

Nota Zienswijze, Commentaar en Wijzigingen (ZCW) inzake bestemmingsplan Harkstede, Eilandrijk 3A

Het ontwerpbestemmingsplan Harkstede, Eilandrijk 3A heeft overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen, namelijk van 31 mei 2012 tot en met 11 juli 2012. Er zijn tijdens deze periode 7 zienswijzen ingediend.

Dit document geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en welke wijzigingen ambtshalve ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn.

Omdat deze nota Zienswijze Commentaar en wijziging elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht indieners zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Nr.	Zienswijze	Commentaar	Voorgestelde wijziging
1	Inspreker 1		
1.1	Er is vrees voor overlast van en impact door zes nieuwe woningen naast het perceel Hoofdweg 112. Een nokhoogte van 10 meter is niet in overeenstemming met de meeste woningen in de omgeving, die 7 a 8 meter hoog zijn. Verlies van uitzicht, lichtinval en woongenot. Tevens verlies van privacy door o.a. dakkapellen aan deze zijde. Er zijn bijgebouwen op 1 meter van de erfgrans mogelijk. Ook wordt gevreesd voor overlast door barbecues/houtkachels.	De nokhoogte is overeenkomstig de bestemming van bestaande woningen langs de Hoofdweg. Door een beperkte goothoogte van ten hoogste 3 meter wordt in de praktijk hooguit anderhalve woonlaag met kap mogelijk gemaakt. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek geldt voor alle vrijstaande woningen een maximale nokhoogte van 10 meter. De 2 langs de Hoofdweg geprojecteerde woningen (wonen - 1B) onderscheiden zich hiermee al van de rest van het plan (wonen - 1C) door een maximaal toegestane goothoogte van 3 in plaats van 6 meter te kennen. Op factoren als gebleken verlies aan uitzicht, lichtinval, woongenot en privacy is de planschaderegeling van toepassing. Eventuele houtkachels en barbecues zijn niet te regelen middels (de regels van) een bestemmingsplan.	
1.2	De aanwezige beplanting op perceel Hoofdweg 112 zou	Dit is geen publiekrechtelijke aangelegenheid als wel een	

	<p>voor problemen jegens de beoogde nieuwe woonpercelen kunnen zorgen. Geen van deze beplanting wordt verwijderd.</p>	<p>privaatrechtelijke aangelegenheid. Voor de uitvoering van het plan is het niet nodig de op perceel Hoofdweg 112 (kadastrale percelen U1033, U1377 en U1399) aanwezige beplanting te verwijderen, met inachtneming van artikel 42 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het overige is eveneens het Burgerlijk Wetboek van toepassing.</p>	
1.3	<p>De woningverkoop ligt stil terwijl de onderbouwing voor de woningbehoefte is verouderd. Verkoop van bestaande woningen wordt bemoeilijkt door deze nieuwbouw. Het plan concurreert met Meerstad, de plannen hiervoor zijn aangepast van 10.000 naar 4.000 woningen.</p>	<p>Het plan Eilandrijk 3a maakt het mogelijk om 26 vrijstaande woningen te realiseren. Vrijstaande woningen die door middel van particulier opdrachtgeverschap gebouwd kunnen gaan worden op een korte afstand van de stad Groningen. Er is hierbij vrijheid in keuze voor de architect en de aannemer. Ook biedt het de mogelijkheid tot flexibiliteit in het ontwerp. Het is een afronding van een bestaande wijk in een dorp met bestaande voorzieningen. Deze doelgroep is geen concurrent van de woningbouwontwikkeling Meerstad waar deze voorzieningen nog gerealiseerd gaan worden. De mogelijkheden om rond de stad Groningen middels particulier opdrachtgeverschap een woning te realiseren, zijn niet heel groot. Het project is kleinschalig en betaalbaar. Bij deze woningen kunnen de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden meegenomen, in tegenstelling tot de bestaande woningen die te koop staan. Er is hier sprake van een bijzonder project. Betaalbaar, vrije keuze, flexibiliteit, duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap.</p> <p>De woningen die nu te koop staan op de andere eilanden zijn van een uitzonderlijke prijsklasse en zijn bestaande woningen. De nieuw te realiseren woningen concurreren hier niet mee aangezien het gaat om nieuwbouw en een andere prijsklasse.</p> <p>De plannen voor Meerstad zijn bijgesteld van 10.000 woningen naar circa 6.500 woningen. De gemeente Slochteren maakt onderdeel uit van de Regio Groningen - Assen. De stuurgroep heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering tot 2020. Deze afspraken zijn gemaakt om de woningbouw te kunnen stimuleren en ook ten behoeve van onderlinge afstemming over de woningbouwplannen. Het plan Eilandrijk 3A heeft altijd onderdeel uitgemaakt van de afspraken. Hierover is in het portefeuillehoudersoverleg Wonen van de Regio Groningen-Assen</p>	

		<p>overeenstemming bereikt.</p> <p>In opdracht van de Regio Groningen - Assen is door Companen onderzocht hoeveel woningen met zorg er in de gemeente aanwezig zijn (2006) en in de toekomst (2015) noodzakelijk zijn. Hieruit is gebleken dat er in Harkstede in de toekomst vraag is naar 0-tredenwoningen.</p> <p>De toekomstige bouwers hebben de vrijheid hun woning in te richten volgens de eigen gewensts bouwstijl. Een 0-treden woning, kangeroewoning of familiewoning kan dan ook een keuze zijn. De gemeente kan niet verplichten 0-treden woningen te bouwen, dat kan alleen via de weg van sociale woningbouw. En daar leent deze wijk zich weer niet voor. Particuliere woningbouw biedt in ieder geval de mogelijkheid te voorzien in deze behoefte.</p>	
1.4	<p>De nieuwe weg geeft veel verkeersdruk en nodigt uit tot hard rijden, met gevolgen voor de verkeersveiligheid. Door de weg anders te ontwerpen, zou de snelheid beperkt kunnen worden. Waarom niet ontsluiten via de Bieleveldslaan?</p>	<p>Het doortrekken van de Laan der Kruisheren is een verkeerskundige afronding van de wijk Borgmeren. De realisatie van deze weg is bij de ontwikkeling van de wijk Borgmeren altijd het uitgangspunt geweest. De ontsluiting via de Bieleveldslaan is gelet op de verkeersafwikkeling en de ruimtelijke impact hiervan geen optie. Het verkeer dient zo snel mogelijk via een hoofdontsluiting (de Hoofdweg) zijn weg te kunnen vinden. De weg is reeds planologisch mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze wijze van inrichten sluit aan bij de andere ontsluitingsmogelijkheden van de wijk Borgmeren.</p> <p>Verder blijkt uit prognose berekeningen dat op de nieuwe weg de intensiteit circa 2.300 motorvoertuigen per etmaal is. Dit is een acceptabele intensiteit voor woonstraten en betekent geen extra verkeersdruk. Binnen een 30km/h zone is een intensiteit tot 6.500 motorvoertuigen per dag mogelijk.</p> <p>De nieuwe weg nodigt niet uit tot hard rijden. Dit is een duurzame en veilige inrichting van woonstraten.</p>	
1.5	<p>De sloop van Hoofdweg 110 is kapitaalsvernietiging</p>	<p>De investeringen zijn geraamd door het adviesbureau PAS b.v. (de opsteller van het exploitatieplan). Dit bureau is deskundig op het gebied van civieltechnische ramingen. Er is geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de investeringen.</p> <p>De taxatie van de inbrengwaarde is verricht door het ingenieursbureau Oranjewoud, door een registertaxateur die is</p>	

		<p>ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Cert te Rotterdam. Oranjewoud kan aldus als een onafhankelijke deskundige taxateur worden aangemerkt.</p> <p>Gelet op de taxatie in relatie tot het exploitatieplan is er geen reden aan te nemen dat sprake zal zijn van kapitaalvernietiging.</p>	
1.6	Eventueel ophoging van de nieuwe kavels kan leiden tot wateroverlast op perceel Hoofdweg 112.	De geplande ontwikkeling mag geen wateroverlast voor de burens tot gevolg hebben. Hier wordt bij de uitvoering van het plan rekening mee gehouden.	
1.7A	<p>Oplossingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grondruil 2. Ontsluitingsweg direct naast Hoofdweg 112. 3. Het omruilen van 6 kavels met de groenbestemming 	De opgave Eilandrijk 3A bestaat uit een logische en stedenbouwkundige afronding van de wijk Borgmeren. Eilandrijk 3A is de verbinding tussen de Hoofdweg en de bestaande wijk. Op basis van deze opgave is het stedenbouwkundige plan opgesteld. Het doorzetten van de wijkontsluitingsweg met daaraan geluste woonstraten naar typologie van de bestaande wijk is het uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundige ontwerp. Het voorstel van reflectant is niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de gehele wijk Borgmeren.	
1.7D	4. Aankoop door de gemeente van Hoofdweg 112 en het vestigen van een woningbouwmogelijkheid op de percelen achter Hoofdweg 114 en 116.	Het perceel Hoofdweg 112 is buiten het plangebied gelegen. Voor de ontwikkeling van het plangebied is het niet noodzakelijk dat de gemeente dit perceel in eigendom heeft. Indien er schade wordt verwacht kan er beroep worden gedaan op planschade. Op het eventueel indienen van een planschadeclaim is de planschadewetgeving van toepassing. Dit is een aparte procedure en staat in zoverre los van de betreffende bestemmingsplanprocedure.	

2	Inspreker 2		
	Ontwerpbestemmingsplan		
2.1	De zienswijze tegen het bestemmingsplan Harkstede-Scharmer van 18 augustus 2010 wordt als ingelast beschouwd. Ditzelfde geldt voor de inspraakreactie inzake het (voorontwerp)bestemmingsplan Buitengebied-West.	Met betrekking tot de inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Harkstede-Scharmer verwijzen wij naar onze reactie van destijds daarop (brief van 14 december 2010, kenmerk 2010/5677). De inspraakreactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied-West ziet naar ons idee niet op het voorliggende plan. Voor zover hier wel sprake van is, is dat weerlegd in onze reactie op die inspraakpunten.	
2.2	Het plan heeft in hoofdzaak betrekking op gronden die de eigenaar van Hoofdweg 110 toebehoren dan wel waarvoor contractueel is vastgelegd dat deze aan de eigenaar van Hoofdweg 110 worden teruggeleverd in staat waarin zij destijds verkeerden.	Dit is bij de gemeente bekend. Dit punt heeft in het kader van voorliggende procedure niet direct betrekking op het bestemmingsplan of het exploitatieplan.	
2.3	De erven Begeman/Van der Ploeg hebben de zandwinplas en een deel van de oevers overgedragen aan de gemeente en volmacht verleend voor de afwikkeling van bestaande verplichtingen. In de overeenkomst met de gemeente wordt gerefereerd aan verplichtingen, voortvloeiende uit een ontgrondingvergunning, tot overdracht van oevers aan een openbaar lichaam. Voor zover de gemeente de indruk heeft dat men enige zeggenschap heeft over de achter perceel Hoofdweg 110 gelegen gronden, wordt erop gewezen dat een vergunning hiervoor niet bestaat en nooit heeft bestaan.	Dit punt heeft in het kader van voorliggende procedure niet direct betrekking op het bestemmingsplan of het exploitatieplan.	
2.4	Voordat sprake kan zijn van overleg over dit of enig ander bestemmingsplan, dient eerst de teruglevering zoals bedoeld in punt 2.3 en 2.4 afgehandeld te worden.	Aan de teruglevering wordt momenteel gewerkt. Dit punt heeft in het kader van voorliggende procedure niet direct betrekking op het bestemmingsplan of het exploitatieplan.	
2.5	Alle onder dit punt genoemde gronden moeten als contractueel benoemde 'resterende gedeelte' worden teruggeleverd aan de eigenaar van Hoofdweg 110, met inbegrip van een gedeelte van perceel U2648 (zoals in het exploitatieplan weergegeven in blauw). Later is afgesproken dat dit perceel geruild zou worden tegen de ondergrond van het toen aangegeven tracé van de	Dit punt heeft in het kader van voorliggende procedure niet direct betrekking op het bestemmingsplan of het exploitatieplan. Over een eventuele grondruil dan wel afspraken hierover is ons niets bekend.	

