

Reactienota zienswijzen

bestemmingsplan De Meihorst

I. Inleiding.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 maart 2015 besloten het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan "Meihorst" is op 11 maart 2015 op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van 12 maart 2015 tot 23 april 2015 ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is gedurende deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

II. Zienswijzen

In deze periode zijn de volgende zienswijzen ontvangen.

1. [REDACTED] te Haren (per email), ingekomen op 26 maart 2015;
2. [REDACTED] Haren, ingekomen op 2 april 2015;
3. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 10 april 2015;
4. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
5. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
6. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 21 april 2015;
7. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 22 april 2015;
8. [REDACTED] te Haren, ingekomen op 22 april 2015;

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

1. Zienswijze van [REDACTED]

a. Opgemerkt wordt dat er sprake is van een tegenstrijdigheid. In het bestemmingsplan wordt nog gesproken over een doorgang langs het perceel Poorthofsweg 6 voor autoverkeer bij calamiteiten. In de brief van 10 maart 2015 is aangegeven dat deze doorgang niet vereist is op basis van het advies van de Veiligheidsregio.

Reactie gemeente.

Deze opmerking is terecht. Abusievelijk is in de bijlage van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) de tekst inzake een doorgang langs het perceel Poorthofsweg 6 voor autoverkeer bij calamiteiten niet gewijzigd. Omdat deze doorgang voor autoverkeer op basis van het advies van de Veiligheidsregio niet noodzakelijk is zal deze niet worden gerealiseerd. De tekst van het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage beeldkwaliteitsplan) is hierop aangepast.

b. Vervolgens stelt [REDACTED] dat zij het op prijs zou stellen wanneer zij betrokken zou worden bij de invulling van de openbare verlichting van het hele project De Meihorst.

Reactie gemeente.

Zoals al is aangegeven in de Reactienota Inspraak en Overleg zal de initiatiefnemer van het project een plan maken voor de inrichting van het gebied. Dit plan zal worden getoetst aan de laatste versie van het beleidsplan 'Openbare Verlichting'. Wij zullen deze opmerking in de gesprekken met de initiatiefnemer meenemen.

2. Zienswijze van [REDACTED]

a. Indiener stelt dat de gehele route van de Middelhorsterweg tot de Poorthofsweg dezelfde bestemming heeft, namelijk Verkeer-verblijf. Juridisch is er geen onderscheid gemaakt

tussen autoverkeer en langzaam verkeer. Als de gemeente uiteindelijk besluit om de route naar de Poorthofsweg open te stellen voor autoverkeer kunnen de bewoners van de Poorthofsweg dit juridisch niet voorkomen, immers de bestemming staat het toe. De bestemming is derhalve niet in overeenstemming met hetgeen in de toelichting is aangegeven en is daarom niet eenduidig. Dit zou opgelost kunnen worden door aan de route naar de Poorthofsweg een aanduiding “langzaam verkeer” toe te kennen. Geconcludeerd wordt dat de bestemming niet in overeenstemming is met hetgeen in de toelichting is aangegeven en dat dit zou kunnen worden opgelost door aan de route naar de Poorthofsweg een aanduiding “langzaam verkeer” toe te kennen.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een strijdigheid tussen de bestemming en de toelichting. Binnen de bestemming “verkeer” is inderdaad zowel autoverkeer als langzaam verkeer mogelijk. De verbinding tussen het plangebied en de Poorthofsweg wordt ingericht als fiets-/voetpad met bijbehorende bebording. Dit sluit aan op de toelichting in het bestemmingsplan. Op grond van artikel 15, eerste lid, van de Wegenverkeerswet 1994 moet een verkeersbesluit worden genomen voor de plaatsing of verwijdering van de in artikel 12 van het Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer genoemde verkeerstekens, alsmede voor de onderborden voor zover daardoor een gebod of verbod ontstaat of wordt gewijzigd. Plaatsing of verwijdering van bebording voor een fietspad (borden G11 t/m 13) valt hieronder. Dit verkeersbesluit moet worden gepubliceerd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor bezwaar en beroep. Via dit verkeersbesluit wordt derhalve juridisch onderscheid gemaakt tussen autoverkeer en langzaam verkeer. Zowel de inrichting in de praktijk als het te nemen verkeersbesluit garandeert dat de verbinding tussen de Poorthofsweg alleen voor langzaam verkeer mag en kan worden gebruikt.

3. Zienswijze van [REDACTED]

a. De tekst in het bestemmingsplan met betrekking tot de toegang van de Poorthofsweg is niet in overeenstemming met de reacties in de Reactienota en dient te worden aangepast.

Reactie gemeente:

Gebleken is dat de tekst in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan niet (volledig) is aangepast aan de inhoud van de Reactienota Inspraak en Overleg. Dit betreft de tekst op blz. 4 van de toelichting. In het vast te stellen bestemmingsplan zal de tekst in de paragraaf Stedenbouwkundige uitgangspunten achter de eerste bullet als volgt worden aangepast:

- Het plan wordt aan 2 zijden ontsloten: vanaf de Middelhorsterweg voor gemotoriseerd verkeer en vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer. Bewust is er voor gekozen om geen eenzijdige ontsluiting te maken, maar een tweezijdige om het gebied een open karakter te geven.

De tekst op blz. 7 van de toelichting in de paragraaf “Verkeer en parkeren” wordt geschrapt en vervangen door de volgende tekst: “Met de centrale ontsluitingsweg wordt aangetakt op de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg. De reguliere ontsluiting wordt gevormd door de aantakking op de Middelhorsterweg. De aantakking op de Poorthofsweg is een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.”

b. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar een oude versie van het Beeldkwaliteitsplan. In deze versie van het beeldkwaliteitsplan zijn de aanpassingen zoals die worden beschreven in de Reactienota Inspraak en Overleg nog niet opgenomen.

Reactie gemeente:

Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan voor het terrein De Meihorst zal worden aangepast conform het gestelde in de Reactienota Inspraak en Overleg. Wij verwijzen u naar de Reactienota zienswijzen Beeldkwaliteitsplan De Meihorst.

4. Zienswijze van [REDACTED]

a. Gesteld wordt dat de wijze waarop op de ingediende inspraakreactie is gereageerd niet correct is. Er is maar gedeeltelijk op de inspraakreactie gereageerd. Door de gemeente is selectief geput uit en gereageerd op de aangedragen punten. Voorts wordt de inbreng deels afgedaan als redactionele opmerkingen hetgeen ervaren wordt als diskwalificatie. De vraag wordt gesteld of het de gemeente vrijstaat om maar op enkele opmerkingen nader in te gaan en dan de rest maar te laten voor wat het is. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening wordt juist van de gemeente gevraagd de zienswijzen weer te geven in het verslag. Verzocht wordt om kopieën van de inspraakreacties toe te voegen aan de Reactienota Inspraak en Overleg en voorts om een integrale beantwoording. Voorts wordt opgemerkt dat voor andere insprekers en overlegpartners dezelfde handelwijze is toegepast waardoor over en weer niet zichtbaar is wat nu precies de reacties waren. Dit is niet transparant qua openbaarheid en riekt maar een arbitraire benadering c.q. willekeur.

Reactie gemeente:

In de Reactienota Inspraak en Overleg is samengevat gereageerd op de naar voren gebrachte argumenten. Deze samenvatting valt uiteen in de punten a t/m e waarop inhoudelijk is gereageerd. Deze punten tezamen geven onzes inziens de gehele inhoud van de inspraakreactie weer. Wij merken hierbij op dat indien op een bepaald argument al eerder is gereageerd in de Reactienota Inspraak en Overleg er niet opnieuw is gereageerd. Wij herkennen ons niet in de opmerking, dat er selectief geput is uit en gereageerd is op de naar voren gebrachte argumenten. Wel is het zo dat er soms een meer algemene reactie is opgenomen die op meer dan één argument van toepassing is.

