

Van plan tot realisatie

Kun je als omwonende slechts toekijken?



Bachelor thesis

Sociale Geografie & Planologie
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Auteur	Thor Ruiters
Begeleider	Dr. H.J. Brouwer
Datum	20-06-2015



university of
 groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Wetenschappelijke relevantie	5
1.4 Opbouw thesis	5
2. Theoretisch kader	
2.1 Vastgoedontwikkeling	6
2.2 Succes- en faalfactoren	7
2.3 Risico's van vastgoedontwikkeling	7
2.4 De mogelijkheden van belanghebbenden	8
2.5 De waarde van ruimtelijke omgeving: space en place	8
2.6 Buurtgevoel	9
2.7 Conceptueel model	10
3. Methodologie	
3.1 Case study: La Promenade	11
3.2 Dataverzameling	12
3.3 Reflectie	13
3.4 Ethiek	13
4. Resultaten	
4.1 Project La Promenade	14
4.2 Factoren tot succes of falen	15
4.3 Conclusie	16
5. Conclusie	
5.1 Conclusie uit resultaten	18
6. Reflectie	
6.1 Reflectie op het onderzoek	19
6. Literatuurlijst	
6.1 Lijst met gebruikte bronnen	20
7. Bijlagen	
7.1 Transcriptie interview Niko Ruiter	22
7.2 Transcriptie interview Peter Hidding	25

Samenvatting

Elk vastgoedproject is anders, en ook het proces wat daar bij hoort. Een belangrijke component van zo'n proces is het politieke aspect, waarin ook omwonenden een belangrijke rol spelen. Wanneer een vastgoedproject gerealiseerd wordt, worden er veranderingen in de ruimtelijke omgeving aangebracht. Omwonenden zijn hier niet altijd blij mee, bijvoorbeeld wanneer omwonenden een bepaalde waarde aan de ruimtelijke omgeving toekennen. Dit kan een reden voor omwonenden zijn om zich te verzetten tegen het project. In dit onderzoek wordt gekeken naar wat hun argumenten zijn en op welke manier ze dit verzet voeren. Bovendien wordt er gekeken naar de rol van de gemeente bij zo'n project. De hoofdvraag van deze thesis luidt *In hoeverre kunnen omwonenden invloed uitoefenen op een vastgoedproject?* Om deze vraag te beantwoorden is een case study uitgevoerd over het project La Promenade in Haren. Hier zouden twee grote appartementengebouwen gerealiseerd worden. Echter is dit plan nooit tot uitvoering gekomen.

Uit dit onderzoek valt te concluderen dat omwonenden zeker een grote invloed op een project kunnen hebben. Echter zijn er nog vele andere factoren die van invloed zijn geweest. Zo spelen onder andere de crisis en de gemeenteraadsverkiezing een grote rol. Echter is wellicht de grootste rol weggelegd voor de gemeente. Draagvlak bij de gemeente is voor een project van essentieel belang. Zonder deze steun kan het project in grote problemen raken omdat het in principe de gemeente is die de uiteindelijke beslissing neemt. Kortom, omwonenden zijn zeker van invloed op een vastgoedproject, maar er zijn ook nog vele andere factoren die een grote rol spelen in het al dan niet slagen van een project.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vastgoedprojecten zijn uniek; geen enkel project is hetzelfde en het proces waar zo'n project aan onderhevig is, is zeer divers. Een groot onderdeel van een vastgoedproject is het politieke proces, waarin ook de gemeenschap een grote rol speelt. Bij elk project wordt onderhandeld, gedebatteerd en ideeën worden heroverwogen. Wie heeft er belang bij, wie ondervindt nadelige gevolgen en wie heeft er invloed in het proces van besluitvorming (Graaskamp, 1992).

Een vastgoedproject betekent verandering van de fysieke leefomgeving. Dit kan tot problemen leiden omdat lang niet altijd iedereen blij is met verandering. Het is voor de ontwikkelaar dan ook van essentieel belang om goed te onderzoeken of zijn beoogde plan wel in de omgeving past en of er bezwaren zijn bij de directe betrokkenen.

Wanneer de ontwikkelaar dit niet doet, kan dit tot grote problemen voor het project leiden. Niet alleen in het vastgoed, maar ook bij publieke projecten zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een windmolen of een daklozenopvang kan bij mensen in de directe omgeving weerstand tegen een project ontstaan. Grievens of ontevredenheid over de verandering kan volgens Smelser (1962) een reden zijn voor collectief protest tegen een voorgenomen verandering. Verandering in de omgeving kan door directe betrokkenen als ongewenst worden ervaren als er bijvoorbeeld sprake is van aantasting van de emotionele waarde van een plek, of door verandering van de identiteit van een plek (Devine-Wright, 2009).