	ontsluitingsweg.		
2.6	In het ontwerp is sprake van het afgraven van een deel van de in punt 2.5 bedoelde gronden. Dit is in strijd met de ontgrondingenvergunning en zal een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing van de provincie vereisen, waarvoor gezien de uitspraak van de Raad van State geen ruimte is. Alleen het creëren van water in de kern van het plangebied zou functioneel kunnen zijn.	Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. De wijk is opgebouwd uit een eilandstructuur. Op deze eilanden is geen water aanwezig. Het realiseren van een waterpartij in het plangebied Eilandrijk 3A is niet passend binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk Borgmeren.	Aan artikel 5 (water) is een passage over ontgroning toegevoegd.
2.7	Er is een betere begrenzing van kavels mogelijk door de lijn te volgen van het in 2006 opgezette stedenbouwkundige plan. Omzetting naar de bestemming 'water' zou maken dat deze gronden zwaar gaan drukken op de exploitatiebegroting.	<p>Naar aanleiding van het stedenbouwkundige plan van 2006 is overleg geweest met de eigenaar van Hoofdweg 110. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Uiteindelijk heeft de gemeente een plan ontwikkeld waarin de ontsluitingsweg is opgenomen, maar niet langer een sporthal.</p> <p>Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. Vanaf de Hoofdweg gezien wordt er een overgang gemaakt tussen het cultuurlint en de nieuwbouwwijk Borgmeren. Deze overgang wordt ingezet door de woningen in het plangebied. Er is een stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze overgang door te kiezen voor bebouwing langs de Laan der Kruisheren. Door deze bebouwing vanaf de Hoofdweg in te zetten wordt men meenomen in deze overgang. Het perceel in het noorden van het plangebied wordt voorlopig groen gelaten. Dit perceel is dieper in het plangebied gelegen waardoor de overgang tussen de Hoofdweg en de wijk Borgmeren niet wordt aangetast. De wijk Borgmeren is opgebouwd uit eilanden. De laatste fase wordt ook op een dergelijke manier ingericht zodat er een eenheid ontstaat. Een andere stedenbouwkundige inrichting is niet passend in het gebied.</p>	
2.8	Voorgesteld wordt om de bouwkavels te situeren tot aan de waterlijn van de ontgroning.	Eilandrijk 3A is een afronding van de bestaande wijk Borgmeren. De wijk is opgebouwd uit eilanden. Om een stedenbouwkundig goede aansluiting te maken met deze eilanden, is voor een eilandstructuur gekozen. Dus aansluitend aan het water wordt een ronding gemaakt. Het bouwen tot aan de waterlijn om daarmee extra bouwkavels mogelijk te maken is geen optie aangezien het maximaal te realiseren aantal woningen reeds is vastgelegd. Over het aantal	

		te realiseren woningen zijn afspraken gemaakt met de provincie en binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen - Assen.	
2.9	Onder 1.3 van de toelichting op het plan wordt t.a.v. de opsomming van de vigerende bestemmingsplannen gesteld: 'woningbouw past niet binnen deze plannen'. Die stelling is niet juist, het noordoostelijk deel van het perceel Hoofdweg 110 biedt al sinds enkele tientallen jaren de mogelijkheid van woningbouw. Deze woonbestemming dient onder de taakstelling van dit of enig ander plan te worden gerealiseerd.	<p>Woningbouw past niet zonder meer bij recht binnen het nog vigerende plan Harkstede. Blijkens art. 30 lid 4 van dat bestemmingsplan mag niet eerder worden gebouwd dan nadat uitwerking overeenkomstig artikel 30 lid 1 heeft plaatsgevonden en de rechtspositie van belanghebbenden hierbij wordt betrokken. Niet eerder dan na de hiervoor genoemde zaken kan worden gebouwd overeenkomstig hetgeen bij deze uitwerking door de gemeente wordt bepaald.</p> <p>De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest die tot de uitwerking heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit.</p>	
2.10	De in de Nota inspraak en overleg onder 3.1.2 aangegeven reden om de sportbestemming te laten vallen is niet juist. De grondeigenaar heeft bij de buurtpresentatie (27-09-2010) al aangegeven als sponsor op de in het voorontwerp opgenomen plek geen sporthal te willen realiseren. Een alternatief wordt nu niet geboden, terwijl het gebrek aan capaciteit wordt erkend.	<p>Voor het stedenbouwkundige plan zoals de gemeente dat beoogt, bleek voor een sporthal geen toereikende haalbaarheidsstudie voorhanden.</p> <p>Behoeft aan sporthalcapaciteit is niet direct een probleemstelling in het kader van dit plan. De tafeltennisvereniging (hierna: TTV) wil niet naar (bestaande/aanstaande) locaties in Schildwolde en Meerstad. Onduidelijk is waarom eventuele capaciteitsproblemen in de Borgstee opgelost moeten worden met een sporthal in deze kwaliteitswoonlocatie terwijl alternatieven beschikbaar zijn met voldoende capaciteit. Dit rechtvaardigt nog niet meteen een nieuwe sporthal in een gemeente als deze.</p>	
2.11	De gemeente heeft laten weten alleen in breedtesport te willen investeren en niet in topsport. De beoogde sponsors hebben een locatie voor de topsporthal voor ogen op een terrein dat nu al een eigen ontsluiting heeft en daarmee buiten de exploitatie van het plan	<p>Het gemeentelijk beleid doet geen uitspraak over mogelijke investeringen in topsport of breedtesport. De gemeente is niet voornemens om te investeren in een particulier initiatief.</p> <p>Het door initiatiefnemers opgesteld voornemen qua locatie van</p>	

	kan worden gehouden. Alleen een hal op deze eigen grond en naar zorgvuldig met de beoogde gebruikers uitgekiend ontwerp zal in overweging worden genomen. Een door de gemeente aangeleverd ontwerp voldoet niet aan de gestelde eisen.	de sporthal voldoet ook niet aan de door de gemeente gestelde eisen, dan wel aan de geldende wetgeving.	
2.12	Compensatie voor het verlies aan bouwpercelen kan worden gevonden in de noordoostelijke hoek en in het opschuiven van de bebouwingsgrens in zuidelijke richting tot de huidige waterlijn van de voormalige zandwinning. Dit komt ook de verkeerssituatie aan de Hoofdweg ten goede, er zou een rotonde of klein rechthoekig verkeersplein kunnen worden aangelegd.	<p>Voordat het bestemmingsplan Eilandrijk 3A in de huidige vorm is opgezet heeft er uitvoerig overleg met de grondeigenaar plaatsgevonden. Er is toen gesproken over een stedenbouwkundige inrichting zoals de grondeigenaar het plan graag zou willen ontwikkelen. Gedurende de gesprekken is gebleken dat er geen overeenstemming bereikt kon worden tussen de grondeigenaar en de gemeente. Dit heeft erin geresulteerd dat het college van b&w op 30 maart 2010 besloten heeft om zelf een voorontwerpbestemmingsplan op te gaan stellen. Dit besluit heeft als gevolg dat er gekozen is voor een andere stedenbouwkundige structuur aansluitend bij de bestaande eilanden.</p> <p>De vormgeving van de aansluiting van de Laan der Kruisheren op de Hoofdweg wordt in een vervolgstadium ontworpen en zal geen rotonde worden. Een kruispunt-uitwerking tussen een 50km/h verkeersader (Hoofdweg) en een 30km/h woonstraat (Laan der Kruisheren) zal ofwel een voorrang T-splitsing worden ofwel een inritconstructie vergelijkbaar aan de Dorpshuisweg. Deze nadere uitwerking wordt niet gefrustreerd door de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	
2.13	Een belangrijk element van het plan is het slopen van de in het plangebied aanwezige 'karakteristieke woonboerderij' uit 1875. Deze kwalificatie werd tot voor kort gebruikt om elke lintbebouwing vóór de boerderij af te wijzen. Het betreft nu grotendeels een nieuw pand in de oorspronkelijke vorm waarin ongeveer € 1mln. is geïnvesteerd.	Er is ons niets bekend over een eventueel verzoek tot lintbebouwing voor Hoofdweg 110. Het is ook de vraag in hoeverre dat zou getuigen van goede ruimtelijke ordening. Dat zou al een afwijzingsgrond kunnen zijn. Verder is het op enig moment een karakteristieke (woon)boerderij geweest, maar door de gehele vernieuwing van het exterieur kan dit pand niet meer als karakteristiek worden aangemerkt (conclusie Libau in het kader van de 'Lijst karakteristieke agrarische bebouwing' van 21-12-2010).	
2.14	Het totale complex Hoofdweg 110 is getaxeerd op ruim €3 mln. De gemeente heeft op basis van een onvolledige taxatie, gebaseerd op door de gemeente	De brieven over het taxatierapport zijn bij ons bekend en hierop is door ons bij brief van 1 april 2010 gereageerd.	

	<p>verstrekke verouderde en onjuiste gegevens een niet acceptabel bod uitgebracht. Hierover zijn brieven verstuurd maar daarop is niet gereageerd. Een en ander betekent dat het exploitatieplan in deze opzet niet zorgvuldig tot stand is gekomen en niet haalbaar is.</p>		
2.15	<p>Vrijwel alle grote beeldbepalende boerderijen in Harkstede met een voorgevel van vier ramen en een deur in het midden zijn inmiddels gesloopt. De bewering onder 2.2 dat er veel boerderijen in het lint staan, kan als achterhaald en gedateerd worden gekwalificeerd, waarmee de onderbouwing van het plan als onzorgvuldig moet worden aangemerkt.</p>	<p>Blijkens de 'Lijst karakteristieke agrarische bebouwing' van de gemeente Slochteren staan nog 5 als karakteristiek aan te merken (woon)boerderijen in het lint van Harkstede. Hoofdweg 110 kan, zoals gemeld in 2.13, niet (meer) als karakteristiek worden aangemerkt. Van oudsher is Harkstede al nooit een dorp geweest met veel van dit soort karakteristieke panden, of in ieder geval lang niet zoveel als verderop langs de Hoofdweg (richting Siddeburen). Dit komt vooral doordat Harkstede historisch minder rijkdom heeft gekend dan bijvoorbeeld Hellum of Siddeburen. Verhoudingsgewijs zijn daarmee de karakteristieke boerderijen in Harkstede goed vertegenwoordigd.</p>	
2.16	<p>Bezien zou kunnen worden of behoud van het pand door opoffering van de kavels 3 t/m 8 en 22 t/m 26 mogelijk is. Verkaveling tot de waterlijn kan ook hier compensatie bieden en kostenbesparend werken. De situering van de kavels 3 t/m 8 stuit op bezwaren van de huidige bewoners van Hoofdweg 112 en zal onvermijdelijk tot een planschadeclaim leiden, terwijl tegen de realisatie van een sporthal en parkeervoorziening conform het eerdere voorontwerp van 2003 geen bezwaren bestaan c.q. kunnen worden ingebracht.</p>	<p>Eilandrijk 3A is een afronding van de bestaande wijk Borgmeren. De wijk is opgebouwd uit eilanden. Om een stedenbouwkundig goede aansluiting te maken met deze eilanden, is voor een eilandstructuur gekozen. Dus aansluitend aan het water wordt een ronding gemaakt.</p> <p>Het bouwen tot aan de waterlijn om daarmee extra bouwkveld mogelijk te maken, is geen optie aangezien het maximaal te realiseren aantal woningen reeds is vastgelegd. Over het aantal te realiseren woningen zijn afspraken gemaakt met de provincie en binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen - Assen.</p> <p>Het voorlopige idee voor realisatie van een sporthal en parkeervoorziening conform het eerdere voorontwerp van 2003 is niet verder gekomen dan de voorontwerpfase. Indien ervoor zou zijn gekozen met dat plan verder de procedure in te gaan, dan hadden daartegen altijd nog zienswijzen en beroep kunnen worden ingediend. Het klopt dat er momenteel niet meer tegen dat voorontwerp kan worden geageerd. Dat heeft echter alles te maken met het feit dat het voorontwerp, voor zover nog geen invulling aan die planvorming is gegeven, niet verder is vormgegeven. Het nu voorliggende plan is hiervoor in de plaats getreden.</p>	

2.17	<p>Er is nu sprake van een geheel nieuw plan en een geheel nieuwe situatie. Dat verplicht de gemeente opnieuw met de grondeigenaren in overleg te gaan. De ervaring met de eilanden 2 en 3 heeft geleerd dat het daar gehanteerde vrije particuliere opdrachtgeverschap heeft geleid tot een ietwat rommelige confrontatie van conflicterende bouwstijlen op verschillende kwaliteitsniveaus en te weinig transparantie naar het water. Voor dit gebied wordt geopteerd voor zelfrealisatie via Inspreker 5 Het zal ook de enige manier zijn om de financiering van de wegens capaciteitsgebrek in de Borgstee broodnodige sporthal door sponsors veilig te stellen.</p>	<p>Er is geen vooroverleg geweest met de eigenaar van Hoofdweg 110 over het voorontwerpbestemmingsplan dat in november 2010 ter inzage heeft gelegen. De eigenaar van Hoofdweg 110 was wel op de hoogte van het feit dat het college het besluit heeft genomen om het plan te gaan ontwikkelen overeenkomstig de wens van de gemeente en zo nodig het opstarten van een onteigeningsprocedure indien er geen minnelijke overeenstemming bereikt zou kunnen worden.</p> <p>Wat hier wordt gesteld met betrekking tot de Eilanden 2 en 3 is subjectief. Alle woningen daar voldoen aan het daarvoor opgestelde beeldkwaliteitsplan en zijn, na goedkeuring door welstandscommissie Libau, vergund. Veiligstellen van financiering van de sporthal is geen aangelegenheid die aandacht behoeft in het kader van deze procedure.</p> <p>Het concept van zelfrealisatie waarover gesproken wordt, is een andere invulling dan particulier opdrachtgeverschap. Het plangebied wordt door middel van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. Dit is de visie van de gemeente Slochteren. De toekomstige kopers zijn vrij in de keuze voor aannemer en architect. De kracht van deze ontwikkeling is de mogelijkheid tot particulier opdrachtgeverschap.</p>	<p>Omschrijving van 'zelfrealisatie' en 'particulier opdrachtgeverschap' toevoegen aan toelichting bestemmingsplan: "Met de uitgifte van vrije kavels worden kansen geboden aan het particuliere opdrachtgeverschap. De koper koopt daarbij de grond en kiest vervolgens zelf met welke partij(en) de woning wordt gerealiseerd (zelfrealisatie), met een grote mate van keuzevrijheid qua woningtype, flexibele indeling, levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen, ruimte voor beroep aan huis, en dergelijke".</p>
2.18	<p>Er is voor dit plandeel 3A alleen een buurtinformatie- en geen inspraakbijeenkomst voor de bevolking geregeld hoewel er toch verschillende elementen van algemeen belang in het geding zijn. Zo hebben bijvoorbeeld de bewoners van de eilanden 2 en 3 gekocht op basis van het toenmalige voorontwerp en exploitatieplan, incl. de ontsluiting naar de Hoofdweg. Er is over dit (gewijzigde) plandeel Eilandrijk 3A in deze vorm geen vooroverleg gevoerd met de grondeigenaar.</p>	<p>Er is geen vooroverleg geweest met de eigenaar van Hoofdweg 110 over het voorontwerpbestemmingsplan dat in november 2010 ter inzage heeft gelegen. De eigenaar van Hoofdweg 110 was wel op de hoogte van het feit dat het college het besluit heeft genomen om het plan te gaan ontwikkelen overeenkomstig de wens van de gemeente en zo nodig het opstarten van een onteigeningsprocedure indien er geen minnelijke overeenstemming bereikt zou kunnen worden. Het gaat hier om het collegebesluit van 30 maart 2010 waarin besloten is dat wij het plan zelf overeenkomstig onze ideeën hierbij gaan</p>	