Wij zijn het met de indiener eens dat de inspraakreacties aan de Reactienota Inspraak en Overleg moeten worden toegevoegd. Deze zullen in afschrift alsnog worden opgenomen in de Reactienota Inspraak en Overleg. Hiermee wordt de transparantie en de openbaarheid gediend.

Met betrekking tot de opmerking dat de kwalificatie van een aantal punten als zijnde redactionele opmerkingen als diskwalificatie is ervaren, merken wij op dat dit geenszins de bedoeling is geweest. Een aantal opmerkingen in de inspraakreactie kunnen wij echter niet anders dan als redactioneel van aard kwalificeren. Wij verwijzen hier o.a. naar het gestelde achter Ad 1.1, Ad 2 en Ad 2.2. Zoals al eerder is aangegeven is er wat ons betreft sprake van een aanvaardbaar bouwplan op de betreffende gronden qua aantal woningen (maximaal 15). De in de Reactienota Inspraak en Overleg opgenomen aanpassingen in de tekst, regels en verbeelding zijn nogmaals gecontroleerd en zijn in het vast te stellen plan verwerkt.

b. Gesteld wordt dat de inhoud van paragraaf 1.2 in het bestemmingsplan De Meihorst niet klopt op meerdere punten. Er wordt op gewezen dat het bestemmingsplan "Haren-Midden" pas na goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 6 mei 2003 officieel is vastgesteld.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 28 oktober 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij besluit van 6 mei 2003 is het door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De tekst in par. 1.2 is derhalve juist.

c. Opgemerkt wordt dat de beheersverordening Haren-Midden is vastgesteld op 24 juni 2013 en dat daarin aanpassingen zijn opgenomen ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan "Haren-Midden". Deze aanpassingen betroffen een uitbreiding van het bouwvlak van het voormalige kassenterrein met een gedeelte van de tuin van het perceel Poorthofsweg 6. Dit is niet in overeenstemming met de toelichting op de beheersverordening 2013 die rept over het vastleggen van de feitelijke situaties. Een beheersverordening mag in principe geen "ruimtelijke ontwikkelingen" bevatten. Er is dus geen sprake van dat de beheersverordening conserverend is. 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.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt is dat in een beheersverordening de bestaande situatie weergegeven. In een beheersverordening worden geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen opgenomen. Het perceel [REDACTED] te Haren is door de initiatiefnemer aangekocht en het achterste gedeelte is toegevoegd aan het te ontwikkelen terrein. Dit is conform de op dat moment bestaande situatie. Overigens zegt dit niets over eventuele bebouwing in de toekomst op het betreffende terrein omdat op basis van de beheersverordening Haren-Midden" bebouwing ter plekke niet is toegestaan. Het toestaan van eventuele nieuwe bebouwing wordt geregeld in het bestemmingsplan De Meihorst en is expliciet niet geregeld in de beheersverordening "Haren-Midden". De stelling dat de beheersverordening een ruimtelijk (relevante) ontwikkeling bevat op dit punt delen wij dan ook niet.

d. Opgemerkt wordt dat het taalgebruik in par. 2.1 suggestief is (forse tuinen, forse percelen) welke argumenten later o.a. worden gebruikt om een massale invulling van het kwekerijterrein te rechtvaardigen.

Reactie gemeente:

Wij delen de mening, dat er sprake is van suggestief taalgebruik, niet. Er is sprake van vrij grote kavels voorzover dit de oppervlakte betreft. In onze visie is er sprake van een aanvaardbare invulling van het voormalige kwekerijterrein met maximaal 15 woningen. Het realiseren van een passend en fraai plan is niet alleen in het belang van de gemeente Haren en de omwonenden, maar juist ook in het belang van de initiatiefnemer omdat dit de verkoopbaarheid van de kavels/woningen bevordert.

In dit verband attenderen wij op het volgende. De 6 noordelijke kavels van de Meihorst zijn gemiddeld 554m². Hiervan zijn er momenteel twee 2¹ kap en 2 vrijstaande woningen geprojecteerd. Indien alsnog besloten wordt om in plaats van een 2¹kap woning een vrijstaande woning te realiseren zal de gemiddelde kavelgrootte groter worden. In dat geval zal eveneens het aantal woningen op het totale terrein worden verkleind. De 12 woningen aan de Stationsweg 25 t/m 47 (oneven) zijn qua oppervlak van de kavels gemiddeld 606m². Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde kavelgrootte van deze 12 woningen en Poorthofsweg 2 en 4 598m² bedraagt. Er is sprake van ruime en grote kavels. Ter referentie attenderen wij op andere inbreidingslocaties, b.v. het Nijland. Deze kavels kennen een gemiddelde oppervlakte van 416m².

e. In par. 2.2. wordt ten onrechte de gewijzigde situatie rond de ontsluiting van de Poorthofsweg niet verwerkt. Met deze wijziging komen de argumenten voor “ontsluiting” zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan in een ander daglicht te staan. De ontsluiting Poorthofsweg wordt veel meer een besloten ingang. De hele paragraaf uitgangspunten is hiermee voor wat betreft de Poorthofswegzijde krachteloos geworden. Dit rechtvaardigt eens te meer om het huis in de ZW-hoek te schrappen uit de planopzet. Het betreft hier een geforceerde en gekunstelde invulling qua opgeproptheid en (op een later moment) gezochte argumenten om een en ander aanvaardbaar te maken in de planopzet.

Reactie gemeente:

Zoals al eerder is opgemerkt wordt in par. 2.2 nog abusievelijk gesproken over de ontsluiting naar de Poorthofsweg voor fietsers en voetgangers en als een calamiteitenontsluiting. De paragraaf Verkeer en parkeren zal dan ook worden aangepast aan de besluitvorming in de Reactienota Inspraak en Overleg (schrappen calamiteitenontsluiting en het gedeelte inzake het advies van de Veiligheidsregio Groningen). De ontsluiting naar de Poorthofsweg zal alleen geschikt zijn voor fietsers en voetgangers (fiets-/voetpad). Er bestaat geen relatie tussen de voornoemde aanpassing van de voorgenomen ontsluiting en het schrappen van de woning in de ZW-hoek uit de planopzet.

f. Gesteld wordt dat figuur 3 een onrealistisch beeld geeft van de mogelijke uitwerking omdat de suggestie wordt gewekt dat de nieuwe huizen even groot zullen zijn als de bestaande huizen rondom het plan. Dit is zeker niet het geval. Gewezen wordt voorts op o.a. de ruime mogelijkheid aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen waardoor onacceptabele bouwvolumes mogelijk worden gemaakt. In combinatie met de aantallen en de afstanden onderling en tot de bestaande omliggende tuinen leidt dit tot een situatie die niet acceptabel is en ook niet bijdraagt aan de waarden van het bestaande en te behouden karakter van Haren-Midden. Privacy-aspecten spelen hier ook een rol door de nabijheid van de bouwvolumes op de bestaande tuinen. Gevraagd wordt om nadere beperkingen te stellen aan de maximale oppervlakte en daarmee ook het maximale volume en uitbreidingsmogelijkheden. Gewezen wordt ter ondersteuning op het betoog van het buurtcomité uit oktober 2013.

Reactie gemeente:

Zoals wij in de Reactienota Inspraak en Overleg reeds hebben aangegeven is er onzes inziens geen sprake van het realiseren van onacceptabele bouwvolumes in afwijking van de toegestane bouwvolumes op de aangrenzende percelen. Geconstateerd kan worden dat er geen sprake van is dat de hoogte-bepalingen (nok- en goothoogte) in dit bestemmingsplan schril afwijken van de regels die voor de omliggende bestaande woningen gelden. Het bestemmingsplan Haren-Midden is op 28 juni 2013 vervangen door de beheersverordening “Haren-Midden”. In voornoemd bestemmingsplan wordt 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.

