, omdat het gepresenteerde plan behelst maximaal 15 woningen

Ad 1.2, de alinea m.b.t. de beheersverordening: dit is niet als "conserverend" ingezet, maar er is doelbewust al vooruitgelopen op de plannen voor het bouwterrein door een deel van het perceel Poorthofsweg 6 in te tekenen als behorend bij het plangebied. Hier is geen basis voor en deze invulling is ongewenst, zie verderop.

Ad 2 inleiding: het getal "15" is hier suggestief gebruikt, zie opmerking hierboven.

Ad 2.1: het "deels gebruik" van Poorthofsweg 6 is een gevolg van het invoeren van de beheersverordening, zie hierboven.

Ad 2.2. eerste alinea: er komt geen weg naar de Poorthofsweg, dit is taalkundig niet goed verwoord.

Ad 2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten, tweede bullit: 2 woningen bij elke toegang? De verwijzing naar de tekening "figuur 2" geeft een onjuist beeld, want het huis valt buiten het kwekerijterrein. Tevens ontstaat hier een ongewenste "hokkerigheid" doordat er veel te veel bebouwing op een kleine oppervlakte in de zuidwesthoek ontstaat.

Ad 2.2. "ruimtelijke inpassing": het privacy aspect is een onzin argument als er zo dicht op de perceelgrens kan worden gebouwd, dit is al meerdere malen door het buurtcomité aangekaart, zie verderop.

Ad 2.2. woningen aan de Middelhorsterweg. De zogenaamde "geleiding naar het binnenterrein" is een farce, want met zo'n opzet van twee woningen pal achter elkaar doet dit alleen maar afbreuk aan het plan. Het is een geforceerde opstelling op een te kleine oppervlakte.

Ad 2.2 Dat de woningen op het binnenterrein niet zichtbaar zouden zijn vanaf de omliggende woningen is onzinnig argument en ook feitelijk onjuist.

Ad 2.2 Verkeer en parkeren: advisering Veiligheidsregio is niet bijgevoegd. Graag inzage.

Ad 4.1 Ecologie: het is niet verwonderlijk dat er weinig amfibieën zijn, want hier is in de afgelopen jaren zoveel gif gespoten, dat overleving kansloos was.

Ad 4.3 Cultuurhistorie. De wijze waarop in deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorie van dit deel van het dorp is beschamend, getuigt van een bureaustudie op afstand en het is verbazingwekkend dat de gemeente hier zo maar klakkeloos mee akkoord gaat.

Over het plan wordt elders in de tekst gesproken in als "inpassing in de omgeving". Dit is het zeker niet, sterker nog het plan doet duidelijk afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving, want is het niet zo dat Haren juist door deze opzet en inrichting van lanen en straten haar aantrekkelijkheid heeft verworven? Het plan is disproportioneel t.o.v. de huidige omgevingssituatie, zie ook verderop.

Ad 4.4 Water. In de alinea "Bij de uitwerking van de plannen...", wordt op geen enkele wijze ingegaan op de geponeerde (veronder-)stellingen in de drie laatste zinnen van deze alinea. Dit is in dit stadium wel erg onzorgvuldig, nog los van de eventuele feitelijke toetsing van de beweringen. Het is verbazingwekkend dat de gemeente dit ook zo maar accepteert.

Ad 6 Wonen, betreffende de alinea "Voor de woningen geldt...". De redenering m.b.t. de 5 meter is kwetsieus. De laatste twee zinnen is "de wereld op z'n kop": juist door het terrein zo vol te proppen, ontstaat er "relatief beperkte ruimte". De vijf meter grens is met minder woningen een ruimtelijk beter passende maat.

Ad 7.1 Het comité heeft geen "opmerkingen", zoals daar staat, maar duidelijke kritiekpunten, zoals ook verwoord in het mailbericht van het buurtcomité aan de gemeente dd 28 oktober 2013.

De genoemde verwijzing is inhoudsloos.

Ad 7.3 Economische uitvoerbaarheid: de link tussen de financiële uitvoerbaarheid en de omvang van het plan is een bijzondere. Het feit dat dit allemaal door de projectontwikkelaar zelf wordt opgeschreven, (zie de voetregel) terwijl hij ook de rekenen van het plan incasseert, geeft aan dat de gemeente hier zelf geen enkele afweging maakt t.a.v. de wensen van de buurt en het eigen beleid en slechts lijdzzaam toekijkt. Dit is verbazingwekkend en zeer teleurstellend. De gemeente is de pion van de ontwikkelaar: blijkaar is het zo: wie betaalt, bepaalt.

Document "Regels"

1.3 "aanduiding": een ondoorzichtige definitie.

"Bijbehorend bouwwerk" is niet gedefinieerd

"Rooilijn" is niet gedefinieerd

Document "Beeldkwaliteitsplan"

Ad "Stedenbouwkundige uitgangspunten": er wordt steeds afstanden vermeld van de zijdelingse perceelgrenzen, maar waar staat de maatvoering aan de achterzijde?

Nergens wordt t.a.v. "rooilijn" duidelijk wat nu precies de bedoeling is. De eerste twee zinnen (van drie) op pagina 6 boven de tekening, munten uit in vaagheid.

Het wordt ook nergens duidelijk waar de erfgrans is.

Ad Bebouwingscriteria: "kavelniveau": er is nergens verkaveling gedefinieerd. Graag duiden.

"Het heeft niet de voorkeur...": dit is wel erg vaag geformuleerd en dus onwenselijk. Duidelijk dient te worden dat hier geen "eenheidsworst" moet worden gerealiseerd, dus niet dezelfde huizen anders dan bij twee-onder-één kap en dan ook nog in die variant éénmalig.

Verder wil ik in deze inspraakreactie alle argumenten tot de mijne maken die zijn ingebracht door het buurtcomité en samengevat in het mailbericht van 28 oktober 2013 aan de Gemeente Haren, t.w. de heer T. Pot. Hieronder de letterlijke tekst (voor zover relevant) van dat mailbericht die ik hierbij inbreng als inspraakreactie en dient gelezen te worden als refererend aan het onderhavige plan. De in de tekst genoemde bijlagen (ook al in uw bezit overigens) zijn toegevoegd aan mijn inspraakreactie en maken daar ook deel van uit.

We waarderen het constructief overleg met de Gemeente en de stappen om te komen tot een gedragen plan. Toch zien we nog steeds noodzaak om te benadrukken vanuit de buurt dat de kwaliteit en invulling van het plan nog niet het gewenste niveau heeft.