		<p>ontwikkelen. Hierover is de eigenaar van Hoofdweg 110 in kennis gesteld.</p> <p>Er is bij dit plan niet gekozen voor een informatieavond. Vanaf de procedure van het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid geboden tot schriftelijke inspraak.</p>	
2.19	<p>In de Nota inspraak en overleg wordt onder '1. Vooroverleg' opgemerkt dat de Adviesgroep Harkstede-Scharmer e.o. volgens afspraak overige verenigingen informeert. Daarvan is niet gebleken, terwijl een enquête onder lokale verenigingen heeft geleerd dat men in overgrote meerderheid voor het behoud van de boerderij is en een sporthal aan de westrand zou toejuichen. Het standpunt van de adviesgroep om een binnensportaccommodatie te verbannen naar het buitengebied is niet te begrijpen. In de donkere winterperiode waarin binnensporten worden bedreven, sturen ouders hun kinderen niet naar een hal in een duister buitengebied. Voor het advies van deze adviesgroep is geen maatschappelijk draagvlak.</p>	<p>De locatie keuze voor de sporthal is ingegeven door de grondeigenaar. Nu er geen overeenstemming over de ontwikkeling van de gronden bereikt is wordt er voor een kwalitatief hoogwaardige afronding gekozen. Hierbij is er geen ruimte voor de sporthal.</p> <p>De adviesgroep is afkomstig uit Harkstede. Zij is een koepelorganisatie van de verenigingen in het dorp. Afspraken over de rol van de adviesgroep en de communicatie die daardoor verzorgd wordt, zijn vastgelegd in een convenant. Daarin is opgenomen: "De gemeente zal in voorkomende gevallen de Adviesgroep om advies vragen omtrent plannen, ontwikkelingen en andere relevante zaken die binnen de doelstellingen van de adviesgroep vallen."</p> <p>Over de communicatie naar inwoners is het volgende vastgelegd: "Het advies creëert ook verplichtingen en verantwoordelijkheden zowel van de adviesgroep als zodanig als van de leden individueel. Verantwoordelijkheid van de leden individueel bij het juist weergeven van een mening die zij vertegenwoordigen maar vooreerst de verplichting om op een goede wijze te communiceren met de achterban. De adviesgroep als geheel heeft de verantwoordelijkheid voor een juiste weergave van het gezamenlijke advies en de verplichting het advies op een juiste wijze te communiceren met college en de gemeenteraad".</p> <p>Wat in het kader van deze zienswijze onder 'geen maatschappelijk draagvlak' wordt verstaan, verdient wellicht toelichting door de indiener. Niet aannemelijk is in ieder geval dat dit betekent dat 'een ieder' zich in de planvorming kan vinden.</p> <p>Een eventuele andere locatie voor een sporthal is niet relevant in</p>	

		het kader van deze procedure.	
2.20	De insprekers van Hoofdweg 98 t/m 108 hebben allen gekocht in een situatie waarin de woonbestemming achter hun percelen reeds vast stond. Het voornemen van de gemeente om nu aan dat woongebied de bestemming 'groen' te geven, is vragen om problemen omdat daarmee nieuwe bezwaar- en beroepsmogelijkheden worden geopend. Soortgelijke problemen ontstaan bij de waterbestemming omdat elke bestemmingswijziging direct gevolgen heeft voor de waarde.	De situatie achter Hoofdweg 98 t/m 108 is nu niet heel veel anders dan in het vigerende plan, alleen zit een woningbouwmogelijkheid nu achter een wijzigingsbevoegdheid en niet achter een uit te werken bestemming. Zie ook de reactie onder 2.9.	
2.21	Als de waarde van een te slopen pand niet door voldoende opbrengsten wordt gecompenseerd, is sprake van kapitaalvernietiging. In deze situatie is dat zeker het geval omdat de inbrengwaarde van de boerderij veel te laag is ingeschat. Van een enorme kwaliteitsimpuls voor het betreffende gebied door de sloop van de boerderij is overigens geen sprake, omdat een verdichting van het lint allesbehalve een versterking van het lint kan worden genoemd en zeker niet rond een wegafakking. Men dient bovendien oog te hebben voor de huidige belevingswaarde van het dorpsbeeld ter plaatse.	De investeringen zijn geraamd door het adviesbureau PAS b.v. (de opsteller van het exploitatieplan). Dit bureau is deskundig op het gebied van civieltechnische ramingen. Er is geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de investeringen. De taxatie van de inbrengwaarde is verricht door het ingenieursbureau Oranjewoud, door een registertaxateur die is ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Cert te Rotterdam. Oranjewoud kan aldus als een onafhankelijke deskundige taxateur worden aangemerkt. Gelet op de taxatie in relatie tot het exploitatieplan is er geen reden aan te nemen dat sprake zal zijn van kapitaalvernietiging zoals bedoeld in de definitie hiervan in de zienswijze.	
2.22	De reflectanten van de Hoofdweg 98 t/m 108 zullen er begrip voor moeten hebben dat de eigenaar de huidige woonbestemming wenst te handhaven en geen (tijdelijke) groenbestemming kan accepteren. De onder 3.5 vermelde reflectant speelt wegens verkoop van het perceel aan reflectant 3.2 verder geen rol meer in deze zaak. Opmerkelijk is dat in het commentaar onder 3.8.1 geheel voorbij wordt gegaan aan het feit dat betreffende reflectant zich geheel aansluit bij de reactie van de grondeigenaar.	Ervan uitgaand dat dit gezien mag worden als verzoek tot handhaving woonbestemming op die gronden, kan hierover het volgende worden gemeld. Woningbouw past niet zonder meer bij recht binnen het nog vigerende plan Harkstede. Blijkens art. 30 lid 4 van dat bestemmingsplan mag niet eerder worden gebouwd dan nadat uitwerking overeenkomstig artikel 30 lid 1 heeft plaatsgevonden en de rechtspositie van belanghebbenden hierbij wordt betrokken. Niet eerder dan na de hiervoor genoemde zaken kan worden gebouwd overeenkomstig hetgeen bij deze uitwerking door de gemeente wordt bepaald. De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot	

		<p>woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest die tot de uitwerking heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit.</p> <p>Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. Vanaf de Hoofdweg gezien wordt er een overgang gemaakt tussen het cultuurlint en de nieuwbouwwijk Borgmeren. Deze overgang wordt ingezet door de woningen in het plangebied. Er is een stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze overgang door te kiezen voor bebouwing langs de Laan der Kruisheren. Door deze bebouwing vanaf de Hoofdweg in te zetten wordt men meenomen in deze overgang. Het perceel in het noorden van het plangebied wordt voorlopig groen gelaten. Dit perceel is dieper in het plangebied gelegen waardoor de overgang tussen de Hoofdweg en de wijk Borgmeren niet wordt aangetast. De wijk Borgmeren is opgebouwd uit eilanden. De laatste fase wordt ook op een dergelijke manier ingericht zodat er een eenheid ontstaat. Een andere stedenbouwkundige inrichting is niet passend in het gebied.</p> <p>Het gaat verder om inspraakreactie van iemand die op dat moment nog daar woonachtig was. Dit heeft ook niet geleid tot zienswijze.</p> <p>Een verwijzing naar onze reactie op de inbreng van aangehaalde reflectant had op die plek in de nota inspraak en overleg volstaan. De consequenties van inspraakreacties (of het ontbreken hiervan) zijn nog niet zo zwaarwegend als die in de zienswijzenfase.</p>	
2.23	De onder 10 vermelde reflectanten missen een motivatie voor een sportvoorziening en de gemeente volstaat met een verwijzing naar 1.1 en 1.2 zonder te duiden op het tekort aan capaciteit bij de Borgstee. Reflectanten concluderen op voorhand dat zo'n hal geenszins economisch haalbaar is en dat de Borgstee	Gelet op het feit dat er een besluit is genomen om niet verder te gaan met een sporthal in het plan, was een verdere toelichting in dat opzicht ook niet noodzakelijk. Daarbij was dit punt van reflectant ook niet de (voornaamste) reden tot schrappen van de sporthal.	

	<p>uitstekend voldoet. Zonder motivatie wordt gesteld dat zo'n sporthal een sociaal onveilige hangplek gaat worden. Dat men onder punt 2 van de inspraakreactie vrijstaande woningen met 2 bouwlagen en een kap tot de karakteristiek van de oudere lintbebouwing rekent, geeft te denken. Ook ten aanzien van de inbreng van de onder 14 vermelde reflectant volstaat de gemeente met een verwijzing naar 1.1 en 1.2 Hier worden bovendien de grondeigenaar persoonlijke motieven verweten. Gezien hun woonplek kunnen reflectanten 10 en 14 niet als direct belanghebbende worden aangemerkt.</p>	<p>Behoeft aan sporthalcapaciteit is niet direct in het kader van dit ontwerpplan. De TTV wil niet naar (bestaande/aanstaande) locaties in Schildwolde en Meerstad. Onduidelijk is waarom eventuele capaciteitsproblemen in de Borgstee opgelost moeten worden met een sporthal in deze kwaliteitswoonlocatie terwijl alternatieven beschikbaar zijn met voldoende capaciteit. Dit rechtvaardigt nog niet meteen een nieuwe sporthal in een gemeente als deze.</p> <p>Wij delen niet de mening dat de grondeigenaar persoonlijke motieven zijn verweten. Belanghebbendheid is in inspraak- en zienswijzenfase overigens nog geen criterium.</p>	
2.24	<p>De tafeltennisvereniging acteert al decennia lang op het hoogste niveau, zowel bij de heren als bij de dames, heeft altijd op locaties in het dorp gespeeld en nog nimmer aanleiding gegeven tot welke overlast dan ook. Voor de tafeltennissport is de Borgstee kwalitatief geen ideale locatie, voor toptafeltennis ongeschikt. Met name in de vakantieperiode is sprake van een nijpend gebrek aan speelruimte zowel voor jeugdopvang als topsport.</p>	<p>In het verleden is gesproken over een hal enkel ten behoeve van de TTV. Jeugdopvang en/of ander gebruik dan door de TTV is pas naar voren gebracht nadat de belemmeringen voor vestiging in dit plangebied in kaart waren gebracht. De TTV kan eventueel elders uit de voeten, dat niet te willen is een keuze. Gelet op de aanwezigheid van meerdere sporthallen in de gemeente Slochteren, waarvan reeds één in Harkstede, zal de gemeente geen financiële middelen beschikbaar stellen voor de realisatie van nog een hal.</p>	
2.25	<p>Met een groep van deskundigen is een uitgekend concept ontworpen, waarmee Argus over een unieke toplocatie zou kunnen beschikken die ook op termijn kan voldoen aan de hogere speltechnische eisen, de strengere wetgeving en met name de toenemende vraag naar aantrekkelijke mogelijkheden van sport als conditietraining en entertainment. De hal kan energieneutraal zijn, qua kosten lager dan de huidige huur van de Borgstee, terwijl er ook nog andere renderende functies in kunnen worden ondergebracht.</p>	<p>Dit punt heeft in het kader van voorliggende procedure niet direct betrekking op het bestemmingsplan of het exploitatieplan.</p>	
2.26	<p>Op verzoek van de vereniging heeft de huidige grondeigenaar zich bereid verklaard om als een soort van bijgebouw bij zijn woonboerderij een dergelijke hal neer te zetten op het westelijk randperceel. Deze hal werd opgenomen in het voorontwerp Borgmeren 2, 3 en</p>	<p>Het bieden van een alternatief is niet een planologische aangelegenheid die deel zou moeten uitmaken van dit bestemmingsplan. Dat geldt ook voor het exploitatieplan. Een gemeente heeft de bevoegdheid een plan te wijzigen als dat tot een beter plan zou leiden. Door het ontbreken van een</p>	