Vergunningplichtige aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw (woning) en zullen moeten worden gerealiseerd binnen de maximaal toegestane oppervlakte voor een hoofdgebouw (zie definitie in artikel 1 onder 1.7).

Tenslotte zullen de woningen ook moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Er zal door de Welstandscommissie op worden toegezien dat de woningen passend zijn in de omgeving.

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”.

Met betrekking tot figuur 3 wijzen wij erop dat dit slechts een weergave is van een mogelijke globale invulling van het gebied.

Zoals al eerder is gesteld is er sprake van een aanvaardbaar kader (qua aantal woningen en diverse bestemmingsregels) waarbinnen de bouwplannen moeten worden ontwikkeld. Wij delen de mening van de indiener niet dat over moet worden gegaan tot een nadere aanscherping van de regels. Er is in onze visie sprake van een planologisch kader dat goed aansluit bij het kader voor de directe omgeving.

Wij merken hierbij nog op dat de regels in het bestemmingsplan De Meihorst aansluiten op de technische regels in het Bouwbesluit (b.v. minimale plafondhoogte). Deze regels zijn de afgelopen jaren enkele keren gewijzigd.

g. Opgemerkt wordt dat diverse argumenten niet realistisch of zelfs onzin zijn. Aangezien het hier om een commerciële ontwikkeling gaat is de verwachting dat hier vanuit de marktpartij zelf restrictief mee wordt omgegaan niet realistisch; meer stenen op kleinere kavels is meer omzet en winst. Er wordt op gewezen dat de tekst van het ontwerp op soms groteske wijze doorspekt is met argumenten dat m.n. de omliggende huizen/tuinen de setting vormen voor de nieuwbouw. Ook de zgn. “geleiding naar het binnenterrein” is een farce omdat deze opzet met twee woningen achter elkaar alleen maar afbreuk doet aan het plan. Het is een geforceerde opstelling op een te kleine oppervlakte. Het argument als

zouden de nieuwe huizen niet zichtbaar zijn vanaf de bestaande bebouwing is onzin. Ook de 14 meter grens is suggestief. De bebouwing komt erg dicht op de bestaande tuinen waardoor de privacy (over en weer) wordt aangetast. Opnieuw wordt erop gewezen dat de mogelijkheid om een woning in de ZW-hoek te realiseren moet worden weggenomen. Gepleit wordt voor een maximum aantal van 10-12 woningen. Eén woning bij de toegang van de Middelhorsterweg en ca. 10 woningen verdeeld over het binnenterrein. Ter onderbouwing wordt gewezen op de bijlagen 1 en 2 behorende bij de zienswijze.

Reactie gemeente:

Wij hebben kennis genomen van de opmerking dat diverse argumenten niet realistisch of zelfs onzin zijn. Deze opmerking laten wij voor rekening van de indiener. Wij hebben overwogen dat het realiseren van maximaal 15 woningen op het terrein voor ons aanvaardbaar is.

Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van teveel woningen geprojecteerd op een te klein terrein. Er is sprake van een binnenterrein dat omringd wordt door bestaande woningen. Deze huizen vormen dan ook de setting voor de nieuwbouw. Dat bebouwing dicht op een tuin komt is in Nederland niet alleen zeer gebruikelijk maar bijna altijd het geval. Het is iets anders dat bebouwing dicht op woningen worden gerealiseerd. In dit geval is er sprake van een vrij grote afstand tussen de bestaande omringende woningen en de nog te realiseren woningen. In deze context moet dan ook de 14 meter grens worden gelezen. Wij willen nog benadrukken dat wij geen aanleiding zien om de geprojecteerde woning in de zuidwesthoek van het terrein te schrappen. Alle naar voren gebrachte argumenten (inclusief die in de genoemde bijlagen waarop overigens al eerder is gereageerd) geven ons geen aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

h. Gesteld wordt dat de buurt voorstander is van invulling van het terrein met woningbouw maar dat zij het oneens is met de wijze waarop het gebied met bebouwing wordt ingevuld. Er is geen sprake van inpassing in de omgeving.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van dat het plan voorziet in een afbreuk van de kwaliteit van de omgeving. De opzet en inrichting van Haren met lanen en straten wordt niet aangetast. Het betreft hier immers de invulling van een binnenterrein (voormalig kwekerijterrein) dat volledig omringd wordt door de woningen die deel uitmaken van de bebouwing aan de straten en lanen waaraan gerefereerd wordt. Hoewel dit bestemmingsplan niet meer geldt, merken wij op dat de uitgangspunten, zoals die zijn genoemd in het bestemmingsplan Haren-Midden en waaraan gerefereerd wordt, niet worden aangetast door het realiseren van dit plan. In de toelichting van het bestemmingsplan Haren-Midden is deze ontwikkeling overigens al aangekondigd.

i. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar het omgevingsaspect archeologie.

Reactie gemeente:

Het onderzoek naar archeologische waarden is verricht conform het bepaalde in de Wet archeologische monumentenzorg en in de Nota Archeologiebeleid. In deze nota heeft de gemeente Haren haar archeologiebeleid vastgelegd. Op blz. 14 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven wat de resultaten zijn van het archeologisch bureauonderzoek van Libau en het daaropvolgend nader onderzoek en op welke wijze de

archeologische waarden worden beschermd. Het archeologisch onderzoek is geheel uitgevoerd conform de eisen van de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA) en de richtlijnen van het programma van eisen. Wij verwijzen naar de tekst op blz. 14 van de toelichting van het bestemmingsplan.

j. De conclusie in de paragraaf cultuurhistorie is niet terecht.

Reactie gemeente:

Wij zien geen aanleiding te veronderstellen dat de conclusie in de paragraaf cultuurhistorie niet juist zou zijn. Zoals indiener aangeeft is deze paragraaf aangepast naar aanleiding van de Reactienota Inspraak en Overleg. Er is sprake van het bebouwen van een afgesloten binnenterrein omringd door bebouwing langs het straten- en lanenpatroon. Wij zien niet in op welke wijze dit straten- en lanenpatroon door het realiseren van dit bouwplan wordt aangetast.

k. Het aspect bodem is onvoldoende uitgewerkt. Het terrein is verontreinigd.

Reactie gemeente:

De bodem is onderzocht en er zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein voor woningbouw.

l. Opgemerkt wordt dat de redenering met betrekking tot de 5 meter grens kwestieus is.

Reactie gemeente:

Binnen de gemeente Haren wordt de lijn gehanteerd dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande woningen 5 meter en voor aaneengebouwde woningen 3 meter dient te bedragen. In dit geval is er sprake van een plan dat zich kenmerkt door de besloten ligging tussen de bestaande woningen aan de Stationsweg, Lokveenweg, Poorthofsweg en Middelhorsterweg. Er is sprake van een relatief beperkte ruimte. Wij hebben in deze specifieke situatie (binnenterrein) geen bezwaren tegen het hanteren van één afstand van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter.

m. Een flexibel bestemmingsplan biedt weinig waarborgen zeker niet onder de regie van een commerciële partij. Er wordt niet goed rekening gehouden met de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur en de relatie tot de directe omgeving. De genoemde zonering is absoluut onvoldoende en de argumenten zijn opportunistisch van aard.