Ondanks de door jullie genoemde aanpassingen, blijven we de 110 / 120 M2 per woning op het binnenterrein nog te groot vinden t.o.v. de bestaande omliggende bebouwing (meestal 60-80M2), mede gezien het volume wat dit nog kan opleveren. De omvang van het huis op de plek van MHW15 is nu wel echt beter (max 85m2, max 7 meter breed conform het bestaande huis op die plek).

Het geheel overziend, blijven de bekende vijf kritiek- c.q. standpunten, waar wij in de afgelopen jaren steeds consequent op hebben gehamerd, overeind:

Het toegestane volume en het aantal woningen (en ook wat de combinatie van die twee variabelen kan opleveren) is disproportioneel en de woningen blijven (ondanks de 5 m) te dicht op de erfgrans staan. Dit is optisch en qua privacy van de bestaande omgeving onwenselijk. De "sba-bb"-vlakken zouden dan ook moeten worden geschrapt. Tevens zou de afstand achter MHW 11-13, PHW 10-12 en STW 37-39 moeten worden vergroot. Ook de afstand van het nieuwe pand MHW15 t.o.v. de direct naastgelegen bebouwing (MHW 17) is erg kort.

De verhoudingen tussen bestaand en geprojecteerde nieuwbouw zijn ook op de bijgevoegde tekeningen weergegeven, waarbij duidelijk is hoe de morfologie van de nieuwbouw afwijkt. Tevens is de footprint op het stedenbouwkundig plan weergegeven.

Maximale bebouwingshoogte / goothoogte is te hoog, zie ook bijgevoegde tekening. De relatief hogere ligging van het kwekerijterrein versterkt dit nog extra. Ons standpunt is nog steeds om aansluiting te houden bij het omliggende bestemmingsplan.

Verdeling van de huizen over het terrein is op zich acceptabel (behalve op de hier voorgaande punten van volume en aantal) m.u.v. het vaker aangestipte huisje achter de entree op MHW 15 en het geprojecteerde huis achter PHW6. Beiden zouden moeten vervallen. De eerste omdat dit de entree echt niet representatiever maakt en wel erg dicht op de burens aan de Lokveenweg staat. De tweede omdat deze er gedrongen tussen is geplaatst en erg dicht op de omliggende bestaande huizen / tuinen staat. We constateren dat dit huis er in de loop van de planvorming "er bij in is gedrukt". Ook het kleiner maken van dit laatste huis (110m2) neemt dit bezwaar niet weg. De tekening zou dan ook met aanpassing van de zwarte lijn (bebouwingsvlak) overeenkomstig moeten worden aangepast. Het argument dat op voorhand niet duidelijk is of deze huizen wel gebouwd gaan worden, creëert niet de door ons gewenste zekerheid dat er geen ongewenste invulling gaat plaatsvinden.

Een ander argument voor het schrappen van bouw op deze plek is dat door "rooibouw" te plegen op de tuin van PHW6 t.b.v. het geprojecteerde huis in de ZW-hoek, de kans dat PHW 6 kan voortbestaan ernstig wordt bedreigd. Immers kopers / nieuwe bewoners van PHW 6 willen (of moeten) waarschijnlijk uitbouwen aan de achterzijde en dan blijft er geen tuin over. Kopers zouden mogelijkerwijs zelfs als PHW6 groter gemaakt wordt qua bebouwing, een stuk van het kwekerijterrein als extra tuin kunnen willen. Aantasting van het huidige perceel t.b.v. de nieuwbouw op de rand van het kwekerijterrein (afsplitsing van een fors deel van de achtertuin) doet sterk afbreuk aan het karakter van de oorspronkelijke bebouwing van PHW6 en het behouden van de oorspronkelijke omgeving. Hierbij verwijzen we naar de teksten van het bestemmingsplan Haren-Midden. De Gemeente heeft destijds bij de keuze voor de toegangsweg besloten dat dit beeldbepalend pand in stand moet blijven en daarom moet dit dan ook een reële kans krijgen. Overigens is de huidige verpaupering van PHW 6 ons inziens onacceptabel.

We blijven al met al bij het uitgangspunt dat invulling met maximaal 13 een goed evenwicht kan vormen met de omgeving: 12 op het terrein (mits goed geplot) en 1 aan de MHW. Randvoorwaarde daarbij is wel dat het volume van de 12 wordt gereduceerd en (meer) in overeenstemming komt met die omgeving.

De toegang naast PHW 6 moet een smal fietspad worden. Een tweede grote toegang is niet nodig (zie de situaties bij o.a. Schoolpad, Nijland en Oranjedreef). Het eerste deel van de inrit op openbaar terrein is alleen bedoeld als oprit voor PHW 4 en 6 en daarna enkel verder als oprijlaan voor PHW 6. Daarna kan het overgaan in een smal fietspad. Een bredere ontsluiting zou opnieuw afbreuk doen aan de kansen van PHW6, omdat deze pal naast de zijkant van het bestaande pand zou komen te lopen. Verkeer rijdt dan bij wijze van spreken "door de keuken".

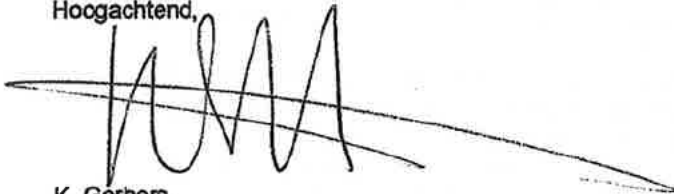
Het geheel overziend is dit een onvoldragen plan, zonder draagvlak van de omgeving en m.n. ingegeven door commerciële motieven waaraan de aspecten van ruimtelijke ordening en behoud van het juist het mooie van het (oude) dorp Haren, ondergeschikt worden gemaakt. Sterker nog, de onderbouwing van het plan wordt enkel dienstbaar gemaakt aan de commerciële opzet. Elk excuus wordt aangewend om de uitvoering van het plan goed te praten, opgeschreven door de belanghebbende zelf.

Het is de wereld op z'n kop dat een commerciële partij zijn kans ruikt, een plan doordrukt, de consequenties afwentelt op de omgeving, de opbrengsten incasseert en er verder niet meer naar zal omkijken.

Kortom, dit is in deze vorm een plan dat Haren onwaardig is.