	<p>3A. Vereniging en eigenaar werden dan ook onaangenaam verrast toen de gemeente zonder enig overleg en zonder enige motivering een hal op het noordoostelijke deel van het terrein op woningbouwgrond projecteerde. Nu het college op 20 maart 2012 met een onjuist gemotiveerd besluit die sportbestemming weer heeft ingetrokken zonder een alternatief te bieden, staat de vereniging weer met lege handen.</p>	<p>haalbaarheidsstudie voor de realisatie van de sporthal heeft het college besloten om het plan aan te passen. Daarnaast is ook de ligging in een kwalitatief hoogwaardige woonwijk een aandachtspunt. Gelet op het eerdere stedenbouwkundige ontwerp van de wijk Borgmeren lijkt het realiseren van een sporthal niet passend.</p>	
2.27	<p>Ter zake wordt op bovenstaande punten bezwaar aangetekend en voorgesteld wordt de woonbestemming voor het noordoostelijk deel van het plangebied in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan te benutten en het westelijke randperceel te bestemmen voor sport en voor het overige buiten de exploitatie te houden. Voorgesteld wordt voorts een oplossing te vinden voor het verlies aan bouwkvavels (3 t/m 8 en 22 t/m 26) vanwege het verplaatsen van de sporthal naar de westrand en het handhaven van de boerderij door compensatie via de verkaveling tot de waterlijn van de zandwinning.</p>	<p>Het betreft hier een samenvatting van eerdere punten, waarbij voor de beantwoording wordt verwezen naar de punten die tot nu toe zijn becommentarieerd. Het betreft met name de punten 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.16, 2.22 en 2.26.</p>	
2.28	<p>Het in 2009/2010 opgestelde ontwerpplan is inmiddels ingehaald door de economische crisis en daardoor alweer gedateerd. De structuur van de woningmarkt is drastisch gewijzigd. Ontwikkelingen in de kinderopvang en in de zorgsector alsook op de woningmarkt zelf dwingen tot het zoeken naar nieuwe oplossingen in de vorm van praktijkwoningen, familie of kangoeroe woningen, waarvoor eigentijdse concepten moeten worden ontwikkeld. Het plangebied biedt als overgangsgebied tussen een villawijk, traditionele lintbebouwing en natuur de mogelijkheid verschillende varianten toe te passen die toch goed aansluiten bij de bestaande structuren.</p>	<p>Er is gekozen voor een afronding van de wijk Borgmeren en voor een ingang vanaf de Hoofdweg. Het woonplan, vastgesteld op 27 januari 2011, is vigerend en voldoende actueel. Het woonplan maakt een verdeling van de beschikbare nieuwbouwruiimte in de gemeente Slochteren op basis van de geldende structuurvisies. Er is dan geen sprake van een gedateerd woonplan aangezien de mogelijkheden zijn opgenomen, niet de uitvoeringsplicht.</p> <p>De regels van het vast te stellen bestemmingsplan zijn ruim genoeg omschreven om woningen zodanig te realiseren dat ruiimte kan worden geboden voor 'kangoeroewonen'. Daarnaast zijn ook aan huis verbonden beroepen (mits voorkomend in de daartoe opgenomen lijst) toegestaan.</p> <p>In opdracht van de Regio Groningen - Assen is door Companen onderzocht hoeveel woningen met zorg er in de gemeente aanwezig zijn (2006) en in de toekomst (2015) noodzakelijk zijn.</p>	

		<p>Hieruit is gebleken dat er in Harkstede in de toekomst vraag is naar 0-tredenwoningen.</p> <p>De toekomstige bouwers hebben de vrijheid hun woning in te richten volgens de eigen gewensts bouwstijl. Een 0-treden woning, kangoeroewoning of familiewoning kan dan ook een keuze zijn. De gemeente kan niet verplichten 0-treden woningen te bouwen, dat kan alleen via de weg van sociale woningbouw. En daar leent deze wijk zich weer niet voor. Particuliere woningbouw biedt in ieder geval de mogelijkheid te voorzien in deze behoefte.</p>	
2.29	<p>De toelichting op het plan, die als richtsnoer voor het beleid moet worden gezien, doet geen recht aan de feitelijke situatie waarin moet worden geopereerd en kan niet als een zorgvuldige onderbouwing van dat beleid worden aangemerkt. De onder 1.3 vermelde constatering dat ‘woningbouw niet past binnen deze plannen’ is onjuist. De onder 2.1 opgenomen getallen voor Meerstad zijn niet meer actueel. De onder 2.2 vermelde aanwezigheid van ‘veel boerderijen in het lint’ is inmiddels achterhaald en het aantal zal nog snel afnemen. Het pand Hoofdweg 110 is de enige met particuliere middelen duurzaam gerenoveerde grote woonboerderij in de omgeving. Een gemeente heeft overigens niet het monopolie op ‘duurzaam’ bouwen.</p>	<p>Woningbouw past niet zonder meer bij recht binnen het nog vigerende plan Harkstede. Blijkens art. 30 lid 4 van dat bestemmingsplan mag niet eerder worden gebouwd dan nadat uitwerking overeenkomstig artikel 30 lid 1 heeft plaatsgevonden en de rechtspositie van belanghebbenden hierbij wordt betrokken. Niet eerder dan na de hiervoor genoemde zaken kan worden gebouwd overeenkomstig hetgeen bij deze uitwerking door de gemeente wordt bepaald.</p> <p>De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest die tot de uitwerking heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit.</p> <p>Op enig moment is Hoofdweg 110 een karakteristieke (woon)boerderij geweest, maar door de gehele vernieuwing van het exterieur kan dit pand niet meer als karakteristiek worden aangemerkt (conclusie Libau). Er staan nog 5 als karakteristiek aan te merken (woon)boerderijen in het lint van Harkstede. Hoofdweg 110 kan, zoals gemeld in 2.13, niet (meer) als karakteristiek worden</p>	Aanpassen getallen

		<p>aangemerkt. Van oudsher is Harkstede al nooit een dorp geweest met veel van dit soort karakteristieke panden, of in ieder geval lang niet zoveel als verderop langs de Hoofdweg (meer richting Siddeburen). Dit komt vooral doordat Harkstede historisch minder rijkdom heeft gekend dan bijvoorbeeld Hellingum of Siddeburen. Verhoudingsgewijs zijn daarmee de karakteristieke boerderijen in Harkstede goed vertegenwoordigd.</p> <p>De getallen voor Meerstad, zoals genoemd in de toelichting, zijn bijgesteld van 10.000 naar 6.500.</p> <p>Er is niet onderzocht in hoeverre er verder nog gerenoveerde, niet-karakteristieke woningen/woonboerderijen in de omgeving staan. In het kader van de procedure is dit ook niet relevant.</p>	
2.30	<p>Het onder 2.3 genoemde aantal van 26 kavels is kennelijk geen vast gegeven gezien een voorgenomen reservering voor 3 kavels in het tijdelijke groen. Aan meer water is geen behoefte en van een betere begrenzing door meer water is al helemaal geen sprake. Achter de kwaliteit van de gerealiseerde plandelen kan een grot vraagteken worden gezet en dus ook achter een gewenst 'doorzetten' daarvan. Op de plankaart en de overzichtskaart van percelen zijn geen verblijfsruimte en speel-/groenvoorzieningen te vinden. Het uitgiftebeleid van kavels valt op zich niet onder de Wro en is geen grond voor onteigening.</p>	<p>De locatie 'groen' is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen'. Dit voorziet niet meteen bij recht in bouwmogelijkheden. Het biedt daarmee min of meer dezelfde mogelijkheden als het vigerende plan. Het ziet niet op wijziging van afspraken in Regiovisieverband of met Groningen.</p> <p>In inrichting met groen en eventueel speelmogelijkheden is in het kader van gemeentelijke beleidslijn geen rol voor de gemeente weggelegd. Dit is in de eerste plaats een zaak voor de bewoners.</p> <p>Het uitgiftebeleid is zoals gesteld inderdaad niet de reden voor onteigening. Daarvoor zou de ontsluitingsweg in de eerste plaats in aanmerking komen.</p>	
2.31	<p>De onder 2.4 genoemde beeldkwaliteit die op de eilanden 2 en 3 is gerealiseerd, is er een van een grote hoeveelheid aan losse projecten die weinig of geen onderlinge relatie hebben en in de filosofie van de gemeente dus niet voor herhaling vatbaar. Toch wil de gemeente hier opnieuw dat traject bewandelen. Diversiteit gebonden aan particulier opdrachtgeverschap is zeer wel mogelijk via ontwikkeling door private partijen. In de overgangszone zoekt men de aansluiting op het lint in 2 lagen met kap, alleen voor 2 lintwoningen opteert men voor 1</p>	<p>Voor wat betreft de eerdere eilanden kan worden verwezen naar de reactie onder 2.17.</p> <p>Het is onduidelijk hoe met de voorgestelde opzet het particulier opdrachtgeverschap onverhinderd kan worden ingezet als ontwikkelinstrument. In het voorliggende plan zien het beeldkwaliteitsplan en de toets door welstandscommissie Libau erop toe dat kwaliteit gewaarborgd wordt zonder verdere (al dan niet contractuele) eisen aan het particulier opdrachtgeverschap te willen stellen.</p>	

	<p>bouwlaag met kap die zonder beperking van de nokhoogte ook nog fors hoog kunnen worden.</p>	<p>Onze lijn is dat het beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan en de beoordeling van bouwplannen door welstandscommissie Libau de kwaliteit van woningen in het plangebied voldoende zou moeten kunnen waarborgen. Dit is ook toegepast op de eerdere eilanden 2 en 3. Het in de zienswijze opgenomen oordeel met betrekking tot kwaliteit daarvan is te subjectief om in huidige planvorming mee te nemen.</p> <p>Het wordt in de zienswijze ook niet duidelijk hoe men particulier opdrachtgeverschap en keuzevrijheid voor de kopers van de kavels met betrekking tot de esthetische aspecten alsook de kwalificering van de woningen (eengezinshuis, kangoeroewoning etc.) wil stimuleren en toch door een private ontwikkelaar wil laten ontwikkelen. Als gezegd ligt de nadruk op particulier opdrachtgeverschap, evenals bij de eerdere 2 eilanden. Dit eiland dient ter afronding van het geheel en zou daarom niet in al te grote mate moeten afwijken van de handelwijze op die eerdere eilanden. De eerste indruk bij particulier opdrachtgeverschap in relatie tot ontwikkeling door een private partij neigt toch enigszins naar een esthetisch keurslijf, iets wat niet wenselijk wordt geacht. Bij particulier opdrachtgevers is idee sprake van een koper die de grond koopt en vervolgens zelf kiest met welke partij(en) de woning wordt gerealiseerd, met een grote mate van keuzevrijheid qua woningtype, flexibele indeling, levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen, ruimte voor beroep aan huis, e.d.”</p> <p>De eventuele rol van een particuliere ontwikkelaar zou hooguit beperkt zijn tot gronduitgifte, voor het overige is het afhankelijk van de keuzes en wensen van de bouwers.</p> <p>Een nokhoogte van 10 meter met een goothoogte van 3 meter zou in theorie mogelijk kunnen zijn, maar zal in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid niet voorkomen, mede door de toetsing door Libau. Zie verder ook de reactie onder 1.1</p>	
2.32	<p>De onder 4.3 bij ‘toekomstige situatie’ genoemde schouwsloot dient in het kader van de sluiting van de zandwinning te worden gedempt omdat deze destijds ook op aanwijzing van provincie en waterschap door</p>	<p>Deze opmerkingen gaan over afspraken die in het verleden zijn gemaakt en ook over (een) eventuele keurontheffing(en). Dit zijn zaken die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Het niet kiezen voor een watergang door het middengebied is</p>	

	<p>toedoen van de zandwinning is gegraven. Daarover lopen nog procedures. Van een extra lozingspunt op de zandwinning kan niet meer gesproken worden. Wel dient de waterhuishouding teruggebracht te worden in de oorspronkelijke staat. Een watergang naar de plas door het middengebied zou het plan verrijken. Er is voor het overige voldoende bergingscapaciteit aanwezig, zodat geen extra open water noodzakelijk is in en aan de rand van het plangebied. Dat zou enkel leiden tot verspilling van uitgeefbare gronden.</p>	<p>een gemeentelijke stedenbouwkundige keuze.</p>	
2.33	<p>Geen nadere aanduiding wordt gegeven aan de begrippen natuurlijke en natuurvriendelijke oevers. Damwandconstructies als toegepast bij de eilanden 2 en 3 vallen daar zeker niet onder. Niet is aangegeven hoe de maaiveldhoogte van het plan zich verhoudt tot die van het lint. Ook is niet aangegeven hoe breed de oeverstrook voor beheer en onderhoud zal zijn, hetgeen voor de (toekomstige) perceelseigenaar toch wel belangrijke informatie is. Ter wille van de handhaving van de onder 4.5 genoemde 30 km zone zouden i.p.v. duikers voor de passage over watergangen bruggen geplaatst moeten worden zoals die ook bij de eilanden 2 en 3 zijn ingezet. Dat zal ook leiden tot meer eenheid en sfeer in het totale gebied.</p>	<p>In de in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan genoemde watervisie 'Het water van Slochteren' (2007) staan deze begrippen toegelicht. Er wordt daarin onderscheid gemaakt in drie verschillende oeverinrichtingen: Traditioneel ingericht (harde oevervormen), natuurvriendelijke oevers (ecologische meerwaarde) en natuurlijke oevers (ecologische meerwaarde gering).</p> <p>Natuurvriendelijke oevers zijn alle oevervormen waarbij expliciet rekening is gehouden met de ecologische functie van de watergang. Het gebruik van harde materialen wordt zoveel mogelijk beperkt. Abrupte overgangen van water naar land worden zoveel mogelijk vermeden. Afhankelijk van het talud en de beschikbare ruimte zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling van flora en fauna.</p> <p>Natuurlijke oevers zijn alle oevervormen anders dan hiervoor genoemd. Vaak steil en begroeid met kort gras, veelal met een helling van 1:1 tot 1:1.5. Ondanks het feit dat er qua inrichting bij deze oevers geen extra aandacht aan ecologische aspecten is besteed, kunnen ze wel degelijk een natuurfunctie vervullen.</p> <p>De in de toelichting bij het bestemmingsplan genoemde percentages zijn ook ontleend aan de watervisie.</p> <p>De maaiveldhoogte zal aansluiten bij de omgeving. Dit wordt bij de uitvoering meegenomen.</p> <p>Met geringe rechtstanden en meerdere zijwegen wordt de</p>	