Reactie gemeente:

Allereerst is er geen sprake van dat dit plan onder de regie van een commerciële partij wordt vastgesteld. Er is sprake van een door een particuliere partij opgesteld bestemmingsplan (komt vaak voor, ook in Haren). Dit bestemmingsplan is door ons getoetst en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit teneinde te kunnen inspelen op veranderende marktomstandigheden. Het aanmerken van dit bestemmingsplan als zijnde aanvaardbaar en de besluitvorming om dit plan in procedure te brengen is volledig de bevoegdheid van ons college. De besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad van Haren.

Wij attenderen erop dat diverse eerdere plannen en varianten van dit bestemmingsplan door ons zijn terugverwezen naar de indiener met het verzoek deze aan te passen. Hoewel er enige mate aan flexibiliteit in het plan is opgenomen, biedt dit nog steeds voldoende waarborgen voor een goede en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het betreffende plangebied. De veronderstelling dat de initiatiefnemer de regie voert over dit plan is derhalve onjuist.

n. Het gestelde t.a.v. “maatschappelijke uitvoerbaarheid” is uiterst suggestief. Het buurtcomité heeft geen “opmerkingen” bij enkele aspecten, maar duidelijk richting de gemeente zijn bezwaren gemaakt, kritiekpunten aangeleverd en argumenten gegeven om het plan niet in deze vorm door te zetten. Verwezen wordt naar de (mail)brief van 28 oktober 2013 (bijgevoegd). De argumentatie van het buurtcomité is altijd constructief, consequent en consistent geweest: Woningbouw in principe ja, maar niet in deze vorm, omvang, planning, vlakverdeling etc. Er zijn vele alternatieven aangedragen vanuit de buurt, sommigen ook professioneel onderbouwd. De effecten in de discussie met de gemeente waren teleurstellend. Dit is al met al een frusterende uitkomst van dit lang lopend proces waarin de begrippen “inspraak” en “meedenken” haast welbewust door de gemeente zijn genegeerd alhoewel er overal in de gemeente wordt beleden hoe belangrijk de burger is als het gaat om plannen en besluitvorming. Het buurtcomité heeft over een lange periode zijn uiterste best gedaan om enerzijds de meningen uit de buurt te verzamelen en in te brengen. De buurt heeft altijd de inbreng vanuit het buurtcomité ondersteund en daarmee mag worden gesproken van een gedragen inbreng, waar helaas weinig mee is gedaan.

Reactie gemeente:

Het is juist dat de argumentatie van het buurtcomité constructief, consequent en consistent is geweest. Deze inbreng van het buurtcomité, waarvoor wij gedurende vele jaren de gelegenheid hebben geboden, hebben wij niet alleen op prijs gesteld maar ook gebruikt in onze onderhandelingen met de projectontwikkelaar om tot een aanvaardbaar planologisch kader (bestemmingsplan) te komen dat de basis vormt voor een te realiseren bouwplan. De inbreng van het buurtcomité is altijd met de projectontwikkelaar gecommuniceerd en heeft onzes inziens mede voor gezorgd voor het ontwikkelen van een in onze visie zeer aanvaardbaar bouwplan. Juist in dit geval is er sprake geweest van een intensief en langdurig inspraaktraject gedurende vele jaren. Wij merken met nadruk op dat er sprake was van inspraak. Het initiatief voor het plan is uiteindelijk genomen door de aanvrager. De gemeente heeft dit plan getoetst en als zijnde aanvaardbaar aangemerkt. De omwonenden hebben in de inspraakfase hun visie meerdere keren inhoudelijk naar voren gebracht hetgeen mede geleid heeft tot dit plan. Diverse andere plannen die naar voren zijn gebracht zijn (mede op basis van de inbreng van het buurtcomité) afgewezen. Er mag echter geen misverstand over bestaan dat inspraak niet betekent dat de insprekers een beslissingsbevoegdheid (veto-recht) hebben inzake de realisering van een plan. Deze bevoegdheid ligt bij ons college en de gemeenteraad.

o. De reactienota voldoet niet aan de vereisten. Hierover is een klacht ingediend bij de gemeente. Er wordt op gewezen dat diverse opmerkingen/aanpassingen op basis van de Reactienota Inspraak en Overleg niet zijn verwerkt in de teksten en in de verbeelding. Bijvoorbeeld de aanpassingen van het versmalde fiets-/voetpad evenals diverse tekstuele aanpassingen. Ook zijn er geen heroverwegingen gemaakt n.a.v. gewijzigde uitgangspunten. Verder ontbreekt diverse correspondentie met instanties bijvoorbeeld van de provincie.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat de Reactienota Inspraak en Overleg duidelijk weergeeft dat de regels in het bestemmingsplan leiden tot het realiseren van een aanvaardbaar bouwplan. Het enkele feit dat niet op alle afzonderlijke opmerkingen/argumenten separaat is gereageerd betekent niet dat deze argumenten niet zijn meegenomen als inspraakreactie. De indiener merkt terecht op dat diverse aanpassingen voortvloeiend uit de Reactienota Inspraak en Overleg in de toelichting niet of onvoldoende zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog opgenomen. Wij attenderen erop dat dit niet de regels en de verbeelding betreft. Tevens zijn in het vast te stellen bestemmingsplan de ingediende zienswijzen in afschrift toegevoegd alsmede de ingekomen vooroverlegreacties van o.a. de provincie.

p. De opmerking over het exploitatieplan is suggestief. Wie beslist hier wat de gemeenteraad gaat besluiten? Het niet opstellen van een exploitatieplan is niet zorgvuldig als het hier gaat om gefaseerde bouw en inrichting.

Reactie gemeente:

Wij zijn het met indiener eens dat de zin "De gemeenteraad beslist bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld" suggestief is en vooruitloopt op de bevoegdheid van de gemeenteraad om te besluiten over dit onderwerp. Deze zin zal dan ook uit de toelichting worden geschrapt c.q. worden aangepast. Overigens is er geen sprake van een noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Hiertoe is een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

q. De link tussen de financiële uitvoerbaarheid en de omvang van het plan is bijzonder. Blijkbaar moeten het veel huizen zijn zodat het uit kan. Dit is ongewenst. Indiener merkt nogmaals op dat de gemeente geen enkele regie voert en geen afweging van belangen maakt waarbij ook de belangen van de buurt worden betrokken. De gemeente lijkt niet in control te zijn. Dit kan als onzorgvuldig en onbehoorlijk worden aangemerkt.

Reactie gemeente:

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar te zijn. Het bestaan van een relatie tussen de financiële uitvoerbaarheid en het aantal woningen is onontkoombaar en logisch omdat de economische uitvoerbaarheid van een plan, voorzover het de gemeente betreft, gegarandeerd moet zijn. Met betrekking tot de overige opmerkingen verwijzen wij naar de reactie onder punt n.

r. Opgemerkt wordt dat in bijlage 2 Omgevingsaspectenstudie de naam van de gemeente Rijssen in plaats van Haren is opgenomen. Voorts wordt gevraagd wat de waarde is van een onderzoek uit 2008 dat ook nog een beperkter gebied omvat. Gevraagd wordt om alles te actualiseren en opnieuw te onderzoeken.

Reactie gemeente:

Abusievelijk is 2 keer de naam van de gemeente Rijssen opgenomen in bijlage 2. Dit moet zijn gemeente Haren. Dit is een redactionele vergissing zonder inhoudelijke gevolgen. Met betrekking tot het beperkter gebied wordt opnieuw geduid op het perceel Poorthofsweg 6 te Haren. Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie was het perceel Poorthofsweg 6 nog niet aangekocht. Omdat dit perceel al de bestemming

woondoeleinden had en het ook als zodanig gebruikt is bestond er geen aanleiding het onderzoek uit te breiden naar het achterste gedeelte van voornoemd perceel. Aanpassing van het document is niet nodig omdat dit document in 2008 is opgesteld maar de actuele situatie nog goede weergeeft (er is sinds 2008 in de praktijk niets gewijzigd). Daarnaast wordt in de toelichting van het bestemmingsplan de actuelere situatie aangegeven (b.v. voorzover het de nu geldende regelgeving betreft).

s. Het milieukundig bodemonderzoek van Fugro uit 1998 is nooit verder kenbaar gemaakt als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek zal alsnog als bijlage bij dit vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd.

t. Bijlage 5 is ongedateerd, ongeautoriseerd en het is onduidelijk door wie dit is opgesteld.