Ik hoop van ganser harte dat U deze inspraakreactie ter harte neemt en dit plan op de vele genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

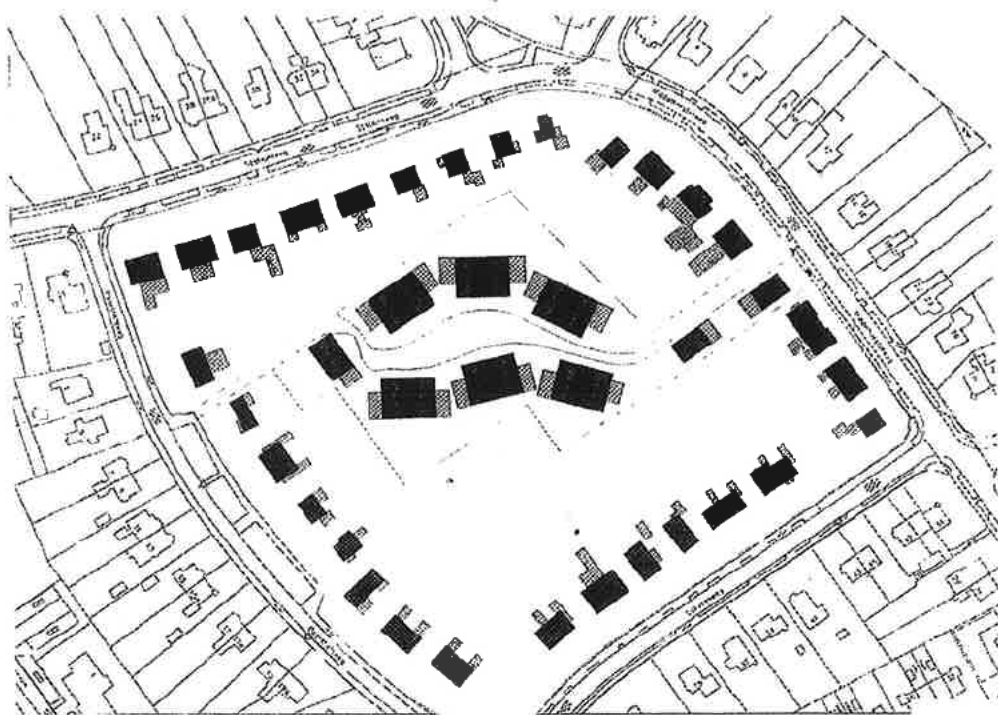
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

K. Gerbers

Discrepanties in Morfologie



Morfologie van Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren

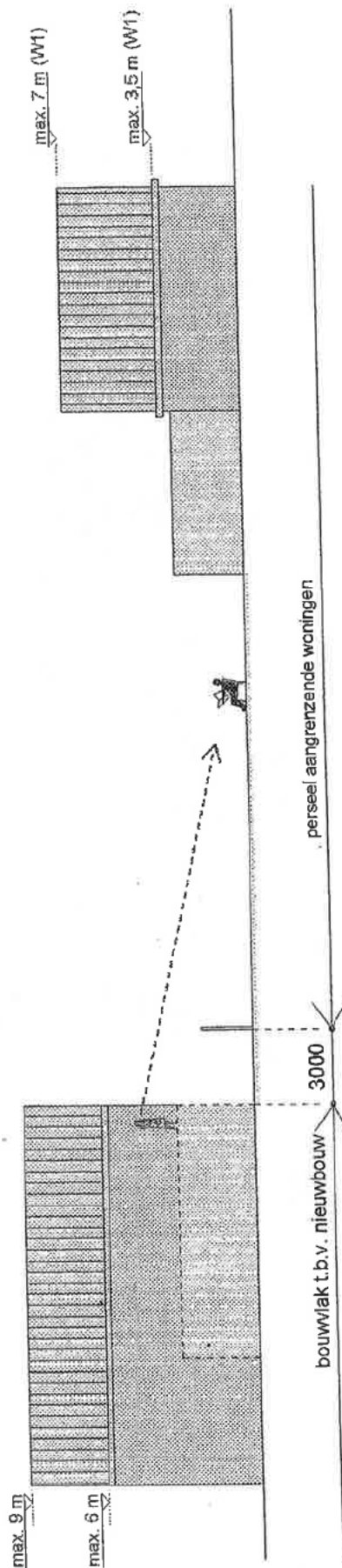


Projectie max. volumes volgens concept bestemmingsplan

De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het bestemmingsplan toelaat.

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

bestemmingsplan W1
Stationstraat /Middelhorsterweg



Privacy omliggende percelen niet geborgd

Het behoud van privacy, zoals genoemd in de stukken is niet geborgd in het concept bestemmingsplan door oa:

- te weinig afstand van bestaande perceelsgrens
- te hoge maximale bouwhoogte
- te hoge maximale goothoogte
- terrein ligt hoger dan omliggende percelen

23.04.2013

Opmerkingen op concept bestemmingsplan o.a.:

- morfologie bebouwing is niet conform omliggende bebouwing (volumes en aantal nu: disproportioneel, zie morfologie tekening)
- bouw- en goothoogte conform W1, niet hoger dan aangrenzende bestemmingsplanoogten (bouwvlak op noordelijk deel grenst volledig aan W1-gebied)
- 3m van achterzijde woning tot perceelsgrens is veel te weinig (zie privacy tekening)
- naar binnengericht wonen: opnamen in bestemmingsplan, dmv max goothoogte regels (zie privacy tekening)
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan.



Opmerkingen op inhoud van concept bestemmingsplan 23.04.2013

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

Aan: Het college van B&W
van de Gemeente Haren
Raadhuisplein 10
Postbus 21
9750 AA Haren

Haren, 30 september 2014

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "De Meihorst"

Bijlagen: 3

Geacht college,

Hierbij stuur ik u mijn inspraakreacties op bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan.

Document Bestemmingplan Haren - De Meihorst

Gemeente Haren	
Zaaknr:	4560
Doc.nr:	4700
- 2 OKT 2014	
Ontw.	Raad
Publ.Z.	Dir.
ID	Burg.
	Welh.

Ad de naamgeving: het verdient aanbeveling om hier vanuit de gemeente z.s.m. een echte naam te kiezen in de Harense traditie van toponiemen i.p.v. een verwijzing naar vorige eigenaren.