		30km/h zone gelijkwaardig ingericht overeenkomstig de andere wegen in de Borgmeren. Een extra brug in de rondweg is hiervoor niet bepalend. Het water in het plangebied heeft de functie van afwatering. Dat is niet vergelijkbaar met het water langs en tussen de eilanden van fase 2 en 3. Aan dat water ontleen die wijken hun identiteit, derhalve is daar gekozen voor een brug. Het water in het plangebied van 3A is van een andere orde, een brug is niet passend.	
2.34	In 6.1 staat letterlijk dat inspraakreacties zullen worden aangepast indien daartoe aanleiding is. Uiteraard is hier sprake van een redactionele fout, maar in de Nota inspraak en overleg is ook niet alles terug te vinden wat is ingebracht. En weglaten is ook aanpassen.	Met 'overeenkomstig worden aangepast' wordt dit bestemmingsplan bedoeld. Indien daartoe aanleiding is, zal deze overeenkomstig de betreffende zienswijze worden aangepast.	Wijzigen naar: '...indien daartoe aanleiding is, zal het bestemmingsplan overeenkomstig worden aangepast'.
2.35	Achter de onder 6.3 genoemde financiële uitvoerbaarheid moeten vraagtekens worden gezet. De verwervingskosten van particulier onroerend goed zijn veel te laag ingeschat waardoor een groot negatief saldo van kosten en opbrengsten ontstaat. Het gewijzigde plan roept bovendien nieuwe planschaderisico's op die het te verwachten exploitatietekort nog doen toenemen. De conclusie moet zijn dat uitvoering door de gemeente in deze vorm geen haalbare kaart is.	De verwijzing in de toelichting naar 'exploitatieplan' is inderdaad niet juist. Het exploitatieplan ziet op het kostenverhaal in het plangebied, wat hier bedoeld wordt, is 'grondexploitatie'.	'Exploitatieplan' wordt vervangen door 'grondexploitatie'.
	Exploitatieplan		
2.36	Over het ontwerp-exploitatieplan kunnen in grote lijnen dezelfde opmerkingen worden gemaakt. Onder 1.1 wordt voorbijgegaan aan de bestaande woonbestemming voor de noordoostelijke driehoek en wordt een ongewenste groenbestemming met de daaraan verbonden planschaderisico's genoemd. De gemeente zal de gronden niet in eigendom kunnen verwerven omdat de grondeigenaar zelf wil ontwikkelen in samenwerking met andere lokale partijen. De gemeente heeft inzake dit plan nog niet gepoogd een anterieure overeenkomst te sluiten en heeft vooralsnog dus een voorbarig en niet uitvoerbaar exploitatieplan opgesteld. Er zijn onvoldoende gronden voor verwerving	De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest dat tot uitwerking van de bestemming heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit. Voorts kan gemeld worden dat de gemeente particulier opdrachtgeverschap stimuleert, met daarbij vrije keus voor de toekomstige kaveleigenaren in aannemer/vastgoedontwikkelaar.	In paragraaf 2.3 van de toelichting worden de begrippen 'particulier opdrachtgeverschap' en 'zelfrealisatie' toegelicht.

	door de gemeente via onteigening.	Deze definitie van particulier opdrachtgeverschap lijkt niet geheel overeen te komen met die welke door Inspreker 5 dan wel de eigenaar van Hoofdweg 110 bedoeld wordt.	
2.37	De eigendomssituatie is in de afbeeldingen 2 en 4 onjuist weergegeven. Het blauwe vlak behoort volgens eerder gemaakte afspraken in feite tot de teruglevering van restgronden van de zandwinning. Ook is al sprake geweest van uitruil tegen de ondergrond van de oostelijke tak van de ontsluitingsweg. In ieder geval is een deel van het voormalige perceel 2344 ten onrechte als eigendom van de gemeente aangemerkt. Voor het overige sluit de afbeelding niet aan bij de actuele situatie. De gegevens van tabel 1 zijn eveneens niet juist. Volgens gegevens van het kadaster staat het percelen U 2847 en U 2889 niet op naam van de gemeente Slochteren. Dergelijke misinformatie is een ernstige zaak. In het plangebied opereren in feite slechts 2 eigenaren die een belang hebben bij de ontwikkeling en daarvan heeft de gemeente slechts een klein deel van de gronden. De vergunninghouders van de zandwinning zijn slechts tijdelijk eigenaar en moeten naar de actuele situatie terugleveren aan degene waarvan destijds de gronden zijn gekocht.	De eigendomssituatie is inderdaad onjuist weergegeven. Dit zal worden gecorrigeerd.	Onjuiste gegevens corrigeren in het exploitatieplan
2.38	De voorgenomen situering van kavels als aangegeven in afbeelding 5 (en niet in afbeelding 3) ontmoet ernstige bezwaren omdat het in blauw aangegeven groen met een reeds bestaande woonbestemming als eerste in aanmerking komt voor woningbouw. Om een en ander voor kopers aantrekkelijker te maken, zou tussen de kavels op het middenterrein een watergang naar de plas kunnen worden gegraven met een brug in de rondweg, waarmee het 30 km regime beter tot zijn recht komt.	De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest dat tot uitwerking van de bestemming heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit. Het niet kiezen voor een watergang door het middengebied is een gemeentelijke stedenbouwkundige keuze. Dit is de voorkeur van de grondeigenaar voor wat betreft de stedenbouwkundige inrichting. Wij hebben voor een andere invulling gekozen.	

		Met geringe rechtstanden en meerdere zijwegen wordt de 30km/h zone gelijkwaardig ingericht overeenkomstig de andere wegen in de Borgmeren. Een extra brug in de rondweg is hiervoor niet bepalend.	
2.39	<p>De oostelijke tak van de ontsluitingsweg kan op basis van het gestelde onder 4.2, categorie 3, en op grond van een proportionele verdeling van kosten voor een belangrijk deel worden toegerekend aan de eerder gerealiseerde fasen van Borgmeren. Een 100% toerekening aan dit plan is op grond van de beginselen van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid niet logisch en stuit op bezwaren. Het heeft onder meer invloed op de residuele waardebeoordeling en de uitvoerbaarheid.</p> <p>De huidige eigenaar opteert ervoor het westelijk randperceel en de bestaande boerderij buiten de exploitatie te houden en de noordoostelijke woonbestemming wel te ontwikkelen. Dat betekent dat afbeelding 6 onder 4.4 en tabel 3 aangepast moeten worden. De bestemmingen groen (wonen) ad 11% en water ad 17% dienen te worden geschrapt, hetgeen een gunstige invloed heeft op de exploitatie.</p> <p>Niet valt in te zien en niet is onderbouwd waarom de gemeente met een beperkt eigendom in het gebied als enige exploitant (4.5.1) zal optreden. Die rol komt gezien de eigendomsverhoudingen eerder toe aan de huidige eigenaar, waarbij de gemeente een faciliterende rol zal spelen.</p>	<p>De ontsluitingsweg dient als voornaamste ontsluiting van het plangebied. Op basis van het toetsingscriterium 'toerekenbaarheid' (causaal verband) kan niet anders geconcludeerd worden dan dat deze ontsluitingsweg direct gerelateerd is aan de ontwikkeling. Zonder de ontwikkeling van Eilandrijk 3A zou deze ook niet worden gerealiseerd. Dat de eerder gerealiseerde fasen van Borgmeren mede profijt hebben van de ontsluitingsweg, maakt deze conclusie niet anders.</p> <p>Overigens ondervindt het plangebied 3A ook grote voordelen vanuit de eerdere eilanden, die niet worden verhaald op 3A. Te denken valt hierbij aan de aanleg van het water. Daarnaast worden ook overige bovenwijkse kosten niet aan het plangebied van Eilandrijk 3A toegewezen.</p> <p>Het hele gebied wordt ontwikkeld ten behoeve van de wijk Eilandrijk 3A. In een eerder stadium is over een andere, door de eigenaar van Hoofdweg 110 gewenste, stedenbouwkundige inrichting besproken. Gebleken is dat er geen overeenstemming bereikt kon worden. Derhalve heeft het college besloten tot een ander, meer passend, stedenbouwkundig ontwerp.</p> <p>Ten aanzien van de hypothese van de gemeente als enige exploitant: Dit is in de Wro zo bepaald. Ingevolge artikel 6.13, lid 4 Wro dient de gemeente bij het opstellen van een exploitatieplan uit te gaan van de fictie dat zij enig exploitant is in het plangebied (<i>"Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht"</i>). Dat de gemeente een beperkt eigendom heeft, doet hier niet aan af.</p>	
2.40	De in tabel 5 opgenomen verwervingskosten zijn niet realistisch en niet duidelijk is wat in tabel 6 met de kosten van verwerving wordt bedoeld. Het planschaderapport (4.5.3) is als onderdeel van het	De taxatie ten behoeve van de inbrengwaarde is verricht door het ingenieursbureau Oranjewoud, door een registertaxateur die is ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Cert te Rotterdam. Oranjewoud kan aldus als een onafhankelijke	

	<p>exploitatieplan, en daarmee als op het ontwerpplan betrekking hebbend stuk, ten onrechte ter inzage geweigerd en als geheim aangemerkt. Het is nu reeds duidelijk dat de geraamde kosten niet toereikend zullen zijn omdat met de gewijzigde planopzet nieuwe mogelijkheden voor schadeclaims worden geschapen. Een gemiddelde grondprijs (tabel 7) van €142 is niet marktconform voor dit gebied dat aan Meerstad gelieerd is. De verwachte vraag naar particuliere kavels (4.7) is niet onderbouwd. Evenmin is te vinden welke verschillende soorten woningen (keuze beperkt tot 1B en 1C) en welke bijzondere doeleinden (4.8) worden gerealiseerd.</p>	<p>deskundige taxateur worden aangemerkt. De inbrengwaarden zijn ingevolge het taxatierapport gebaseerd op de complexwaarde. Er is geen reden te twijfelen aan de hoogte van de inbrengwaarde zoals opgenomen in tabel 5. Er bestaat ook geen reden aan te nemen dat de grondprijs van €142,- niet marktconform zou zijn.</p> <p>De kosten van verwerving zien toe op de kosten die de gemeente maakt bij het verwerven van gronden. Hierbij moet gedacht worden aan o.a. het laten uitvoeren van taxaties en kosten van een verwerfer.</p> <p>Overigens is in het exploitatieplan (in tabel 5 bij paragraaf 4.5 en in bijlage 1 bij het exploitatieplan) een bedrag opgenomen voor (geraamde) planschade. Dit strekt niet zover dat het op perceelsniveau ziet, maar zover zou het volgens ons ook niet hoeven te gaan. Op perceelsniveau gaat het immers ook maar om een schatting met een zekere bandbreedte. In het exploitatieplan is het totaal van de bovenste marges van die bandbreedte opgenomen.</p> <p>In opdracht van de Regio Groningen - Assen is door Companen onderzocht hoeveel woningen met zorg er in de gemeente aanwezig zijn (2006) en in de toekomst (2015) noodzakelijk zijn. Hieruit is gebleken dat er in Harkstede in de toekomst vraag is naar 0-tredenwoningen.</p> <p>De toekomstige bouwers hebben de vrijheid hun woning in te richten volgens de eigen gewenste bouwstijl. Een 0-treden woning, kangoeroewoning of familiewoning kan dan ook een keuze zijn. De gemeente kan niet verplichten 0-treden woningen te bouwen, dat kan alleen via de weg van sociale woningbouw. En daar leent deze wijk zich weer niet voor. Particuliere woningbouw biedt in ieder geval de mogelijkheid te voorzien in deze behoefte.</p> <p>‘Bijzondere doeleinden’ dient ter omschrijving van het begrip ‘basiseenheid’, dit is verder niet relevant voor het plan (zie ook onze reactie bij 2.28).</p>	
--	---	--	--

2.41	Door een correctie van de plangrens en de grens van het exploitatiegebied (bijlage 2) in de zuidwesthoek, als gewenst door de eigenaren, naar de nieuwe kadastrale grens voortvloeiend uit de retourlevering van gronden worden alle problemen bij zelfrealisatie opgelost (4.8.1).	Dit punt lijkt niet gericht op een reactie van de gemeente.	
2.42	Het in bijlage 3 opgenomen taxatierapport (incl. bijlage 4 daarvan) is gemaakt op basis van door de gemeente verstrekte verouderde en onjuiste gegevens. De in bijlage 3 opgenomen ongedateerde plattegrond is van de vorige eeuw. In brieven aan het college (12-03-2010) en Oranjewoud (15-04-2010) is daar al op geattendeerd. Daar is nimmer op gereageerd en dat toch nog steeds dezelfde gegevens worden gehanteerd is niet acceptabel. Dat wekt de indruk dat van een onafhankelijke taxatie geen sprake is. Een verzoek om opname als bedoeld onder 1.13 is nooit gedaan. Overigens is de noodzaak en urgentie van onteigening (1.4 en 4.1) niet aangetoond of onderbouwd en de vraag is of dat ooit verantwoord zal zijn nu er een onafhankelijke, comparatieve en marktgerelateerde taxatie ligt van Hoofdweg 110 van weg tot water van in totaal €3 mln.	Opname als bedoeld in 1.13 heeft inderdaad niet plaatsgevonden en zal ook niet gebeuren. Het gaat om de complexwaarde als geheel, de interne situatie doet er naar het oordeel van de taxateur niet aan af. De verwachting is niet dat het van zodanige invloed is dat de taxatiewaarde er danig door zal veranderen. In het taxatierapport wordt slechts beschreven welke waardebegrippen (1.4) er bestaan ten behoeve van het taxeren van de inbrengwaarde en in 4.1 is aangegeven op welke wijze Oranjewoud deze waardebegrippen heeft toegepast in onderhavige opdracht. De noodzaak en urgentie van een eventuele onteigening dient plaats te vinden in het kader van de onteigeningsprocedure. Deze procedure staat los van het bestemmingsplan. Dit behoeft dan ook geen plek in het exploitatierapport.	
2.43	Het onder 1.8 genoemde ruimtegebruik voor groen en water wordt betwist. De onder 1.12 gestelde conclusie t.a.v. de huidige bestemmingssituatie is niet juist. Het beoogde gebruik als groen en water is niet acceptabel. De zakelijke rechten (1.9) m.b.t. retourlevering van gronden zijn genoegzaam bekend. De boerderij heeft weliswaar geen monumentenstatus (1.10) en de behoefte daaraan is ook niet aanwezig, maar deze bepaalt wel sinds 1875 het dorpsbeeld.	Woningbouw past niet zonder meer bij recht binnen het nog vigerende plan Harkstede. Blijkens art. 30 lid 4 van dat bestemmingsplan mag niet eerder worden gebouwd dan nadat uitwerking overeenkomstig artikel 30 lid 1 heeft plaatsgevonden en de rechtspositie van belanghebbenden hierbij wordt betrokken. Niet eerder dan na de hiervoor genoemde zaken kan worden gebouwd overeenkomstig hetgeen bij deze uitwerking door de gemeente wordt bepaald. De uit te werken bestemming heeft vanaf 1971 voor het bewuste deel van het perceel Hoofdweg 110 gegolden. In de afgelopen 41 jaar is er geen bouwplan of anderszins een voorstel tot woningbouw betreffende deze gronden aan de orde geweest die tot de uitwerking heeft geleid. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat een woonbestemming in dit plan alsnog	Het ruimtegebruik wordt aangepast.