Reactie gemeente:

Bijlage 5 is de uitgangspuntennotitie die voortvloeit uit het doorlopen van de digitale watertoets van het Waterschap Hunze en Aa's. In het wateradvies geeft het waterschap advies op welke wijze er rekening moet worden gehouden met de gevolgen van het vallen en afvoeren van hemelwater. In 2012 is dit advies uitgebracht. In 2015 is op ons verzoek namens het Waterschap Hunze en Aa's aangegeven dat voornoemd advies nog kan worden gebruikt voor deze locatie en dat dit advies nog voldoende actueel is. Bij het realiseren van een bouwplan dient rekening te worden gehouden met voornoemd advies.

u. Verwezen wordt naar de brief van Libau d.d. 19 april 2007. Van een totaal archeologisch onderzoek van het terrein is niets gebleken.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het antwoord bij 4i.

v. De bijlage bij de brief van de provincie is weggelaten. Tevens ontbreekt de daaropvolgende correspondentie. De reactie van het Waterschap ontbreekt ook.

Reactie gemeente:

Zoals in de Reactienota Inspraak en Overleg is aangegeven is uit onderzoek van de provincie zelf gebleken dat het plan voor maximaal 15 woningen wel voorkomt op de planningslijst "woningbouw Regio Groningen-Assen". Het realiseren van maximaal 15 woningen is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Dit wordt nog eens bevestigd door het gegeven dat de provincie geen aanleiding heeft gezien een zienswijze tegen het vaststellen van dit bestemmingsplan in te dienen.

De reactie van het Waterschap kan in bijlage 5 worden gevonden.

w. Geconcludeerd wordt dat dit ontwerpbestemmingsplan de toets der kritiek niet kan doorstaan en op veel punten moet worden aangepast. Het plan is onvoldragen. Opnieuw wordt gewezen op dat dit plan wordt ingegeven door commerciële motieven.

Reactie gemeente:

Wij zijn het met bezwaarde eens dat het plan op een aantal punten, zoals die hiervoor zijn beschreven, moet worden aangepast. Inmiddels is een nieuw aangepast plan ter vaststelling ontvangen. Met betrekking tot de opmerking inzake de commerciële motieven merken wij op dat de in dit plan opgenomen invulling van het plangebied met maximaal 15 woningen onze volledige instemming heeft. Voorts merken wij op dat in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een plan economisch uitvoerbaar moet zijn. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. In dit geval zijn de kosten van het plan voor de initiatiefnemer.

5. Zienswijze van [REDACTED]

a. Opgemerkt wordt dat op blz. 6 in het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst staat dat:

“Binnen het plan (gebied I en II) wordt geen strikte rooilijn gehanteerd, maar een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de erfgrans aan de voorzijde. Binnen 3 meter vanaf deze rooilijn dient de voorgevel te worden gerealiseerd.”

Afgezien van wat precies gebied I en II is (in figuur 7 staan I en II, maar niet aangegeven is of deze daarmee bedoeld worden) komen deze genoemde afstanden niet overeen met wat in figuur 6 is aangegeven. Daar mag de voorgevel binnen 8 meter van de erfgrans staan.

In het hoofdstuk **Woonsfeer B – woningen binnenterrein**, tabel 1, randvoorwaarden woonsfeer B, staat hetzelfde als in figuur 6, “De voorgevel dient binnen 5 meter van de rooilijn aan de voorzijde te beginnen.” In dezelfde tabel staat dat het bestemmingsplan in deze leidend is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter niets aangegeven over de afstand van de voorgevel tot de rooilijn.

Gesteld wordt dat de voorgevel binnen 3 meter vanaf de rooilijn dient te worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Gebied I en II zijn de beide delen van het gebied dat is aangeduid als woonsfeer A. Deze zijn weergegeven in figuur 7 op blz. 12 van het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst.

In het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst staat op blz. 15 inderdaad aangegeven dat de voorgevel van de woningen binnen 5 meter van de rooilijn aan de voorzijde dienen te beginnen. Dit is niet in overeenstemming met de tekst op blz. 6 van het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst. Wij zijn het met indiener eens dat een dergelijke regel in principe in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen omdat het bestemmingsplan leidend is voorzover dit de ruimtelijke inrichting betreft. Uit jurisprudentie vloeit immers voort dat een regel in de welstandsnota (de regels in dit beeldkwaliteitsplan) de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden niet mag beperken.

Wij zijn van mening dat uit het vorenstaande voortvloeit dat op blz. 15 van het Beeldkwaliteitsplan bij de bullet achter Positie en Oriëntatie de tekst “de voorgevel dient binnen 5 meter van rooilijn aan de voorzijde te beginnen” moet worden gewijzigd in “de voorgevel dient binnen 3 meter van de rooilijn aan de voorzijde te beginnen”.

Voorts zal aan artikel 5 van de regels (de bestemming “wonen”) bij artikel 5.2.2. de volgende regel worden toegevoegd: “o. de voorgevel van een hoofdgebouw dient binnen 3 meter van de rooilijn aan de voorzijde te beginnen.” Voor de beide entreewoningen geldt deze regel ook maar is er nog een extra toegesneden regel opgenomen. Onder e staat dat: “ter plaatse van de figuur ‘gevellijn’ wordt de voorgevel van een hoofdgebouw in de met

deze figuur aangegeven gevellijn gebouwd.” Omdat dit geldt voor beide woningen bij de entree vanaf de Middelhorsterweg zal de aanduiding gevellijn worden doorgetrokken vanaf de Middelhorsterweg langs de entree tot aan de grens van de aanduiding sba-am (specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering).

Op deze wijze zijn de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan op dit punt in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

b. Opgemerkt wordt dat op blz. 6 van het conceptbestemmingsplan de volgende zin staat: “De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande omliggende woningen, waardoor de bebouwing niet te massaal wordt.” Het eerste deel van de zin is juist maar heeft nauwelijks iets van doen met het tweede deel, de massaliteit van de bebouwing waartegen vanaf het begin door de buurt geageerd is. Woningen van 800 m³ op een grondvlak van 120 m² die ogen pas massaal op nota bene de kleinste percelen van het noordelijke deel van het plan (achter Stationsweg 37 t/m 41). Op de kleinere percelen dienen de afmetingen van de woningen meer in overeenstemming met plan A (figuur 2 en 3b beeldkwaliteitsplan) te zijn.