Ad 1.1 "Er zijn plannen ontwikkeld om op deze locatie vijftien woningen te bouwen". Deze zin is suggestief, omdat het gepresenteerde plan behelst maximaal 15 woningen

Ad 1.2, de alinea m.b.t. de beheersverordening: dit is niet als "conserverend" ingezet, maar er is doelbewust al vooruitgelopen op de plannen voor het bouwterrein door een deel van het perceel Poorthofsweg 6 in te tekenen als behorend bij het plangebied. Hier is geen basis voor en deze invulling is ongewenst, zie verderop.

Ad 2 inleiding: het getal "15" is hier suggestief gebruikt, zie opmerking hierboven.

Ad 2.1: het "deels gebruik" van Poorthofsweg 6 is een gevolg van het invoeren van de beheersverordening, zie hierboven.

Ad 2.2. eerste alinea: er komt geen weg naar de Poorthofsweg, dit is taalkundig niet goed verwoord.

Ad 2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten, tweede bullit: 2 woningen bij elke toegang? De verwijzing naar de tekening "figuur 2" geeft een onjuist beeld, want het huis valt buiten het kwekerijterrein. Tevens ontstaat hier een ongewenste "hokkerigheid" doordat er veel te veel bebouwing op een kleine oppervlakte in de zuidwesthoek ontstaat.

Ad 2.2. "ruimtelijke inpassing": het privacy aspect is een onzin argument als er zo dicht op de perceelgrens kan worden gebouwd, dit is al meerdere malen door het buurtcomité aangekaart, zie verderop.

Ad 2.2. woningen aan de Middelhorsterweg. De zogenaamde "geleiding naar het binnenterrein" is een farce, want met zo'n opzet van twee woningen pal achter elkaar doet dit alleen maar afbreuk aan het plan. Het is een geforceerde opstelling op een te kleine oppervlakte.

Ad 2.2 Dat de woningen op het binnenterrein niet zichtbaar zouden zijn vanaf de omliggende woningen is onzinnig argument en ook feitelijk onjuist.

Ad 2.2 Verkeer en parkeren: advisering Veiligheidsregio is niet bijgevoegd. Graag inzage.

Ad 4.1 Ecologie: het is niet verwonderlijk dat er weinig amfibieën zijn, want hier is in de afgelopen jaren zoveel gif gespoten, dat overleving kansloos was.

Ad 4.3 Cultuurhistorie. De wijze waarop in deze paragraaf wordt ingegaan op de cultuurhistorie van dit deel van het dorp is beschamend, getuigt van een bureaustudie op afstand en het is verbazingwekkend dat de gemeente hier zo maar klakkeloos mee akkoord gaat.

Over het plan wordt elders in de tekst gesproken in als "inpassing in de omgeving". Dit is het zeker niet, sterker nog het plan doet duidelijk afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving, want is het niet zo dat Haren juist door deze opzet en inrichting van lanen en straten haar aantrekkelijkheid heeft verworven? Het plan is disproportioneel t.o.v. de huidige omgevingssituatie, zie ook verderop.

Ad 4.4 Water. In de alinea "Bij de uitwerking van de plannen..." wordt op geen enkele wijze ingegaan op de geponeerde (veronder-)stellingen in de drie laatste zinnen van deze alinea. Dit is in dit stadium wel erg onzorgvuldig, nog los van de eventuele feitelijke toetsing van de beweringen. Het is verbazingwekkend dat de gemeente dit ook zo maar accepteert.

Ad 6 Wonen, betreffende de alinea "Voor de woningen geldt...". De redenering m.b.t. de 5 meter is kwastieus. De laatste twee zinnen is "de wereld op z'n kop": juist door het terrein zo vol te proppen, ontstaat er "relatief beperkte ruimte". De vijf meter grens is met minder woningen een ruimtelijk beter passende maat.

Ad 7.1 Het comité heeft geen "opmerkingen", zoals daar staat, maar duidelijke kritiekpunten, zoals ook verwoord in het mailbericht van het buurtcomité aan de gemeente dd 28 oktober 2013.

De genoemde verwijzing is inhoudsloos.

Ad 7.3 Economische uitvoerbaarheid: de link tussen de financiële uitvoerbaarheid en de omvang van het plan is een bijzondere. Het feit dat dit allemaal door de projectontwikkelaar zelf wordt opgeschreven, (zie de voetregel) terwijl hij ook de rekenen van het plan incasseert, geeft aan dat de gemeente hier zelf geen enkele afweging maakt t.a.v. de wensen van de buurt en het eigen beleid en slechts lijdzaam toekijkt. Dit is verbazingwekkend en zeer teleurstellend. De gemeente is de pion van de ontwikkelaar: blijkaar is het zo: wie betaalt, bepaalt.

Document "Regels"

1.3 "aanduiding": een ondoorzichtige definitie.

"Bijbehorend bouwwerk" is niet gedefinieerd

"Rooilijn" is niet gedefinieerd

Document "Beeldkwaliteitsplan"

Ad "Stedenbouwkundige uitgangspunten": er wordt steeds afstanden vermeld van de zijdelingse perceelgrenzen, maar waar staat de maatvoering aan de achterzijde?

Nergens wordt t.a.v. "rooilijn" duidelijk wat nu precies de bedoeling is. De eerste twee zinnen (van drie) op pagina 6 boven de tekening, munten uit in vaagheid.

Het wordt ook nergens duidelijk waar de erfgrans is.

Ad Bebouwingscriteria: "kavelniveau": er is nergens verkaveling gedefinieerd. Graag duiden.

"Het heeft niet de voorkeur...": dit is wel erg vaag geformuleerd en dus onwenselijk. Duidelijk dient te worden dat hier geen "eenheidsworst" moet worden gerealiseerd, dus niet dezelfde huizen anders dan bij twee-onder-één kap en dan ook nog in die variant éénmalig.

Verder wil ik in deze inspraakreactie alle argumenten tot de mijne maken die zijn ingebracht door het buurtcomité en samengevat in het mailbericht van 28 oktober 2013 aan de Gemeente Haren, t.w. de heer T. Pot. Hieronder de letterlijke tekst (voor zover relevant) van dat mailbericht die ik hierbij inbreng als inspraakreactie en dient gelezen te worden als refererend aan het onderhavige plan. De in de tekst genoemde bijlagen (ook al in uw bezit overigens) zijn toegevoegd aan mijn inspraakreactie en maken daar ook deel van uit.