		<p>wordt gerealiseerd. Wij hebben een ander beeld bij de inrichting van het gebied, een woonbestemming op het noordoostelijke deel van Hoofdweg 110 maakt daar geen deel van uit.</p> <p>Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. Vanaf de Hoofdweg gezien wordt er een overgang gemaakt tussen het cultuurlint en de nieuwbouwwijk Borgmeren. Deze overgang wordt ingezet door de woningen in het plangebied. Er is een stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze overgang door te kiezen voor bebouwing langs de Laan der Kruisheren. Door deze bebouwing vanaf de Hoofdweg in te zetten wordt men meenomen in deze overgang. Het perceel in het noorden van het plangebied wordt voorlopig groen gelaten. Dit perceel is dieper in het plangebied gelegen waardoor de overgang tussen de Hoofdweg en de wijk Borgmeren niet wordt aangetast. De wijk Borgmeren is opgebouwd uit eilanden. De laatste fase wordt ook op een dergelijke manier ingericht zodat er een eenheid ontstaat. Een andere stedenbouwkundige inrichting is niet passend in het gebied.</p>	
2.44	<p>Onder 2.1 wordt gemeld dat de woning op staal is gefundeerd, ook dat is niet juist. Ook is de gemeente geen eigenaar van perceel U 2847. De overzichten onder 2.4 en 2.5 kloppen dan ook niet. Een beperkte kadastrale recherche en een beperkt bestemmingsplanonderzoek (3.1) leveren alras onjuiste gegevens op. Alvorens op onteigeningsbasis zou kunnen worden onderhandeld (4.2), dient eerst te worden getracht met partijen minnelijke overeenstemming te bereiken over de uitvoering van dit plan op basis van zelfrealisatie. Gelet op de vele en zwaarwegende bezwaren zal e.e.a. wellicht tot wijziging van het plan leiden of tot een nagenoeg geheel nieuw plan.</p>	<p>De onjuistheden worden uit de plannen gehaald.</p> <p>Onderhandeling om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen, is gaande. Tot op heden heeft dit niet tot een overeenkomst geleid.</p>	<p>Aanpassing van exploitatieplan aangaande de onjuistheden</p>
2.45	<p>Een kavelprijs van €142 is niet marktconform. De argumentatie die in de bijgevoegde memo opbrengstenramingen wordt gegeven, is niet steekhoudend. Wonen aan de noordoever van een water is de meest ideale plek en alleen Meeroevers is in dit</p>	<p>De taxatie ten behoeve van de inbrengwaarde is verricht door het ingenieursbureau Oranjewoud, door een registertaxateur die is ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Cert te Rotterdam. Oranjewoud kan aldus als een onafhankelijke deskundige taxateur worden aangemerkt. De inbrengwaarden</p>	

	verband van beland. De (mislukte) Meerstad Ijsbaanlocatie, Menterwolde en eerdere fases van Borgmeren zijn niet relevant. Er moet dan ook eerder worden gedacht aan een gemiddelde kavelprijs van €220 ex BTW. Dat de opbrengstramingen gelijk zijn aan de inbrengwaarden wijst eerder op manipulatie van gegevens dan op een oordeel van een niet nader genoemde beëdigd taxateur.	zijn ingevolge het taxatierapport gebaseerd op de complexwaarde. Er bestaat geen reden aan te nemen dat de grondprijs van €142,- niet marktconform zou zijn. De zienswijze met betrekking tot opbrengstramingen wordt door de gemeente niet gevolgd. De opbrengstramingen van de te verkopen kavels ligt hoger dan de getaxeerde inbrengwaarde. Van manipulatie is geen sprake.	
2.46	De oorspronkelijke ontgrondingsvergunningen van 1975 en 1976 bepaalden dat de werkzaamheden binnen 5 jaar na dagtekening van het besluit dienden te zijn voltooid. Dat is nu al 35 jaar geworden. Gekapitaliseerde verliezen aan rente en lasten overtreffen inmiddels de getaxeerde waarde, waarmee dit object economisch gezien voor de eigenaar reeds een verliesgevende investering is geworden. E.e.a. is mede een gevolg van het feit dat de persleiding en de zandrijbaan lange tijd door het plangebied hebben gelopen en de teruglevering en ontwikkeling hebben belemmerd.	Deze zienswijze heeft naar ons idee geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure.	
2.47	Gesprekken met de gemeente zijn telkens vastgelopen omdat de gemeente geen proportionele toerekening wilde hanteren en alle kosten van een ontsluitingsweg op een klein aantal kavels in 3A wilde laten drukken, kosten in rekening wilde brengen voor zaken die kosteloos door derden (Essent) zouden worden verricht en steeds na een principeakkoord aanvullende financiële eisen op tafel legde.	De kosten voor de weg zijn in het verleden, net als nu, helemaal toegerekend aan het plan dat ziet op de ontwikkeling. De ontsluitingsweg dient als voornaamste ontsluiting van het plangebied. Op basis van het toetsingscriterium 'toerekenbaarheid' (causaal verband) kan niet anders geconcludeerd worden dan dat deze ontsluitingsweg direct gerelateerd is aan de ontwikkeling. Zonder de ontwikkeling van Eilandrijk 3A zou deze ook niet worden gerealiseerd. Dat de eerder gerealiseerde fases van Borgmeren mede profijt hebben van de ontsluitingsweg, maakt deze conclusie niet anders. Overigens ondervindt het plangebied 3A ook grote voordelen vanuit de eerdere eilanden, die niet worden verhaald op 3A. Te denken valt hierbij aan de aanleg van het water.	
2.48	Aan de geheimzinnigheid rond het contract tussen gemeente en tijdelijke eigenaren en rond de vorm waarin de volmacht is gegoten, kleeft de geur van machtsmisbruik. Als vermeld in de brief aan	De verleende volmacht heeft geen betrekking op de planologische procedure van het bestemmingsplan of het exploitatieplan.	

	Begeman/Van der Ploeg van 8 mei 2012 (waarvan kopie aan de gemeente) zijn het contract uit 2008 en de daaraan verbonden volmacht nimmer aan mij verstrekt en kan ik de gemeente dus ook niet als gevolmachtigde erkennen.	De kopie van de brief van 8 mei 2012 waarover wordt gesproken, is ons niet bekend. In ons postregistratiesysteem valt hier ook niets over te vinden.	
2.49	Er komen nu allerlei zaken aan het licht die correctie, nadere verklaring en uitwerking behoeven. De grondeigenaar komt tot de conclusie dat dit plan in deze vorm onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en niet uitvoerbaar is.	Het bestemmingsplan en ook het exploitatieplan is met grote zorgvuldigheid voorbereid. De kennelijke omissies worden aangepast.	
2.50	Ter zake van het ontwerp bestemmingsplan, het daarvan deel uitmakende inspraakverslag en het exploitatieplan wordt derhalve op alle bovengenoemde punten bezwaar aangetekend. Voorgesteld wordt om dit plan terug te nemen en op korte termijn een nieuw overleg over een nieuw plan en de exploitatie daarvan te starten, teneinde gezamenlijk een goed en gedegen ontwerp bestemmingsplan met een maatschappelijk draagvlak voor te leggen.	Het plan is momenteel in procedure. Dit betekent dat hierop op dit moment alleen via de voor inspraak wettelijk geregelde manieren gereageerd kan worden. Terugnemen van het plan teneinde via overleg een nieuw plan te bespreken, is niet aan de orde.	

3	Inspreker 3		
3.1	Een deel van het aan de eigenaar van Hoofdweg 110 terug te leveren perceel en een deel van de ingevolge de ontgrondingsvergunning opgeleverde grond krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'water'. Ook voor een deel van het aangrenzende in ons eigendom verkerende perceel geldt dat er voorzien is in een wijziging naar de bestemming 'water'. Dit kan er toe leiden dat partijen niet langer volledig kunnen voldoen aan hun privaatrechtelijke verplichtingen jegens de eigenaar van Hoofdweg 110 en hun publiekrechtelijke verplichtingen ingevolge de ontgrondingsvergunning.	Dit punt ziet niet op het bestemmingsplan of exploitatieplan. Hiervoor is een apart traject gaande.	
3.2	Wij hebben de gemeente destijds volmacht verleend om onze belangen te behartigen in de afhandeling van de door ons met de eigenaar van Hoofdweg 110 gemaakte afspraken. Wij wensen hierbij nadrukkelijk te herhalen dat wij een correcte afhandeling van onze verplichtingen op dit punt van groot belang achten. Als zodanig hebben wij de gemeente destijds omtrent de gemaakte afspraken met de eigenaar van Hoofdweg 110 volledig geïnformeerd.	Dit punt heeft uiteraard onze aandacht. Voor de bestemmingsplanprocedure is deze zienswijze echter niet relevant.	
3.3	De eigenaar van Hoofdweg 110 heeft reeds herhaalde keren geïnformeerd wanneer de teruglevering van de betreffende gronden kan worden geëffectueerd. Wij verzoeken u dan ook om nu op korte termijn aan de verplichting tot teruglevering van de buiten de vergunningsgrens gelegen gedeelten van het betreffende perceel aan de eigenaar van Hoofdweg 110 te voldoen.	Aan de teruglevering wordt actief gewerkt. Voor de bestemmingsplanprocedure is deze zienswijze echter niet relevant.	

4	Inspreker 4		
4.1	Wij zien het nut niet in van het bouwen naast ons. Er zijn nu genoeg dure huizen in Harkstede en dan hebben we het nog niet over Meerstad.	<p>Met de woningen die beoogd zijn in het plangebied, wordt een heel andere markt bediend dan in de bestaande sector aangeboden wordt, ook anders dan Meerstad. Huizenzoekers met een budget dat strookt met deze kavels willen veelal ook zeggenschap in hun nieuwe woning en de indeling daarvan. De in dit plangebied geboden vrije (bouw)keuze leidt tot een grotere doelgroep dan bestaande bouw of projectmatige bouw. De kracht van deze locatie is vooral gelegen in betaalbaarheid (ten opzichte van de stad, maar wel dicht bij de stad gelegen), vrije keuze/particulier opdrachtgeverschap en de nabijheid van reeds bestaande voorzieningen.</p> <p>Deze doelgroep is geen concurrent van de woningbouwontwikkeling Meerstad waar deze voorzieningen nog gerealiseerd gaan worden. De mogelijkheden om rond de stad Groningen middels particulier opdrachtgeverschap een woning te realiseren, zijn niet heel groot. Het project is kleinschalig en betaalbaar. Bij deze woningen kunnen de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden meegenomen, in tegenstelling tot de bestaande woningen die te koop staan. Er is hier sprake van een bijzonder project met als speerpunten betaalbaarheid, vrije keuze, flexibiliteit, duurzaamheid en particulier opdrachtgeverschap.</p> <p>De woningen die nu te koop staan op de andere eilanden zijn van een uitzonderlijke prijsklasse en zijn bestaande woningen. De nieuw te realiseren woningen concurreren hier niet mee aangezien het gaat om nieuwbouw en daarmee een andere prijsklasse.</p>	
4.2	De gemeente heeft teveel verwachtingen van verkoop van deze dure kavels. Dit heeft tot gevolg dat wij jaren naast een bouwput wonen. Dat geeft veel overlast en alles wat daar nog meer bij hoort. Dat tast ons woongenot aan.	<p>Werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken van gronden en de bouw van woningen zijn onvermijdelijk. De verwachting is niet dat dit vele jaren gaat duren of in ieder geval niet dat het (anders dan tijdens de bouw op nabijgelegen percelen) de uitstraling van een bouwput zal krijgen. Het plan wordt gefaseerd uitgegeven. Daarnaast is het ook niet de bedoeling de nog niet in ontwikkeling zijnde bouw kavels tot een bouwput te laten verworden. In ieder geval is dit niet iets dat valt te regelen in een bestemmingsplan of exploitatieplan. Voor zover gevreesd wordt voor aantasting van het</p>	

		woongenot, kan worden verwezen naar de planschaderegeling.	
4.3	Wij willen graag weten hoe groot de afstand van de sloot naar de nieuwe kavels is. Misschien kan daar nog een groenstrook tussen om ons toch nog iets van vrijheid te geven.	De afstand tot het nieuwe bouwvlak bedraagt ongeveer 12 meter. Vergroten van deze afstand zou leiden tot verplaatsing van de bouwmogelijkheden in de richting van het nieuwe verkeerspunt. Dat achten wij uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en ook niet bevorderlijk voor de overzichtelijkheid en daarmee de verkeersveiligheid ter plaatse.	
4.4	Er zijn nog veel meer vragen, bijvoorbeeld over heien en of de huizen van tevoren bekeken worden. Wij nemen aan dat we een contactpersoon krijgen die dit alles met ons doorneemt.	Voor vragen over heien kan tijdens openingstijden contact met de gemeente worden opgenomen via het algemene nummer. Met betrekking tot 'of de huizen van tevoren bekeken worden': als hiermee de uiterlijke vormgeving bedoeld wordt, hierop ziet het beeldkwaliteitsplan in combinatie met de bestemmingsregels en de beoordeling door welstandscommissie Libau. Aanvragen hiertoe liggen, als het zover is, voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis.	