Bij elk project verschilt het weer hoe veel mensen er geraakt worden. Soms zijn het slechts enkele omwonenden, soms een hele gemeenschap. Ook hierin is elk project weer uniek. Het is essentieel dit te erkennen, aangezien de weerstand moeilijker te overkomen is naarmate de getroffen groep groter wordt.

De zogenaamde "megamoskee" in Gouda is een goed voorbeeld van een project waar omwonenden tegen ageerden. Omringende woningen zouden in waarde dalen, de verkeersveiligheid zou niet in orde zijn en het plan past niet in de omgeving. Ook zou er angst zijn voor radicale moslims, kortom: er is geen draagvlak. Na lang onderhandelen is het plan voor de megamoskee van de baan. In dit geval komt duidelijk naar voren wat voor invloed zo'n project op de maatschappij kan hebben, het verenigt mensen tegen een gezamenlijke "vijand". Ook bij kleinere projecten is dit het geval, een voorbeeld hiervan is het plan van de gemeente De Fryske Marren en het COA. Zij waren van plan een asielzoekerscentrum te gaan bouwen aan de rand van het Friese dorpje Balk maar dit stuitte op veel verzet bij omwonenden, die massaal tegen het plan waren.

Het is dus duidelijk dat zulke projecten nogal wat teweeg brengen, maar hoe zit het met de rol van omwonenden bij kleinere vastgoedprojecten?

1.2 Probleemstelling

Ook kleinere projecten stuiten niet zelden op weerstand van omwonenden. Emotionele waarde van een plek of een identiteit van de plek waar omwonenden zich mee identificeren kunnen hier drijfveren voor zijn. Wanneer omwonenden niet blij zijn met een project dan kunnen zij hier via een bezwaarprocedure bezwaar tegen aantekenen. De gevolgen hiervan zijn wisselend, niet altijd is de gemeente bereid te luisteren of belanden omwonenden in procedures waardoor ze door de bomen het bos niet meer zien. Maar niet zelden heeft zo'n bezwaarprocedure wel succes, waardoor een

project aangepast moet worden tot alle partijen tevreden zijn. Het is evident dat omwonenden invloed op een project kunnen uitoefenen, maar in hoeverre en hoe gaat dit precies in zijn werk? Dit onderzoek zal zich richten op vastgoedprojecten en de invloed van omwonenden hier op. De hoofdvraag luidt dan ook:

In hoeverre kunnen omwonenden invloed uitoefenen op een vastgoedproject?

Om tot beantwoording van deze vraag te komen, wordt getracht een antwoord te vinden op andere relevante vragen. Zo wordt onderzocht in hoeverre de gemeente te beïnvloeden is door omwonenden van zo'n project en wordt onderzocht op welke wijze omwonenden invloed uitoefenen op de gemeente. Uiteraard is het bij zo'n proces belangrijk om je af te vragen waarom. Wat kunnen argumenten van omwonenden tegen een project zijn en wat is de rol van de gemeente bij zo'n project?

Om een antwoord op deze vragen te kunnen geven is een case study uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op het project La Promenade in Haren, waar grote appartementen voor het hogere segment zouden worden gebouwd. Dit project liep van 2005 tot 2013 en is door vele verschillende invloeden nooit tot uitvoering gekomen. De omwonenden spelen hier een grote rol in en dat zullen we in dit onderzoek nader bekijken.

In dit onderzoek wordt over omwonenden gesproken. Hiermee worden niet alleen de direct omwonenden bedoeld, maar ook personen die verder van het project af wonen, maar zich hier toch betrokken bij voelen. Dit kan het geval zijn als het nieuwe project de karakteristieke ervaren identiteit van een heel dorp bedreigt.

1.3 Wetenschappelijke relevantie

Over de invloed van omwonenden is reeds flink wat onderzoek gedaan. Echter betreft het hier vaak grote maatschappelijke projecten waarin het *Not in my backyard* fenomeen een grote rol speelt. Zoals bijvoorbeeld bij een verplaatsing van een ziekenhuis gespecialiseerd in geestelijke gezondheid (Cowan, 2002), de plaatsing van een gevangenis (Myers en Martin, 2004) of bij een woningbouwproject voor goedkope woningen (Iglesias, 2002). Olander en Landin (2005) gaan wel dieper in op de invloed van "stakeholders" bij een vastgoedproject, echter betreft het hier een groot project van zestig appartementen. Het onderzoek van van Goor et al. (2006) gaat wel in op de invloed van omwonenden bij een klein project, maar betreft het hier de aanleg van een skatebaan. Echter over specifiek de invloed van omwonenden bij een kleinschalig vastgoedproject is nog geen onderzoek gedaan.