We waarderen het constructief overleg met de Gemeente en de stappen om te komen tot een gedragen plan. Toch zien we nog steeds noodzaak om te benadrukken vanuit de buurt dat de kwaliteit en invulling van het plan nog niet het gewenste niveau heeft.

Ondanks de door jullie genoemde aanpassingen, blijven we de 110 / 120 M2 per woning op het binnenterrein nog te groot vinden t.o.v. de bestaande omliggende bebouwing (meestal 60-80M2), mede gezien het volume wat dit nog kan opleveren. De omvang van het huis op de plek van MHW15 is nu wel echt beter (max 85m2, max 7 meter breed conform het bestaande huis op die plek).

Het geheel overziend, blijven de bekende vijf kritiek- c.q. standpunten, waar wij in de afgelopen jaren steeds consequent op hebben gehamerd, overeind:

Het toegestane volume en het aantal woningen (en ook wat de combinatie van die twee variabelen kan opleveren) is disproportioneel en de woningen blijven (ondanks de 5 m) te dicht op de erfgrans staan. Dit is optisch en qua privacy van de bestaande omgeving onwenselijk. De "sba-bb"-vlakken zouden dan ook moeten worden geschrapt. Tevens zou de afstand achter MHW 11-13, PHW 10-12 en STW 37-39 moeten worden vergroot. Ook de afstand van het nieuwe pand MHW15 t.o.v. de direct naastgelegen bebouwing (MHW 17) is erg kort.

De verhoudingen tussen bestaand en geprojecteerde nieuwbouw zijn ook op de bijgevoegde tekeningen weergegeven, waarbij duidelijk is hoe de morfologie van de nieuwbouw afwijkt. Tevens is de footprint op het stedenbouwkundig plan weergegeven.

Maximale bebouwingshoogte / goothoogte is te hoog, zie ook bijgevoegde tekening. De relatief hogere ligging van het kwekerijterrein versterkt dit nog extra. Ons standpunt is nog steeds om aansluiting te houden bij het omliggende bestemmingsplan.

Verdeling van de huizen over het terrein is op zich acceptabel (behalve op de hier voorgaande punten van volume en aantal) m.u.v. het vaker aangestipte huisje achter de entree op MHW 15 en het geprojecteerde huis achter PHW6. Beiden zouden moeten vervallen. De eerste omdat dit de entree echt niet representatiever maakt en wel erg dicht op de burens aan de Lokveenweg staat. De tweede omdat deze er gedrongen tussen is geplaatst en erg dicht op de omliggende bestaande huizen / tuinen staat. We constateren dat dit huis er in de loop van de planvorming "er bij in is gedrukt". Ook het kleiner maken van dit laatste huis (110m2) neemt dit bezwaar niet weg. De tekening zou dan ook met aanpassing van de zwarte lijn (bebouwingsvlak) overeenkomstig moeten worden aangepast. Het argument dat op voorhand niet duidelijk is of deze huizen wel gebouwd gaan worden, creëert niet de door ons gewenste zekerheid dat er geen ongewenste invulling gaat plaatsvinden.

Een ander argument voor het schrappen van bouw op deze plek is dat door "rooibouw" te plegen op de tuin van PHW6 t.b.v. het geprojecteerde huis in de ZW-hoek, de kans dat PHW 6 kan voortbestaan ernstig wordt bedreigd. Immers kopers / nieuwe bewoners van PHW 6 willen (of moeten) waarschijnlijk uitbouwen aan de achterzijde en dan blijft er geen tuin over. Kopers zouden mogelijkerwijs zelfs als PHW6 groter gemaakt wordt qua bebouwing, een stuk van het kwekerijterrein als extra tuin kunnen willen. Aantasting van het huidige perceel t.b.v. de nieuwbouw op de rand van het kwekerijterrein (afplitsing van een fors deel van de achtertuin) doet sterk afbreuk aan het karakter van de oorspronkelijke bebouwing van PHW6 en het behouden van de oorspronkelijke omgeving. Hierbij verwijzen we naar de teksten van het bestemmingsplan Haren-Midden. De Gemeente heeft destijds bij de keuze voor de toegangsweg besloten dat dit beeldbepalend pand in stand moet blijven en daarom moet dit dan ook een reële kans krijgen. Overigens is de huidige verpaupering van PHW 6 ons inziens onacceptabel.

We blijven al met al bij het uitgangspunt dat invulling met maximaal 13 een goed evenwicht kan vormen met de omgeving: 12 op het terrein (mits goed geplot) en 1 aan de MHW. Randvoorwaarde daarbij is wel dat het volume van de 12 wordt gereduceerd en (meer) in overeenstemming komt met die omgeving.

De toegang naast PHW 6 moet een smal fietspad worden. Een tweede grote toegang is niet nodig (zie de situaties bij o.a. Schoolpad, Nijland en Oranjedreef). Het eerste deel van de inrit op openbaar terrein is alleen bedoeld als oprit voor PHW 4 en 6 en daarna enkel verder als oprijlaan voor PHW 6. Daarna kan het overgaan in een smal fietspad. Een bredere ontsluiting zou opnieuw afbreuk doen aan de kansen van PHW6, omdat deze pal naast de zijkant van het bestaande pand zou komen te lopen. Verkeer rijdt dan bij wijze van spreken "door de keuken".

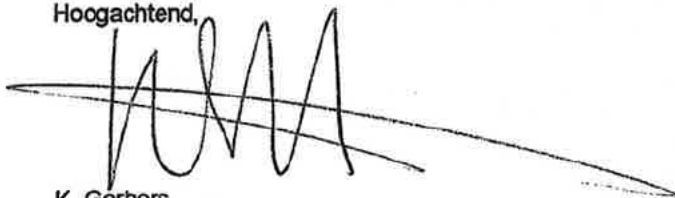
Het geheel overziend is dit een onvoldragen plan, zonder draagvlak van de omgeving en m.n. ingegeven door commerciële motieven waaraan de aspecten van ruimtelijke ordening en behoud van het juist het mooie van het (oude) dorp Haren, ondergeschikt worden gemaakt. Sterker nog, de onderbouwing van het plan wordt enkel dienstbaar gemaakt aan de commerciële opzet. Elk excuus wordt aangewend om de uitvoering van het plan goed te praten, opgeschreven door de belanghebbende zelf.

Het is de wereld op z'n kop dat een commerciële partij zijn kans ruikt, een plan doordrukt, de consequenties afwentelt op de omgeving, de opbrengsten incasseert en er verder niet meer naar zal omkijken.