Reactie gemeente:

In de Reactienota Inspraak en Overleg is op blz. 8 aangegeven dat de regels in het bestemmingsplan De Meihorst aansluiten bij de regels die gelden voor de aangrenzende percelen. Wij wijzen op de vergelijking tussen de verschillende bebouwingsregels die op bl. 8 en 9 van de Reactienota Inspraak en Overleg is gemaakt. Hieruit vloeit de conclusie voort dat er geen sprake van is dat het plan schril afsteekt tegen de bebouwing in de rest van de omgeving. Er is in onze visie dan ook geen sprake van een te massale bebouwing voor het betreffende gebied. Het geheel van de bestemmingsregels maakt dat er sprake is van een aanvaardbaar bouwplan voor het betreffende gebied. Wij attenderen daarnaast op het beeldkwaliteitsplan waaraan moet worden voldaan om woningen te kunnen oprichten. In het plan zijn diverse regels opgenomen met betrekking tot de verschijningsvorm van de bebouwing. Wij verwijzen eveneens naar het gestelde bij de punten 4d, 4f en 4g van deze nota.

c. Onduidelijk is waarom de weg op het binnenterrein twee rijbanen breed moet zijn met slechts 2 marginale plekje groen (ic gras met een boom) zoals weergegeven in diverse figuren in het beeldkwaliteitsplan. Maak de weg smaller, met alleen de zuidelijke rijbaan, met een strook gras langs de gehele weg zoals aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan (blz. 8). De rooilijn aan de noordkant kan dan met name achter Stationsweg 37 t/m 41 naar het zuiden worden verlegd, de noordelijke achtertuinten krijgen dan meer zon (zie ook punt 1 en 2 van deze zienswijze) en door de kleinere oppervlakte aan wegverharding zal dit ook de waterhuishouding ten goede komen.

Reactie gemeente:

Het betreft hier een voor auto's doodlopende weg waarbij verkeer in twee richtingen mogelijk moet zijn en voertuigen eveneens moeten kunnen keren. De rijbanen kunnen bij elkaar worden gebracht maar dan zal verderop een keervoorziening nodig zijn. Door de ontwikkelende partij is hier niet voor gekozen.

Voor de vormgeving (o.a. breedte) van de weg gaan wij tenminste uit van de hiervoor minimaal benodigde maatvoering op basis van de richtlijnen van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

d. De gemeente gaat uitgebreid in op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties aangaande de wateroverlastproblematiek. Zij acht het wenselijk om binnen het plangebied sloten (diepe greppels) te realiseren op de grenzen met bestaande woningen aan genoemde straten teneinde drainage van tuinen, afvoer van regenwater van terrassen, overkappingen en tuinhuizen en meer bergingscapaciteit en vervolgens vertraagd aanbod op het rioolstelsel in de Middelhorsterweg te realiseren. Er wordt verwezen naar de volgende toezeggingen uit de reacties:

- sloten zullen onder de schouwplicht moeten worden gebracht;
- rondom het terrein in aansluiting op de bestaande verdiepte greppel dient een waterafvoervoorziening te worden gerealiseerd;
- in contracten dient te worden opgenomen dat deze waterafvoervoorziening niet mag worden gedicht.

In het Ontwerp-Bestemmingsplan (4.4 Water, blz. 16) is hiervan slechts één zin overgebleven: “Mede met het oog daarop is rondom het plangebied ruimte gereserveerd voor een bescheiden watergang (1,5 m).”

Deze zin dient in het definitieve bestemmingsplan te worden aangevuld met de bovengenoemde maatregelen zoals beschreven in de Gemeentelijke Reactie op de Vooroverleg- en Inspraakreacties.

Reactie gemeente:

Indiener merkt terecht op dat de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is aangepast aan het gestelde in de Reactienota Inspraak en Overleg De Meihorst.

De initiatiefnemer is gevraagd het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan hetgeen in de Reactienota Inspraak en Overleg De Meihorst is opgenomen. In dit geval is dit onvoldoende gebeurd. Wij stellen de gemeenteraad dan ook voor om par. 4.4 van de toelichting op blz. 16 als volgt aan te passen en aan te vullen.

De zin “Mede met het oog daarop is rondom het plangebied ruimte gereserveerd voor een bescheiden watergang (1,5 m).” te schrappen en te vervangen door de volgende tekst:

“Zoals is aangegeven in de Reactienota Inspraak en Overleg is het wenselijk om binnen het plangebied de grenzen met de bestaande percelen aan de Stationsweg, Middelhorsterweg, Lokveenweg en Poorthofsweg te voorzien van kleine sloten/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. Het realiseren van de sloten is in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van de bestemming “water” op een strook grond langs aangrenzende percelen met een breedte van 1,5 meter. Het opnemen van de bestemming “water” betekent ook dat deze strook grond niet mag worden bebouwd met vergunningplichtige bouwwerken. De strook grond met de bestemming water mag eveneens niet voor woondoeleinden worden gebruikt. De sloot/diepe greppel zal worden gerealiseerd voordat de bebouwing wordt gerealiseerd. Het overleg met het waterschap heeft er alsnog in geresulteerd dat de sloten/diepe greppels onder de schouwplicht van het waterschap worden gebracht.

Er is met de initiatiefnemer afgesproken dat in de contracten met de kopers wordt opgenomen dat de waterafvoervoorziening niet mag worden gedicht. In onze visie zal het woongenot van de eigenaren van de kavels daardoor alleen maar toenemen.

6. Zienswijze van [REDACTED].

a. Aangeven wordt dat zij zich niet kunnen vinden in de reactie van de gemeente met betrekking tot hun opmerking over de muziekschool. In de Reactienota Inspraak en Overleg is opgenomen dat de verantwoordelijkheid bij de ouders ligt. Als ouders deze verantwoordelijkheid niet nemen ligt er ook een taak voor de gemeente. Opgemerkt wordt dat er in de woning op het perceel Middelhorsterweg 12 te Haren niemand woont en de gehele woning is ingericht als muziekschool.

Reactie gemeente:

Uit onderzoek is gebleken dat er inderdaad niemand meer op het perceel Middelhorsterweg 12 te Haren staat ingeschreven. Zoals in de Reactienota Inspraak en Overleg is aangegeven is dit niet in overeenstemming met de beheersverordening "Haren-Midden". Dit betekent dat deze constatering zal worden meegenomen in het kader van de handhaving van de regels van de beheersverordening "Haren-Midden". Afhankelijk van de prioritering zal vervolgens besluitvorming plaatsvinden omtrent het opstarten van de handhavingprocedure.

b. Er wordt gewezen op het steeds drukker wordende verkeer. Hoewel de Middelhorsterweg van oudsher de gebruikelijke route van Oosterhaar naar Groningen is wordt erop gewezen dat Oosterhaar nogal is uitgebreid. Er komt steeds meer verkeer maar er is niets gedaan qua ontsluiting. Er moet beter worden gekeken naar de inrichting. Indieners hebben er geen problemen mee dat de keuze voor de ontsluiting op de Middelhorsterweg is gevallen maar wel de manier waarop. De woning die nog terug wordt geplaatst als Middelhorsterweg 15 is en blijft onoverzichtelijk. Helemaal als het op dezelfde hoogte wordt geplaatst als Middelhorsterweg 13. Verzocht wordt om een meting te gaan doen in de spits. Er moet een 2-baans weg in en een voetpad. Want verkeer wat moet stilstaan op de Middelhorsterweg voordat het De Meihorst in kan is geen optie.

Reactie gemeente:

Wij hebben in de Reactienota Inspraak en Overleg aangegeven dat wij de aansluiting van de Meihorst als voldoende ruim zien en dat de extra verkeersbewegingen die ontstaan op de Meihorst en de Middelhorsterweg door het realiseren van maximaal 15 woningen dusdanig gering zijn dat deze niet tot gevolg zullen hebben dat de verkeersdruk ter plekke onaanvaardbaar zal toenemen. Wij erkennen dat er in de spits op de Middelhorsterweg veel verkeersbewegingen zijn. Eenieder is gehouden om met inachtneming van de geldende verkeersregels gebruik te maken van de wegen. Indien eenieder aan de verkeersregels voldoet hoeft dit geen probleem op te leveren. Het probleem dat gesignaleerd wordt heeft onzes inziens voor een groot deel te maken met het niet voldoen aan deze verkeersregels.

c. De vraag wordt gesteld op welke afstand van de scheiding de sloten/greppels komen.