1.4 Opbouw thesis

Vanaf hier kunt u verder lezen over de voor dit onderzoek relevante theorieën in een theoretisch kader. In hoofdstuk drie wordt de gebruikte methodologie toegelicht en vervolgens zullen in hoofdstuk vier de resultaten worden besproken. In hoofdstuk vijf van deze thesis zullen de conclusies uit de resultaten getrokken worden en in hoofdstuk zes is een reflectie over het onderzoeksproces te vinden. Tot slot volgen er nog een literatuurlijst en enkele bijlagen.

2. Theoretisch kader

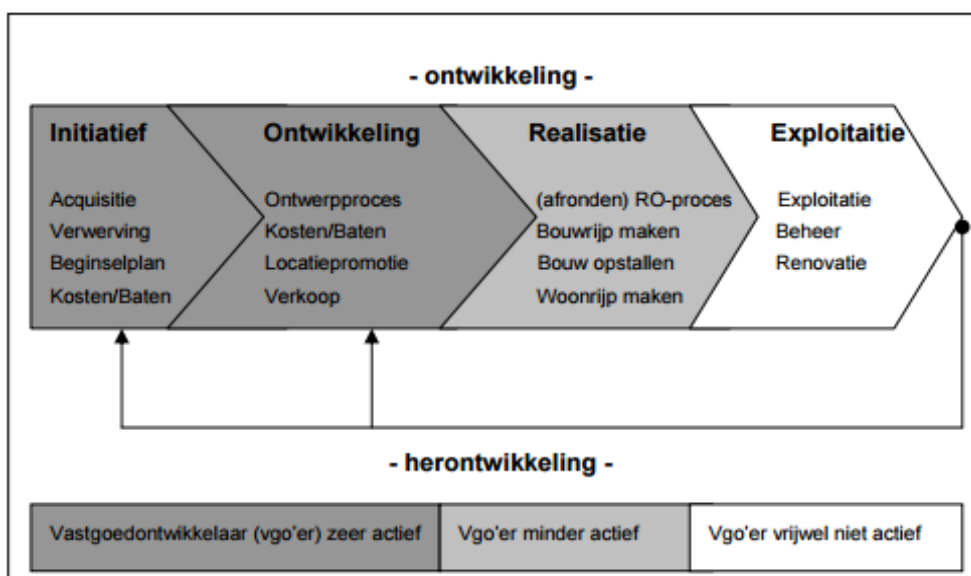
2.1 Vastgoedontwikkeling

In dit onderzoek staat de ontwikkeling van vastgoed centraal, het is daarom goed om allereerst te bekijken wat dit nou precies inhoudt. Onder vastgoed wordt verstaan: de gebouwen en de grond waarop deze gebouwen staan. Een vastgoedontwikkelaar houdt zich bezig met het toevoegen van vastgoed aan de voorraad, maar ook met de herontwikkeling van bestaand vastgoed (Tol, 2005).

De beloning die de ontwikkelaar krijgt voor zijn werk is afhankelijk van het succes van het project: een winst/risico premie. Deze premie bestaat uit een opslag op de kostprijs van het project. Wanneer het project succesvol verloopt, ontvangt de ontwikkelaar de premie. Echter wanneer het project wat minder loopt, wordt de premie gebruikt als dekking voor financiële tegenvallers en loopt de beloning voor de ontwikkelaar terug. In sommige gevallen gaat het zo slecht met een project dat de complete premie “verdampst”, dan lijdt de ontwikkelaar verlies op zijn investering.

Ondanks dat elk vastgoedproject uniek is, is het proces wat zo'n project doorloopt in enkele verschillende fases op te delen die zich in vrijwel elk project op één of andere manier voordoen. Deze fases zijn als volgt (Tol, 2005):

- Acquisitie: de ontwikkelaar zoekt mogelijkheden om vastgoed te ontwikkelen en probeert vastgoed te verwerven.
- Initiatiefase: de ontwikkelaar stelt een plan op voor het verworven vastgoed en gaat kijken wat de mogelijkheden zijn.
- Ontwikkelingsfase: in deze fase wordt naar de haalbaarheid van het project gekeken. Kosten, opbrengsten en ruimtelijke ordeningsprocedures zijn hierin belangrijk.
- Verkoopfase: voor het realiseren van het project probeert de ontwikkelaar een deel van het product te verkopen, hiermee wordt het risico verkleind. Wanneer dit niet lukt, zal de ontwikkelaar over gaan tot herontwikkeling.
- Realisatiefase: wanneer het verkopen gelukt is, kan worden overgegaan tot realisatie van het project. Hiertoe selecteert de ontwikkelaar een bouwer.
- Exploitatie en beheerfase: het project is af en kan opgeleverd worden of eventueel worden verhuurd.



Figuur 1. De verschillende fases van een vastgoedproject (Tol, 2005).