Kortom, dit is in deze vorm een plan dat Haren onwaardig is.

Ik hoop van ganser harte dat U deze inspraakreactie ter harte neemt en dit plan op de vele genoemde punten aanpast.

Hoogachtend,

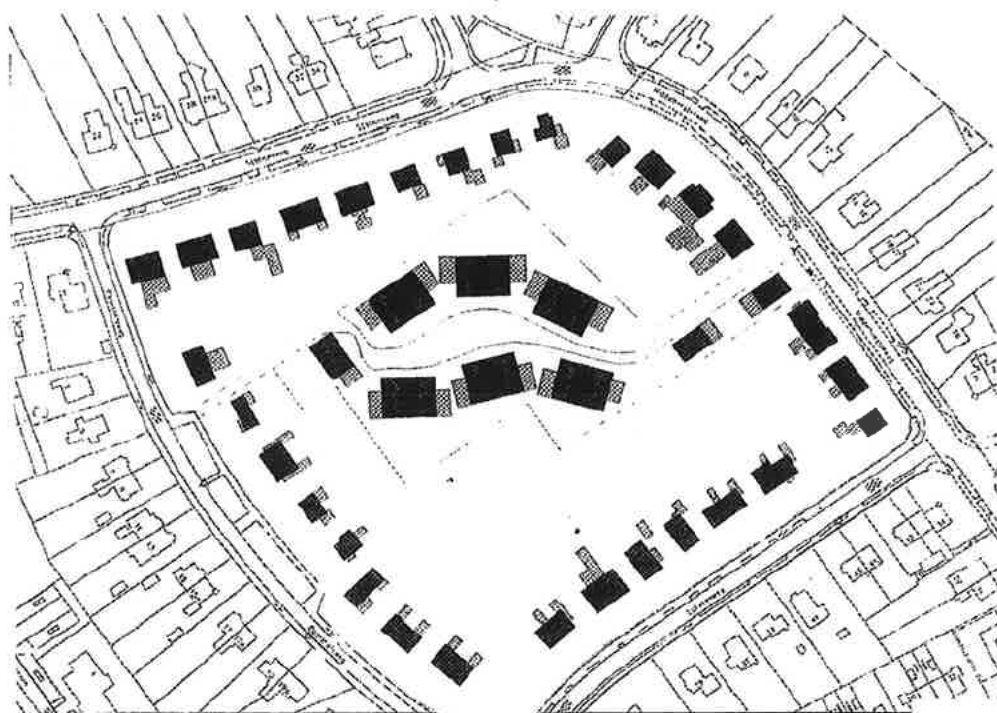
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

K. Gerbers

Discrepanties in Morfologie



Morfologie van Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren

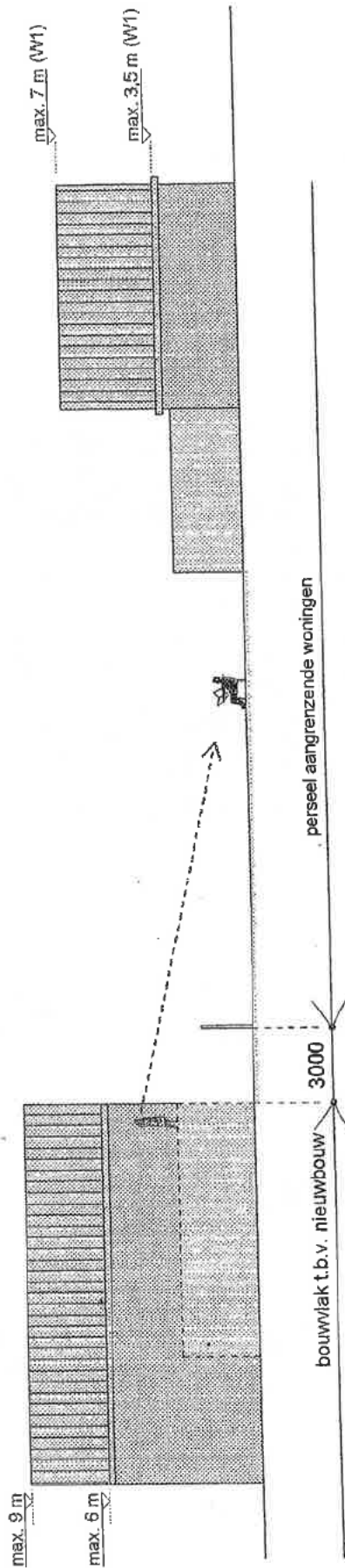


Projectie max. volumes volgens concept bestemmingsplan

De morfologie en inpassing van de volumes binnen de bestaande omgeving zijn van een andere orde dan de volumes die het bestemmingsplan toelaat.

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

bestemmingsplan W1
Stationstraat /Middelhorsterweg



Privacy omliggende percelen niet geborgd

Het behoud van privacy, zoals genoemd in de stukken is niet geborgd in het concept bestemmingsplan door oa:

- te weinig afstand van bestaande perceelsgrens
- te hoge maximale bouwhoogte
- te hoge maximale goothoogte
- terrein ligt hoger dan omliggende percelen

23.04.2013

Opmerkingen op concept bestemmingsplan o.a.:

- morfologie bebouwing is niet conform omliggende bebouwing (volumes en aantal nu disproportioneel, zie morfologie tekening)
- bouw- en goothoogte conform W1, niet hoger dan aangrenzende bestemmingsplanhoogten (bouwvlak op noordelijk deel grenst volledig aan W1-gebied)
- 3m van achterzijde woning tot perceelsgrens is veel te weinig (zie privacy tekening)
- naar binnengericht wonen opnemen in bestemmingsplan, dmv max goothoogte regels (zie privacy tekening)
- Cultuurhistorie onderbelicht in bestemmingsplan



Opmerkingen op inhoud van concept bestemmingsplan 23.04.2013

Haren, 1 oktober 2014

Afz: ir F. Mulder
Poorthofsweg 10
9751 CE Haren

Aan: Het College van B & W
der Gemeente Haren

Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

Gemeente Haren

Zaaknr: 4560

Doc.nr: 4701

- 2 OKT 2014

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerp-bestemmingsplan "De Meihorst".

Geacht College,

Hierbij vind u mijn reacties op het Voorontwerp-bestemmingsplan "De Meihorst".

Deze zijn als volgt.

Toegang vanaf Poorthofsweg.