Reactie gemeente:

De sloten/greppels zullen op eigen terrein tegen de erfafscheiding aan worden gerealiseerd. De aanleg zal zodanig gebeuren dat de aangrenzende tuinen niet wegspoelen. Dit zal door de initiatiefnemer in overleg met ons nader worden uitgewerkt.

d. Gevraagd wordt hoe de erfafscheiding bij de ontsluiting aan de Middelhorsterweg zal worden aangelegd.

Reactie gemeente:

De exacte wijze waarop de erfscheiding ter plaatse van het perceel Middelhorsterweg 13 vorm zal worden gegeven is nog niet bekend. Dit zal nader worden uitgewerkt in het definitieve inrichtingsplan. Dit plan zal, voorzover het dit punt betreft, in overleg met de gemeente en indiener worden opgesteld.

7. Zienswijze van [REDACTED]

a. Indiener stelt dat zij als bewoners van het pand [REDACTED] te Haren het huis hebben gekocht vanwege 3 voor hen elementaire punten: het groene oude karakter van de omgeving, de verschillende typen huizen en vooral de combinatie huis/kaveloppervlakte dat veel privacy waarborgt.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de invulling van het perceel Middelhorsterweg 15 door 3 nieuwe objecten ter vervanging van één bestaande woning. Dit betreft de sloop van de bestaande woning Middelhorsterweg 15, het realiseren van de ontsluitingsweg alsmede 2 woningen op het voormalige perceel Middelhorsterweg 15 te Haren. Door de ontsluiting worden meer en andere verkeersbewegingen veroorzaakt dan voorheen.

Reactie gemeente:

Hoewel de zienswijze is gericht tegen het beeldkwaliteitsplan hebben wij deze eveneens aangemerkt als een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is de vertaling van het opgestelde stedenbouwkundig plan. In de Reactienota Inspraak en Overleg De Meihorst hebben wij aangegeven waarom is gekozen voor een ontsluiting van het terrein De Meihorst naar de Middelhorsterweg. Een belangrijk argument is dat hierdoor de (karakteristieke) woning Poorthofsweg 6 kon worden behouden, hetgeen ook een uitdrukkelijke wens was van het buurtcomité Van der Mei-terrein. Aangezien de Middelhorsterweg in tegenstelling tot de Poorthofsweg een doorgaande weg is voor het verkeer, is het vanuit verkeerstechnisch oogpunt eveneens een logische keuze om de ontsluiting van het terrein De Meihorst te laten uitkomen op de Middelhorsterweg. In het door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Middelhorsterweg aangewezen als erftoegangsweg A en de Poorthofsweg als erftoegangsweg B. Wij zijn het met indiener eens dat dit weliswaar leidt tot meer verkeersbewegingen op de Middelhorsterweg maar dat dit aantal dusdanig gering zal zijn dat de verkeersdruk niet onaanvaardbaar toe zal nemen. Zoals in de Reactienota Inspraak en Overleg is aangegeven zijn zowel de Stationsweg als de Middelhorsterweg 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. Overigens loopt de ontsluitingsweg niet langs het perceel van indiener.

b. Opgemerkt wordt dat het onacceptabel is dat naast het perceel Middelhorsterweg [REDACTED] 2 bijgebouwen op de perceelsgrens kunnen verrijzen.

Reactie gemeente:

Hoofdgebouwen (woningen) en aan- of uitbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak is aan de wegzijde gelegen op 2 meter afstand van de perceelsgrens.

Bijgebouwen moeten op basis van het bestemmingsplan eveneens binnen het bouwvlak worden gebouwd. Deze kunnen dus niet op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Alleen indien een bijgebouw als vergunningvrij kan worden aangemerkt mag deze buiten het

bouwvlak worden opgericht. Het kenmerk van vergunningvrije bouwwerken is immers dat het bouwwerk niet getoetst hoeft te worden aan het bestemmingsplan. Het gevolg kan zijn dat vergunningvrij een bijgebouw tegen de erfgrans met het perceel Middelhorsterweg 17 gerealiseerd wordt. De categorieën bouwwerken die vergunningvrij zijn, zijn door de Rijksoverheid aangewezen. Alleen als een bouwwerk hierin past is deze vergunningvrij. Zelfs als de achterzijde van de erfgrans van het perceel naast Middelhorsterweg 17 gelijk wordt getrokken met de erfgrans aan de achterzijde van het perceel Middelhorsterweg 17 bestaat ook de mogelijkheid dat vergunningvrij bebouwing wordt opgericht langs de betreffende erfgrans.

c. Voorgesteld wordt om 1 woning te bouwen als “toegangsweg” in plaats van 2.

Reactie gemeente:

Er is gekozen voor een stedenbouwkundig ontwerp dat uitgaat van een ontsluiting van het plangebied aan 2 zijden, nl. aan de Poorthofsweg voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en aan de Middelhorsterweg (voor alle verkeersdeelnemers). Hiermee wordt voorkomen dat er een doodlopende straat ontstaat. De tweede keuze is dat de aanhechting van het plan aan het bestaande stedelijk weefsel vorm krijgt door bij beide toegangen te kiezen voor een combinatie van twee woningen. Deze woningen vormen de entree tot het gebied en zorgen ervoor dat het karakter van een geïsoleerd binnenterrein wordt weggenomen. Verwezen wordt eveneens naar het gestelde bij punt 4g.

8. Zienswijze van [REDACTED]

a. [REDACTED] is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan de ruimtelijke inpassing te weinig waarborgt. Hij wijst erop dat er in het voortraject vele overleggen met het buurtcomité zijn geweest waarin het belang van een goede ruimtelijke inpassing is aangegeven. Het plangebied maakt deel uit van het gebied Haren-Midden: “...waarbij gewezen is op kenmerkende waarden als de ruime opzet, de lanenstructuur, de ruime bebouwing en het groen. Om het gebied voor een woonlocatie te ontwikkelen heeft de gemeente in de bijlage van een concept bestemmingsplan kwalitatieve criteria opgesteld, waaronder dat de korrelgrootte van de bebouwing en de morfologie moet aansluiten bij de bestaande bebouwing en omgeving. Verwezen wordt naar de volumes in de tekening van Oostzee in bijlage 1 behorende bij de zienswijze.

Het ontwerpbestemmingsplan laat echter veel grotere volumes toe. Het hoofdvolume van een geschakelde woning kan een omvang krijgen van 220 m², met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Het verzoek van het buurtcomité is geweest om de bestemmingsplanregels van het aangrenzende gebied (Middelhorsterweg/Stationsweg) te hanteren. In het bestemmingsplan zijn deze regels wel; gehanteerd voor de 2 woningen ter hoogte van de aansluiting van het bestaande stedelijk gebied. Voor een goede ruimtelijke inpassing dienen deze regels ook te gelden voor de woningen op het binnenterrein. Het bezwaar bestaat eruit dat het ontwerpbestemmingsplan De Meihorst invulling mogelijk maakt welke niet aansluit bij de gepubliceerde volumestudies en door de voorgestelde regels een ruimtelijke inpassing mogelijk maken welke afbreuk doen aan de kwaliteit van het gebied.

Reactie gemeente:

Allereerst merken wij op dat er sprake is van een binnenterrein. Dit terrein vormt geen direct onderdeel van de lanenstructuur. Het is een afgesloten terrein (voormalig kwekerijterrein) omringd door een aantal straten die wel onderdeel van de beschreven lanenstructuur

uitmaken. Wel zijn wij met indiener van mening dat de bebouwing zoveel mogelijk moet

aansluiten bij de omringende bebouwing. Dit betekent in onze visie niet dat de regels alleen dezelfde bebouwing mogelijk dienen te maken. Wij hebben in de Reactienota Inspraak en Overleg De Meihorst een vergelijking gemaakt tussen de regels in het bestemmingsplan Haren-Midden en de regels in het ontwerpbestemmingsplan De Meihorst. Het bestemmingsplan Haren-Midden is vervallen en vervangen door de beheersverordening Haren-Midden. Dit is het nu geldende plan voor de directe omgeving.