5	Inspreker 5		
5.1	Inspreker heeft als belanghebbende (gemachtigd namens de grondeigenaar van het grootste deel van de benodigde gronden) in reactie op het voorontwerp contact gehad met de gemeente om inhoudelijk over het voorontwerp te praten. Doel was om te komen tot een sterker plan, door een aantal essentiële onderdelen aan te passen. In één van de reacties schrijft de gemeente dat er sprake is van een nieuwe stedenbouwkundige invulling. Wij zijn van mening dat de invulling van Zandoevers niets anders is dan een variatie op, of een mogelijk alternatief voor het door u voorgestelde ontwerpbestemmingsplan. De kans om een verbeterslag te maken in het plan heeft de gemeente willens en wetens laten liggen.	Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft, op initiatief van Inspreker 5 overleg plaatsgevonden. De ideeën van Inspreker 5 hebben niet geresulteerd in een aanpassing van het ontwerpplan. Over de kwaliteit en inhoud van het plan bestaat kennelijk verschil van mening tussen Inspreker 5 en de gemeente.	
5.2	De naam van dit ontwerpbestemmingsplan doet vermoeden dat het hier opnieuw om een eiland gaat. Niets is minder waar, het gaat hier om een open ruimte in de lintbebouwing van de Hoofdweg in Harkstede. Een eiland is omgeven door water, het plangebied grenst voor een deel aan het water zodat hooguit gesproken kan worden van een oever (Zandoevers).	Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. Vanaf de Hoofdweg gezien wordt er een overgang gemaakt tussen het cultuurlint en de nieuwbouwwijk Borgmeren. Deze overgang wordt ingezet door de woningen in het plangebied. Er is een stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze overgang door te kiezen voor bebouwing langs de Laan der Kruisheren. Door deze bebouwing vanaf de Hoofdweg in te zetten wordt men meenomen in deze overgang. Het perceel in het noorden van het plangebied wordt voorlopig groen gelaten. Dit perceel is dieper in het plangebied gelegen waardoor de overgang tussen de Hoofdweg en de wijk Borgmeren niet wordt aangetast. De wijk Borgmeren is opgebouwd uit eilanden. De laatste fase wordt ook op een dergelijke manier ingericht zodat er een eenheid ontstaat. Een andere stedenbouwkundige inrichting is niet passend in het gebied.	
5.3	Een goed plan voor deze locatie zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt simpelweg op 3 pijlers gebaseerd moeten zijn: 1) De Hoofdweg als hoofdader door het dorp Harkstede met een open plek in die lintbebouwing ter hoogte van Hoofdweg 110. 2) De ontsluitingsweg door deze open plek op de Hoofdweg	De gemeente neemt deze voorstellen ter kennisgeving aan. Aan de eerste twee punten wordt momenteel al voldaan. De Hoofdweg is de hoofdader en zal dat ook blijven. Ter plaatse van het huidige Hoofdweg 110 komt een aansluiting hierop, waarvoor een open plek is gereserveerd in het ontwerpbestemmingsplan. Eilandrijk 3A betreft de afronding van de wijk Borgmeren. De	

	3) Oever aan een zandplas met een natuurlijke holle, iets gebogen oeverlijn.	eerdere fase van deze wijk betrof 2 eilanden. Door de aangebrachte ronding aan de zuidzijde van het plangebied van Eilandrijk 3A worden de eilandstructuur en de stedenbouwkundige opzet voortgezet. Eilandrijk 3A sluit daarmee zoveel mogelijk aan bij de opzet van de wijk Borgmeren.	
5.4	In het plan wordt gerefereerd aan de kwaliteit van de bestaande eilanden. De verplichting de woningen daar te laten ontwerpen door een architect heeft helaas niet geleid tot kwaliteitsverhoging. Architectonische kwaliteit zal op een andere manier geborgd moeten worden of in de vergunningverlening en handhavingssfeer beter gestuurd moeten worden.	Wat hier wordt gesteld met betrekking tot de Eilanden 2 en 3 is subjectief. Alle woningen daar voldoen aan het daarvoor opgestelde beeldkwaliteitsplan en zijn na goedkeuring door welstandscommissie Libau vergund. In het voorliggende plan zien het beeldkwaliteitsplan en de toets door welstandscommissie Libau erop toe dat kwaliteit gewaarborgd wordt zonder verdere (al dan niet contractuele) eisen aan het particulier opdrachtgeverschap te willen stellen.	
5.5	De woningtypes op de eerdere eilanden zijn gerealiseerd in een andere tijd. De keuze voor vrije kavels ligt in de huidige tijd niet voor alle kavels voor de hand.	Eilandrijk 3A is de afronding van een bestaande woonwijk met vrijstaande woningen. Door ook voor een dergelijke stedenbouwkundige opzet te kiezen, sluit de wijk aan bij de eerdere ontwikkeling. Komend vanaf de Hoofdweg is dit de entree van de wijk en vanuit de Borgmeren is dit de afsluiting. Door te kiezen voor eenzelfde opzet qua kavels (vrijstaand) en wijze van ontwikkelen (particulier opdrachtgeverschap), ontstaat er eenheid. Zie ook reactie 1.3	
5.6	De keuze voor woningtypologieën zou gemaakt moeten worden op zowel stedenbouwkundige als economische gronden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van een 'tuindorpomgevingssfeer'. De tuindorpen worden echter stedenbouwkundig juist gekenmerkt door geschakelde woningbouw. Om deze sfeer in het plangebied te krijgen, zullen niet alleen vrije kavels bestemd moeten worden.	De wijk Eilandrijk 3A is opgezet met een verwijzing naar een tuindorp. Dus een ruim opgezette wijk waarbij de woningen zowel een voor- als achtertuin hebben. Er is veel groen in de omgeving. In de wijk zijn geen voorzieningen aanwezig, deze zijn elders in de directe omgeving te vinden.	
5.7	In het ontwerp wordt uitgegaan van 26 woningen. Het aantal woningen is voor ons geen vertrekpunt geweest, dit aantal is een logisch gevolg van de beschikbare ruimte, de verschillende woningtypes op basis van stedenbouwkundige keuzes en de overtuiging dat er niet teveel grote (>1000m ²) kavels zouden moeten komen. Er is gezocht naar een goede mix van verschillende woningtypen en doelgroepen die samen met een goede	Het aantal te bouwen woningen is afgestemd binnen de Regio Groningen-Assen. Tot aan 2020 zijn hier geen wijzigingen in mogelijk. Het ontwerp van Inspreker 5 is door de gemeente beoordeeld en wij zijn van mening dat dit ontwerp niet passend is op deze locatie. Hiervoor wordt verwezen naar de correspondentie met Inspreker 5 van 23 juni 2011, 2 augustus 2011 en 14 mei 2012.	

	beeldkwaliteit een sterk stedenbouwkundig plan opleveren. We zijn ervan overtuigd dat het totale aanbod aan woningen in het plan hierdoor goed aansluit bij de huidige marktvraag. In het plangebied zou dat best kunnen betekenen dat er minder dan 26 woningen worden bestemd.		
5.8	De kavels langs de Hoofdweg ter plaatse van de ontsluiting zullen logischerwijs aansluiting moeten vinden bij de bestaande bebouwing aan het lint. Dat wil zeggen: één bouwlaag met een kap, rode steen, donkere dakbedekking en licht schilderwerk.	<p>Een nokhoogte van 10 meter met een goothoogte van 3 meter zou in theorie mogelijk kunnen zijn, maar zal in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid niet voorkomen, mede door de toetsing door Libau.</p> <p>Het klopt dat aan het lint de overwegende bouwstijl één bouwlaag met kap, rode steen en donkere dakbedekking is. Dit is echter niet de enige bouwstijl in het lint van Harkstede, waardoor wij ook geen aanleiding zien dit via dit bestemmingsplan op de twee percelen aan de Hoofdweg af te dwingen. Wel wordt aandacht besteed aan de verschillen tussen bouwstijl aan de Hoofdweg en de bouwstijl op de eerdere eilanden (achter de Hoofdweg). Dit komt tot uiting in de afwijkende woonbestemmingen.</p> <p>De nokhoogte is in ieder geval overeenkomstig de bestemming van bestaande woningen langs de Hoofdweg. Middels beperkte goothoogte van ten hoogste 3 meter wordt in de praktijk hooguit anderhalve woonlaag met kap mogelijk gemaakt. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek geldt voor alle vrijstaande woningen een maximale nokhoogte van 10 meter. De 2 langs de Hoofdweg geprojecteerde woningen (Wonen - 1B) onderscheiden zich hiermee al van de rest van het plan (Wonen - 1C) door een maximaal toegestane goothoogte van 3 in plaats van 6 meter te kennen.</p>	
5.9	In het ontwerpbestemmingsplan wordt de zeer onlogische keuze gemaakt om aan de ontsluitingsweg 5 zijerven te laten grenzen en aan de andere kant een groenvoorziening. Het bestaande deel van de Laan der Kruisheren kent vrijwel alleen voorerven en voorgevels als stedenbouwkundige wand. De enige juiste keuze is dan ook om langs de Laan der Kruisheren vrijstaande of geschakelde woningbouw te realiseren, in aansluiting op	<p>Er is gekozen voor een andere stedenbouwkundige invulling dan door Inspreker 5 wordt voorgesteld. Op de plank kaart is de gevellijn aangegeven waardoor er ook een begeleiding van de Laan der Kruisheren ontstaat.</p> <p>Aan de Hoofdweg is rode steen de overheersende bouwstijl, maar niet de enige bouwstijl. Daarom is ervoor gekozen om dit niet via het bestemmingsplan voor te schrijven (zie ook onze reactie bij 5.8).</p>	

	de bebouwing verderop aan de Laan der Kruisheren. Met het oog op eerder genoemde economische argumenten zouden dit wat ons betreft duurzame twee onder één kap of geschakelde woningen moeten zijn, geschikt voor starters en jonge gezinnen. Om in beeld en kleur aansluiting te vinden op de bebouwing aan de Hoofdweg zal ook hier de toepassing van rode steen wenselijk zijn.		
5.10	Ook voor het middengebied van het plan is het niet juist te kiezen voor vrije kavels. Zelfs in de goede tijden dat de eerdere eilanden zijn ontwikkeld, waren deze kavels erg lastig te verkopen. Net als bij de woningen langs de Laan der Kruisheren zal hier gezocht moeten worden naar andere stedenbouwkundige en economische argumenten. Het middengebied van het plan zou op verschillende wijzen kunnen worden ingevuld, met als stedenbouwkundig uitgangspunt dat een ruimtelijke eenheid ontstaat in het middengebied. Een mogelijke invulling kan bestaan uit grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig en duurzaam, ook wel kangoeroewoningen). Dit maakt tevens een opener ruimte mogelijk, naar het water gericht, met een verblijfsruimte voor spelen en groen. In het middengebied zou parkeren kunnen plaatsvinden voor deze woningen en publiek.	Net als bij de overige argumenten is hier sprake van een inhoudelijk verschil van mening over de invulling van het plangebied. Op grond van de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om een levensloopbestendige woning te realiseren. De mate dan wel uitvoering van duurzaamheid van de woning is (binnen de hiervoor voorgeschreven kaders) een keuze van de bouwer.	
5.11	Langs de rand van het plan (oever) resteren nog ca. 10 vrije kavels. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van een onterechte verwijzing naar een eiland voorgesteld een ronding te maken. Dit heeft onnodige kosten tot gevolg die de exploitatie moeilijker maken en er ontstaan zo kavels met een ongunstige afmeting in de vorm van een taartpunt. De oeverlijn in het plan Zandoevers is ingegeven door de natuurlijke oever zoals die nu grotendeels al aanwezig is. Wat ons betreft zou deze oeverlijn het vertrekpunt kunnen zijn voor de verkaveling. De vrijwel rechte oeverlijn biedt juist beter de mogelijkheid om de kavels te bebouwen. Om de laatste vrije kavel bereikbaar te maken, is het nodig een toegang te creëren, het is echter niet de bedoeling hier	De gemeentelijke reactie op deze zienswijze is reeds in eerdere correspondentie beschreven. De keuze voor een ronding langs de zuidkant is de verwijzing naar de eerder gerealiseerde eilanden. Deze manier van verkavelen geeft een duidelijke afronding van de wijk Borgmeren weer.	