Op pagina 7 van het bestemmingsplan (ref. 1) wordt de noodzaak genoemd van een tweezijdige ontsluitingsmogelijkheid voor het gebruik door hulpdiensten in noodsituaties, welke zou worden uitgevoerd volgens de principes van "shared space". Dit wordt verder uitgewerkt in ref. 2, Beeldskwaliteitsplan, pag 8. Hierin wordt geschreven over een ontsluitingsweg waarbij wordt gedacht aan een "volledig verhard calamiteitenpad, voorzien van een alleen door nood- en hulpdiensten te verwijderen paaltje".

Ik heb hierop de volgende opmerkingen::

1. Alleen al het bestaan van een paaltje doet de situatie afwijken van een "shared space" situatie. Dit is een mooie uitdrukking maar houdt niets in. In het normale gebruik als verbinding met de Poorthofsweg is alleen sprake van voetgangers en langzaam verkeer.
2. Op pag. 8 is een profiel aangegeven (D - D) die de situatie na verwezenlijking zou weergeven. Dit is hoogst misleidend, daar deze de ingang van de doorgang vanaf de Meihorst weergeeft op de plaats die schetsmatig is aangegeven in fig. 5 van ref. 2. Ter plekke van de uitgang bij de Poorthofsweg (Phw) is de totale beschikbare ruimte tussen perceel Phw 4 en Phw 6 echter maximaal 4,5 meter (van heg tot muur). De strook grond behorende bij Phw 6 (ongeveer 1,20 meter) moet daar nog af, zodat de doorgang veel nauwer (ongeveer 3,30 m) is dan wordt gesuggereerd in de doorsnede.
3. In ref 1, pag. 7 en ref. 2, pag 8 wordt het advies van de Veiligheidsregio aangehaald waaruit zou blijken dat een tweede ontsluiting noodzakelijk is voor nood- en hulpdiensten wordt genoemd. Dit is niet correct. Het enige advies in dit schrijven is "te voorzien in adequate bluswatervoorzieningen". Zie verder hieronder in het deel "Rapport Veiligheidsregio".
4. Er zijn in de gemeente Haren meerdere lokaties te vinden (met ongeveer hetzelfde aantal huizen als in de Meihorst) die slechts via één route toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Voorbeelden zijn 1) de Oranjedreef, 2) Het Nijland en 3) het Schoolpad. Alleen in het laatste geval wordt een tweede toegang voor hulpdiensten gesuggereerd vanuit de richting van het gebouw van de Borgheerd, doch die is afgesloten met een zwaar hek en bevindt zich bovendien achter deze instelling waardoor die doorgang niet te gebruiken is voor hulpdienstverkeer.

Conclusies:

- De doorgang vanaf de Poorthofsweg wordt in het profiel breder voorgesteld dan ze in werkelijk is.
- De tweede toegang tot de Meihorst voor hulpdiensten is niet noodzakelijk en bovendien niet breed genoeg. Daarom kan het pad (met paaltje) alleen voor langzaam verkeer worden ingericht.

Rapport Veiligheidsregio.

De gemeente heeft om advies gevraagd van de Veiligheidsregio (VR). In ref. 5 wordt verwezen naar het antwoord op dit verzoek.

Het advies is gebaseerd op de gegevens die de gemeente heeft verschaft of welke reeds bekend zijn. Deze gegevens behelzen onder andere de afstand van de Meihorst tot het spoor en de ligging ten opzichte van het spoor, het aantal huizen in het plangebied, de verwachte samenstelling van de toekomstige bewoners en de toegangswegen. Bij deze gegevens is reeds door de gemeente aangegeven dat de toegangsweg vanaf de Poorthofsweg als ontsluiting in geval van noodsituaties gaat fungeren.

De VR onderzoekt alleen wat de gevolgen van een calamiteit op het spoor zijn. Hierbij zijn de gevolgen van drie mogelijke catastrofes, veroorzaakt door lekkage uit beschadigde spoorwagens, bekeken. Deze catastrofes zijn: het ontbranden van gelekte vloeistof (pool-fire), ontbranding van gelekt vloeibaar gas, gevolgd door een ontploffing van de vervoerende of een nabij aanwezige wagon (BLEVE) en het vrijkomen van een giftig gas (als toxische wolk).

In het antwoord wordt geen melding gemaakt van de uitvoering van een risico-analyse op basis van o.a. de frequentie van de bestudeerde catastrofe, een mogelijk aantal slachtoffers etc..

Gezien de afstand tussen spoor en de Meihorst heeft de VR geconstateerd dat alleen het vrijkomen van een toxisch gas in aanmerking komt voor een nadere beschouwing. Gelet op de versochte gegevens concludeert de VR tenslotte dat er, aangezien er voldoende vluchtwegen bestaan, geen maatregelen nodig zijn.

Het enige advies dat de VR geeft, is er te voor te zorgen dat er in adequate voorzieningen voor bluswater wordt voorzien.

Dit noopt mij tot de volgende opmerkingen:

1. De wolk giftig gas kan de Meihorst alleen bereiken als de wind vanaf het spoor in de globaal westelijke richting waait. In dit onverhoopte geval bereikt de wolk al snel ook de uitgang van het terrein aan de kant van de Poorthofsweg. Onder die omstandigheid zal een voertuig nooit vanaf deze kant het terrein opgaan en zal het calamiteitenpad niet benut worden.
2. De vluchtweg die aanwezigen in een door gifgas bedreigde gebied moeten volgen zal altijd dwars op de windrichting moeten staan, wat in dit geval neerkomt een vlucht door de tuinen van de huizen aan de Stationsweg of de Lokveenweg. Gaat men in andere richtingen dan loopt men náár de bron of, de andere kant op, verblijft men langer dan nodig in die giftige omgeving. De uitgang naar de Poorthofsweg is in dit opzicht geen goede optie.

Conclusie:

- In tegenstelling tot wat in ref. 1 en ref. 2 wordt gesteld wordt in het antwoord van de Veiligheidsregio niet geadviseerd de verbinding van de Meihorst met de Poorthofsweg als volledig verhard calamiteiten pad in te richten. De VR stemt hooguit in met de plannen van de gemeente.
- De inrichting van de doorgang naar de Poorthofsweg als een calamiteitenroute geeft een vals beeld van veiligheid.
- De doorgang naar de Poorthofsweg dient alleen als verbinding voor voetgangers en langzaam verkeer te worden beschouwd.