Uit deze vergelijking blijkt het volgende. De maximale oppervlakte van een hoofdgebouw in de beheersverordening Haren-Midden mag 150 m² zijn, in het ontwerpbestemmingsplan mag deze oppervlakte bij een vrijstaande woning maximaal 120 m² en bij een geschakelde woning maximaal 110 m² zijn. De stelling dat de oppervlakte van een geschakelde woning een omvang kan krijgen van 220 m² is onjuist. Waarschijnlijk wordt bedoeld dat de oppervlakte van 2 geschakelde woningen tezamen 220 m² mag zijn.

Feit is dat de maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan De Meihorst, voorzover dit de oppervlakte betreft, geringer is dan voor de woningen in de aangrenzende straten is toegestaan.

Met betrekking tot de goot- en nokhoogte is onderzoek verricht naar de bestaande goot- en nokhoogtes van de panden in de aangrenzende straten. In de beheersverordening Haren-Midden is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn vele aangrenzende panden met een bestaande goothoogte tussen de 5 en 6 meter. De regel in het bestemmingsplan De Meihorst dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen sluit hier dan ook goed bij aan (zie ook punt 4f).

Dit geldt eveneens voor de nokhoogte. Wij verwijzen in dit kader naar het bijgevoegde onderzoek naar de bestaande goot- en nokhoogten in de aangrenzende straten.

b. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het punt dat het hoofdvolume van de woningen te dicht op de kavelgrens mag staan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat: "Door de woningen met de tuinzijde op de omliggende percelen te laten aansluiten, ontstaat een goede overgang met de bestaande percelen (tuin-tuin) met een voldoende ruime onderlinge afstand en met behoud van privacy, gelet op de afstand tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen".

Echter in de regels wordt aangegeven dat: de afstand van een niet aangebouwde zijde van een hoofdgebouw zal tenminste 3 meter bedragen, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering in welk geval de afstand ten minste 2 meter zal bedragen." Dit is voor een gebied met de kenmerken "ruime opzet, de lanenstructuur, de ruime bebouwing en het groen" ver beneden de maat. Dit gezamenlijk met de voorgestelde goothoogte waarborgt dan ook niet de privacy.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Dit betekent dat de onderlinge afstand tussen woningen minimaal 6 meter zal bedragen. Deze afstand is dezelfde die ook in andere bestemmingsplannen wordt gehanteerd bij twee onder 1 kap woningen. In dit geval is ervoor gekozen deze afstand voor alle woningen (ook bij vrijstaande woningen) te laten gelden.

De afstand tot de aangrenzende bestaande woningen bedraagt minimaal 30 meter. Alleen de geprojecteerde woning aan de Middelhorsterweg staat veel dicht op de naastgelegen woning.

c. Aandacht wordt gevraagd voor de hoogte van het terrein. Het gevolg hiervan is dat bij hevige regenval het water in de aangrenzende tuinen loopt.

Reactie gemeente:

Wij wijzen op het gestelde in de Reactienota Inspraak en Overleg. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan de bestemming “water” is opgenomen. Er zullen, ter voorkoming van wateroverlast, sloten/greppels worden aangelegd op de erfscheiding met de aangrenzende percelen. Of de hoogte van het terrein wordt aangepast zal afhangen van het nog te maken inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan moet op basis van de gesloten anterieure overeenkomst ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Wij verwijzen naar het gestelde bij punt 5d.

III. Conclusie

Uit het bovenstaande vloeit voort dat de voornoemde zienswijzen gegrond moeten worden verklaard voorzover dit de volgende punten betreft, en voor het overige ongegrond. Het gedeeltelijk gegrond verklaren leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- aanpassing tekst toelichting voorzover dit de ontsluiting Poorthofsweg betreft (alleen bestemd voor fietsers/voetgangers;
- de inspraakreacties alsmede de vooroverlegreacties zullen aan de Reactienota Inspraak en Overleg worden toegevoegd;
- het milieukundig onderzoek van Fugro uit 1998 zal als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd;
- Artikel 5.2.2. zal worden aangevuld met de volgende regel:
 - o. de voorgevel van een hoofdgebouw dient binnen 3 meter van de rooilijn aan de voorzijde te beginnen;
- de aanduiding gevellijn zal bij de entreewoningen vanaf de Middelhorsterweg langs de entree tot de grens met de aanduiding sba-am (specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering) worden doorgetrokken;
- de tekst op blz. 16 par. 4.4 zal als volgt worden gewijzigd. De zin “Mede met het oog daarop is rondom het plangebied ruimte gereserveerd voor een bescheiden watergang (1,5 m).” wordt geschrapt en vervangen door de volgende tekst:

“Zoals is aangegeven in de Reactienota Inspraak en Overleg is het wenselijk om binnen het plangebied de grenzen met de bestaande percelen aan de Stationsweg, Middelhorsterweg, Lokveenweg en Poorthofsweg te voorzien van kleine sloten/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. Het realiseren van de sloten is in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van de bestemming “water” op een strook grond langs aangrenzende percelen met een breedte van 1,5 meter. Het opnemen van de bestemming “water” betekent ook dat deze strook grond niet mag worden bebouwd met vergunningplichtige bouwwerken. De strook grond met de bestemming water mag eveneens niet voor woondoeleinden worden gebruikt. De sloot/diepe greppel zal worden gerealiseerd voordat de bebouwing wordt gerealiseerd. Het overleg met het waterschap heeft er alsnog in

geresulteerd dat de sloten/diepe greppels onder de schouwplicht van het waterschap worden gebracht.

Daarnaast zijn nog de volgende ambtshalve wijzigingen in de toelichting opgenomen:

<u>Blz.</u>	<u>Wijziging</u>
1	Onder het kopje Planologische regeling wordt de zin “Daar waar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn, als die aan de Meihorsterweg, worden deze geregeld via een apart bestemmingsplan.” als volgt aangepast: “Daar waar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn worden deze geregeld via een apart bestemmingsplan.
4	Par. Stedenbouwkundige uitgangspunten. De eerste zin achter de eerste bullet wordt als volgt aangepast: Het plan wordt aan twee zijden ontsloten: vanaf de Middelhorsterweg voor gemotoriseerd verkeer en vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer.
7	De tekst op blz. 7 onder het kopje “Verkeer en parkeren” wordt geschrapt en vervangen door de volgende tekst: “Met de centrale ontsluitingsweg wordt aangetakt op de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg. De reguliere ontsluiting wordt gevormd door de aantakking op de Middelhorsterweg. De aantakking op de Poorthofsweg is een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.” De tekst op blz. 8 blijft ongewijzigd.
13	2e zin onder het kopje amfibieën wordt als volgt aangepast: Het slootje is geen beschermenswaardige verblijfsplaats voor amfibieën.
24	Kopje Water. De tekst wordt als volgt aangepast: “Gelet op de situatie aangaande de waterhuishouding in en rond het plangebied zal een watergang (sloot/diepe greppel) langs de grenzen van het plangebied worden aangelegd. De wijze waarop dat in het bestemmingsplan is vertaald, is op de verbeelding weergegeven. Deze gronden hebben de bestemming “water” verkregen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.
27	Kopje Ontwerpbestemmingsplan. De eerste zin wordt als volgt gewijzigd: “De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.”