	<p>een doodlopende weg te suggereren. Het zou ook tegelijk de toegang tot het beoogde fiets- en wandelpad kunnen zijn naar het achterliggende natuurgebied dat de gemeente voorstelt.</p>		
5.12	<p>De westgrens van het plangebied zou niet voor woningbouw moeten worden gebruikt. Er is sprake van vrijstaande bebouwing tegen het zijerf van Hoofdweg 112. Dit is stedenbouwkundig onlogisch en onwenselijk en zal bezwaren oproepen. Deze gronden kunnen beter bestemd worden voor groen, eventueel met vrijstellingsmogelijkheid voor sportaccommodatie.</p>	<p>Er is gekozen voor een andere stedenbouwkundige invulling dan voorgesteld. Hierover is in het verleden al met Inspreker 5 gecorrespondeerd. Hiervoor wordt verwezen naar de correspondentie met Inspreker 5 van 23 juni 2011, 2 augustus 2011 en 14 mei 2012.</p> <p>Eilandrijk 3A is de afronding van de wijk Borgmeren. Vanaf de Hoofdweg gezien wordt er een overgang gemaakt tussen het cultuurlint en de nieuwbouwwijk Borgmeren. Deze overgang wordt ingezet door de woningen in het plangebied. Er is een stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze overgang door te kiezen voor bebouwing langs de Laan der Kruisheren. Door deze bebouwing vanaf de Hoofdweg in te zetten wordt men meenomen in deze overgang. Het perceel in het noorden van het plangebied wordt voorlopig groen gelaten. Dit perceel is dieper in het plangebied gelegen waardoor de overgang tussen de Hoofdweg en de wijk Borgmeren niet wordt aangetast. De wijk Borgmeren is opgebouwd uit eilanden. De laatste fase wordt ook op een dergelijke manier ingericht zodat er een eenheid ontstaat. Een andere stedenbouwkundige inrichting is niet passend in het gebied.</p>	
5.13	<p>In de vele gesprekken die zijn gevoerd met de gemeente is steeds benadrukt dat Inspreker 5 door de eigenaar van Hoofdweg 110 is aangewezen als private partij om de plannen, in nauw overleg met de lokale overheid, te ontwikkelen. De suggestie die in de toelichting wordt gewekt als zou de gemeente mogelijk eigenaar van de gronden worden, is niet realistisch te noemen.</p>	<p>De gemeente is bezig om de gronden in eigendom te verwerven en is hiervoor in onderhandeling met de grondeigenaar. Inspreker 5 speelt hierin geen rol. Indien de grond niet door minnelijk overleg verworven kan worden, zal een onteigeningsprocedure opgestart worden. Het is nog steeds onze bedoeling er op minnelijke wijze uit te komen.</p>	
5.14	<p>Inspreker 5 wenst op inhoudelijke gronden met de gemeente in gesprek te komen over het ontwerpbestemmingsplan om te komen tot een goede invulling van het plangebied. Inspreker 5 stelt dat de exploitatie en ontwikkeling van het plangebied tot haar taak behoort, hiertoe gemachtigd door de eigenaar van Hoofdweg 110.</p>	<p>Tussen de fasen van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn er gesprekken met Inspreker 5 geweest. Deze gesprekken hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen.</p>	

5.15	Inspreker 5 verwijst tevens naar de gesprekken en schriftelijke correspondentie die met de gemeente is gevoerd.	De correspondentie waaraan wordt gerefereerd, bevat naar ons idee geen aangelegenheden die niet reeds hierboven zijn weerlegd.	
6	Inspreker 6		
6.1	Er is geen behoefte aan woningbouw. De gemeente geeft aan dat woningbouw altijd al de bedoeling was. Zolang het bestemmingsplan dit niet regelt, is dit voornemen echter niet vastgesteld. Tegen de achtergrond van de huidige marktsituatie moet afgewogen worden of er behoefte is aan woningbouw. De marktsituatie is zodanig veranderd dat er geen behoefte is aan woningen in dit marktsegment. Er staat in het dorp veel te koop en extra productie is slecht voor het prijsniveau. Bovendien past deze ontwikkeling niet bij de afspraken die met de gemeente Groningen zijn gemaakt in het kader van Meerstad en met de Regiovisie in het kader van de woningverdeling i.v.m. krimp.	Met de woningen die beoogd zijn in het plangebied, wordt een heel andere markt bediend dan in de bestaande sector aangeboden wordt, ook anders dan Meerstad. Huizenzoekers met een budget dat strookt met deze kavels willen veelal ook zeggenschap in hun nieuwe woning en de indeling daarvan. De in dit plangebied geboden vrije (bouw)keuze leidt tot een grotere doelgroep dan bestaande bouw of projectmatige bouw. De kracht van deze locatie is vooral gelegen in betaalbaarheid (ten opzichte van de stad, maar wel dicht bij de stad gelegen), vrije keuze/particulier opdrachtgeverschap en de nabijheid van reeds bestaande voorzieningen. Overigens is deze ontwikkeling in overeenstemming met de afspraken die daarover zijn gemaakt in Regiovisieverband en daarmee ook met de gemeente Groningen (en derhalve ook met Meerstad).	
6.2	De gemeente gaat investeringen doen waarbij het de vraag is of de hoogte van de investeringen wel juist zijn. Het resultaat op de grondexploitatie laat een klein positief saldo zien, er hoeft maar iets onvoorziens te gebeuren of dit wordt een negatief resultaat. Stagnerende verkoop van kavels zou hier al toe kunnen leiden. Omdat deze woningen niet nodig zijn, is het onverantwoord om dit bestemmingsplan en andere stukken vast te stellen.	De investeringen zijn geraamd door het adviesbureau PAS bv (de opsteller van het exploitatieplan). Dit bureau is deskundig op het gebied van civieltechnische ramingen. Er is geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de investeringen. De inbrengwaarde is getaxeerd door ingenieursbureau Oranjewoud, door een registertaxateur, die is ingeschreven in het register van Stichting Vastgoed Cert te Rotterdam. Oranjewoud kan aldus als een onafhankelijke deskundige taxateur worden aangemerkt. Ook ten aanzien van de inbrengwaarde is geen aanleiding te twifelen aan de juistheid.	
6.3	De bouwhoogte van de woningen moet goed aansluiten bij de aanwezige bouwhoogte van de woningen langs de Hoofdweg en niet bij de bouwhoogten die in het bestemmingsplan staan. Dit is geen zorgvuldige ruimtelijke inpassing.	De nokhoogte is overeenkomstig de bestemming van bestaande woningen langs de Hoofdweg. Middels beperkte goothoogte van ten hoogste 3 meter wordt in de praktijk hooguit anderhalve woonlaag met kap mogelijk gemaakt. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek geldt voor alle vrijstaande woningen een maximale nokhoogte van 10 meter. De 2 langs de Hoofdweg geprojecteerde woningen (Wonen - 1B) onderscheiden zich hiermee al van de rest van het plan (Wonen - 1C) door een	

		maximaal toegestane goothoogte van 3 in plaats van 6 meter te kennen.	
6.4	Dat 3 kavels niet kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai van 48dB is geen goede ruimtelijke ordening.	De geluidsbelasting op de woningen op deze 2 (in plaats van 3) kavels is geheel gelijk aan die op de overige, bestaande, woningen aan de Hoofdweg. Dit heeft te maken met de geluidscontour die langs de gehele lengte van de Hoofdweg ligt. Het voeren van een procedure om een hogere grenswaarde toe te kunnen staan, is in zo'n geval vereist in het kader van een goede ruimtelijke ordening.	

7	Inspreker 7		
7.1	De sporthal aan de oostzijde van Hoofdweg 110 is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald omdat de TTV de oprichting en exploitatie niet kan financieren. Gedurende 10 jaar overleg is nimmer sprake geweest van oprichting en/of financiering door de TTV, 10 jaar geleden was reeds bekend dat de eigenaar van de gronden dit zou doen. De vraag inzake oprichtings- en exploitatieoverzicht is dan ook niet aan de juiste persoon gesteld. Aangezien de besluitvorming hierop is gebaseerd, is het besluit om de hal uit het plan te halen onzorgvuldig, niet correct en niet rechtsgeldig.	De gemeente heeft in het verleden aangegeven in het plangebied 3A het planologisch mogelijk te maken om een sporthal te realiseren. Het bestemmingsplan Harkstede, Eilandrijk 3A dient uitvoerbaar te zijn. Zowel op economische gronden als binnen de termijn van 10 jaar. Door de TTV is niet aangetoond de sporthal te kunnen realiseren dan wel exploiteren. De toezegging is aan de TTV gedaan en niet aan hun sponsor. Het college heeft dan ook besloten om het voorontwerpbestemmingsplan te wijzen alvorens de procedure verder te doorlopen.	
7.2	Tussen de gemeente, de grondeigenaar en de TTV was overeenstemming dat de hal aan de westzijde van Hoofdweg 110 planologisch zou worden ingevuld. Dit was het resultaat van jarenlange gesprekken tussen de gemeente Slochteren en TTV Argus. De laatste toezeggingen hierin zijn gedaan door een huidige wethouder.	Zie hiervoor onze reactie bij 7.1. Een gemeente heeft de bevoegdheid een plan te wijzigen als dat tot een beter plan zou leiden. Door het ontbreken van een haalbaarheidsstudie voor de realisatie van de sporthal heeft het college besloten om het plan aan te passen. Daarnaast is ook de ligging in een kwalitatief hoogwaardige woonwijk een aandachtspunt. Gelet op het eerdere stedenbouwkundige ontwerp van de wijk Borgmeren lijkt het realiseren van een sporthal niet passend.	
7.3	De gemeente is met ons van mening dat topsport in De Borgstee onmogelijk is gezien de verdeling van schaarse uren tussen de verenigingen en het onvoldoende beschikbaar zijn van De Borgstee in vakantieperiodes.	De gemeente onderschrijft de stelling niet. Elders in de gemeente is er nog voldoende capaciteit beschikbaar (bijvoorbeeld in Schildwolde, Siddeburen). Argus wil deze capaciteit kennelijk niet benutten. Benutting in de vakantie is zeer incidenteel. Door Argus wordt niet onderbouwd waarom de eventuele capaciteitsproblemen in de Borgstee opgelost moeten worden met een sporthal in deze kwaliteitswoonlocatie. Gelet op de aanwezigheid van meerdere sporthallen in de gemeente Slochteren, waarvan reeds 1 in Harkstede, dient de vraag gesteld te worden wat het belang en de noodzaak van een extra hal voor een gemeente resp. een dorp van deze omvang is. Een capaciteitsprobleem in één dorp rechtvaardigt nog niet meteen een nieuwe sporthal in een gemeente als Slochteren.	
7.4	In een eigen hal wordt niet alleen de topsport enorm gestimuleerd maar tevens de breedtesport en de jeugdsport. Deze zijn alle 3 onlosmakelijk met elkaar	Dit punt lijkt niet gericht op een reactie van de kant van de gemeente. Daarnaast wordt de stelling (dat breedtesport, jeugdsport en topsport met elkaar verbonden zijn) niet	

	verbonden.	onderbouwd. Er is ons niet gebleken van onderzoeken waaruit blijkt dat een grote stimulans van topsport leidt tot een forse stimulans van breedtesport en jeugdsport.	
7.5	Met de toezeggingen van de gemeente en de grondeigenaar is de tafeltennisvereniging in staat haar doelstellingen te realiseren. Bij brief van 29-03-2012 wordt nu echter gesteld dat ook elders in het plangebied de oprichting van een sporthal met multifunctionele toepassing niet langer mogelijk is, gelet op een akoestisch onderzoek van een hal aan de oostzijde van Hoofdweg 110. Terwijl voor de locatie aan de westzijde geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Daarnaast hebben wij alleen een financier voor realisatie van de hal aan de westzijde.	<p>Voor het stedenbouwkundige plan zoals de gemeente dat beoogt, bleek voor een sporthal geen toereikende haalbaarheidsstudie voorhanden.</p> <p>Behoeftte aan sporthalcapaciteit is niet direct een probleemstelling in het kader van dit plan. De tafeltennisvereniging (hierna: TTV) wil niet naar (bestaande/aanstaande) locaties in Schildwolde en Meerstad. Onduidelijk is waarom eventuele capaciteitsproblemen in de Borgstee opgelost moeten worden met een sporthal in deze kwaliteitswoonlocatie terwijl alternatieven beschikbaar zijn met voldoende capaciteit. Dit rechtvaardigt nog niet meteen een nieuwe sporthal in een gemeente als deze.</p> <p>Het door initiatiefnemers opgesteld voornemen qua locatie van de sporthal voldoet ook niet aan de door de gemeente gestelde eisen.</p> <p>Overigens is in overleg met de tafeltennisvereniging altijd uitgegaan van de bouw van een sporthal ten behoeve van gebruik enkel voor en door de tafeltennisvereniging. Een multifunctioneel gebruik wordt niet toegestaan en is ook niet het uitgangspunt geweest.</p>	
7.6	Wij verzoeken de gemeente om met een positieve grondhouding de planologische mogelijkheden samen met ons en de grondeigenaar/financier te onderzoeken. Wij zijn ervan overtuigd dat aan de westzijde van Hoofdweg 110 de beste en reëel haalbare mogelijkheden liggen.	In ons schrijven van 29 maart 2012 is al aangegeven dat de gemeente een positieve grondhouding heeft om samen de planologische mogelijkheden te onderzoeken op het moment dat de tafeltennisvereniging een financieel haalbaar plan heeft om een sporthal te realiseren.	
7.7	Wij verzoeken de tegen het voorontwerp bestemmingsplan ingediende bezwaren bij de inhoud van deze brief te betrekken, alsmede onze reactie van 01-05-2012 aan het college.	De correspondentie waaraan wordt gerefereerd, bevat naar ons idee geen aangelegenheden die niet reeds hierboven zijn weerlegd.	

Omwille van een zo goed mogelijke weergave van de reacties van de gemeente op de ingediende zienswijzen, is ervoor gekozen die zienswijzen in deze nota ZCW voor een deel en voor zover mogelijk samengevat weer te geven. Dit betekent niet dat er een andere betekenis aan is gegeven,

hetgeen uit de reacties op de zienswijzen zal blijken. Voor zover in deze nota ZCW de samengevatte zienswijzen bij de lezer tot onduidelijkheid leiden, verwijzen wij hiervoor naar de originele zienswijze.