Waterhuishouding.

Het huidige bodemniveau van het bouwterrein is hoger dan dat van een aantal tuinen aan de Poorthofsweg (Phw) waardoor via de ventilatie openingen van de garages behorende bij Phw 10 en 12 soms water naar binnen lekt. Verder staan na een langdurige regenval de achtertuinen van de percelen Phw 2, 4, 6, 10, 14 en 18 gedeeltelijk onder water.

Gegevens betreffende de waterhuishouding worden nader toegelicht "Ruimtelijke onderbouwing Middelhorsterweg te Haren" (ref.4).

Ik heb hierbij de volgende opmerkingen:

1. De Omgevingsaspectstudie is gebaseerd op een plan welke 11 grondgebonden woningen en 20 appartementen zou omvatten (ref. 4, pag. 8, paragraaf 3.2). In de huidige plannen is dit radicaal gewijzigd, met navenante gevolgen voor de waterhuishouding.
2. Een aantal aspecten van de waterhuishouding is gebaseerd op 3 meetpunten. De meetpunten liggen ongeveer op de hoek Wieringastraat/Middelhorsterweg (B070448), de hoek Oosterweg / Oude Brinkweg ((B070444), en achter de Brinkhorst(B070404). Ze liggen allemaal op enige afstand van het onderhavige terrein en vormen dus geen goed beeld van de grondwaterstand op het terrein van De Meihorst. (ref. 4, bijlage 1, pag. 34/35, paragraaf 4.2.4). Bovendien neemt, zoals wordt vermeld in ref.4, paragraaf 4.2.2 (pag. 33), de hoogte naar het oosten toe. Het tijdens een regenbui infiltrerend water loopt daardoor in eerste instantie af in westelijke richting.
3. Het rapport is gebaseerd op metingen van 2008. De klimatologische omstandigheden zijn sindsdien behoorlijk gewijzigd.
4. In ref. 4, bijlage 1, punt 4.2.2 (pag. 33) wordt aangegeven dat er parallel aan de Stationsweg een sloot ligt. De sloot en bijbehorende duikers zijn schouwobjecten, doch de actuele status van deze objecten is onduidelijk.
5. Boven aangegeven probleem van wateroverlast is reeds onder aandacht gebracht tijdens een informatie bijeenkomst op 26 juni 2003. De reactie was dat dat nader bekeken zou moeten worden. Helaas is dit punt toendertijd niet genotuleerd. Verder onderzoek is, voor zover ik kan nagaan, niet gebeurd.

Conclusie:

Het terrein dient zodanig te worden aangepast dat dit soort problemen in de toekomst vermeden worden. Gedacht kan worden aan drainage met afloop naar de reeds bestaande waterloop, gedeeltelijk verlagen van het maaiveld, een nieuwe watergang langs de Poorthofsweg kant, aansluitend op de bestaande watergang, etc..

Perceelgrenzen.

Voor zover ik kan zien hebben de percelen Poorthofsweg 10 en 12 als enigen een stenen garage waarvan de achterste muur aan de perceelgrens raakt. De achterkant van beide garages bevat ventilatie openingen op bodemhoogte (op dit moment vatbaar voor inlekken van regenwater van het hogerliggende van der Mei terrein) en een dakgoot over de volledige lengte van de voor- en achterkant. De ventilatieopeningen en de dakgoot achter dienen toegankelijk te blijven in verband met onderhoud.

Conclusie:

Het "ladderrecht" zou normaal gesproken moeten voorzien in deze situaties (zoals ook voor afscheidingshagen en soortgelijke voorzieningen), maar wellicht kan de hierboven omschreven situatie een extra verwijzing krijgen bij deel "Regels", ref. 3.

Regels.

In het document Regels (ref. 3) zijn de regels die gelden voor het bouwen ten behoeve van het bestemmingsplan De Meihorst vast gelegd.

Ik heb hierop de volgende opmerkingen:

1. In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels. Het artikel 3.2 gaat paragraaf 3.2.1 over "Gebouwen". Hierin wordt geschreven dat "Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd".

Dit lijkt mij niet de juiste tekst.

2. In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels gaat het artikel 7 over Algemene afwijkingsregels. In punt e. wordt gesteld dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten de bouwhoogte, afwijkend van wat is gesteld in artikel 4.2.4 sub.b maximaal 30 meter mag bedragen.

Dit is een niet relevante regel aangezien deze wordt toegepast voor een gebied die nu reeds bereikbaar is voor telecommunicatie en/of sirene alarmering. Mocht ooit blijken dat de capaciteit van het huidige systeem te laag is, dat kan dat in het algemeen met een kleine opvoering van het zend-vermogen van de bestaande systemen worden verholpen.

Het lijkt me daarom dat deze uitzondering op de regel 4.2.4 sub b. dient te vervallen.

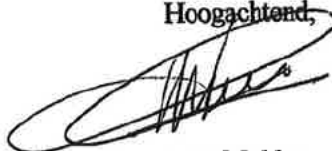
Verdere opmerkingen.

1. **Fundaties.** Weliswaar zijn dit details die later aan de orde komen, maar, wellicht ten overvloede, attendeer ik u op het feit dat een aantal huizen, waaronder de percelen Poorthofsweg 10/12, niet onderheid zijn. Reeds nu wil ik u wijzen op de mogelijke gevolgen van het eventuele heien en eventuele bronbemalingen.
2. **Parkeren tijdens de bouw.** Om tijdens de bouwperiode de parkeerdrukke in de omliggende straten zoveel mogelijk te voorkomen zou het aanbeveling verdienen de auto's van de bouwers zoveel mogelijk op het terrein zelf te laten parkeren.

Referenties.

1. Het document "Bestemmingsplan Haren - De Meihorst, Code 129928 / 23-06-14". Status: Voorontwerp / 23-06-14 van Rho Adviseurs B.V.
2. Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren, versie 20-05-2014 van Roelofs & Haasse Projectontwikkeling B.V.
3. "Regels". Document 129928 "Bestemmingsplan Haren - De Meihorst", Status: Voorontwerp / 23-06-14 van Rho Adviseurs B.V.
4. Het document "Ruimtelijke onderbouwing Middelhorsterweg te Haren", kenmerk R-EBS/48 07.0780, datum 16 januari 2008.
5. Advies Veiligheidsregio. referentie VR 14.4308947 d.d. 24.4.14

Hoogachtend,



ir F. Mulder