2.2 Succes- en faalfactoren

In de bovenstaande paragraaf zijn de verschillende fases die een vastgoedproject normaal gesproken doorloopt. Echter is niet elk project succesvol waardoor niet alle fases bereikt worden. Dit is ook het geval voor het project La Promenade, dit project heeft wel de initiatieffase doorlopen maar is stukgelopen in de ontwikkelingsfase. In deze fases zijn factoren te herkennen die het succes, of falen, van een project kunnen bepalen.

Alvorens de ontwikkelingsfase kan starten moet eerst de initiatieffase worden doorlopen. In deze fase zijn volgens Nozeman (2010, p.49) verschillende factoren van belang voor een succesvol verloop.

1. "Een goed doordacht plan of concept dat enerzijds voldoende flexibiliteit heeft om wijzigende marktcondities op te vangen en anderzijds inspeelt op aantoonbare behoeften."
2. "Voldoende betrokkenheid van de belangrijkste spelers."
3. "Een goede interne en externe organisatie, met een heldere doelstelling."
4. "Een juiste timing ("momentum")."

Wanneer aan deze factoren voldaan kan worden, in combinatie met stevig commitment ten opzichte van het plan, dan kan worden overgegaan naar de ontwikkelingsfase. Een succesvol verlopen initiatieffase is echter geen garantie voor een succesvol project. Tijdens de ontwikkelingsfase kunnen zich nieuwe ontwikkelingen aandoen die het proces bemoeilijken. Hierbij valt te denken aan een veranderende marktsituatie waardoor er geen vraag meer naar het product is of tekortschietend publiek draagvlak. Hierbij kan één bepaalde ontwikkeling al flinke gevolgen voor het project als geheel hebben; de vele verschillende facetten van het project moeten nauwkeurig bij elkaar passen (Nozeman, 2010).

2.3 Risico's van vastgoedontwikkeling

Ontwikkelaars kunnen bij succesvolle projecten een forse beloning opstrijken, echter is dit niet zonder risico. Aan het ontwikkelen van een vastgoedproject kleven vele risico's. Volgens Gehner (2003) kunnen verschillende categorieën worden onderscheiden: planontwikkelingsrisico's, grondexploitatie- en bouwrisico's, afzetrisico's, politieke risico's en procedurele risico's. Voor dit onderzoek zijn vooral de laatste twee van belang.

Politieke besluitvorming kan van grote invloed zijn op een project. Als gevolg hiervan kan bijvoorbeeld een plan aangepast moeten worden of kan een project vertraging oplopen. Vooral gemeenteraadsverkiezingen kunnen grote gevolgen hebben, waardoor het beleid van een gemeente ineens kan veranderen. Zo zou bijvoorbeeld een plan ineens niet meer in het beleid van de gemeente passen waardoor het veranderd moet worden, of zelfs geen doorgang meer zou kunnen vinden. Volgens Fronik (2007, in van Denzen, 2009) is draagvlak van een wethouder of gemeenteraad van cruciaal belang voor een project.

Ook ruimtelijke ordeningsprocedures spelen een grote rol bij de ontwikkeling van een vastgoedproject. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld wetgeving wat betreft geluidshinder, een bestemmingsplan of bouwvergunningsprocedures. Ook is de invloed van omwonenden de afgelopen decennia toegenomen, zeker bij projecten in een bebouwde omgeving zijn zij een factor om rekening mee te houden. Volgens van Denzen (2009) is het voor ontwikkelaars dan ook belangrijk om zich proactief op te stellen ten opzichte van belangengroepen om draagvlak voor het project te creëren. Wanneer de ontwikkelaar dit niet doet, kunnen belanghebbenden het project via bezwaarprocedures of via inspraak in het beleid van de gemeente vertragen.

2.4 De mogelijkheden van belanghebbenden

Beleidsvorming is traditioneel gezien een praktijk die top-down benaderd wordt. Hierbij beslist de politiek, waarna de ambtenarij het beleid uitvoert en burgers zich maar hebben te schikken. Echter verandert dit de laatste decennia, er is steeds vaker sprake van interactieve beleidsvorming: hierbij worden belanghebbenden al in een vroeg stadium van het planproces betrokken (Coenen et al., 2001). Dit betekent dat belanghebbenden kunnen meedenken over het beleid, waarmee enigszins afgestapt wordt van de top-down benadering. Het doel hier van is om draagvlak voor het beleid te vergroten zodat het beleid sneller en beter geïmplementeerd kan worden (De Graaf, 2007).

Een andere mogelijkheid voor belanghebbenden om hun stem te laten horen is via een bezwaarprocedure. Wanneer een gemeente een bestemmingsplan wil wijzigen is er eerst nog de mogelijkheid tot inspraak op het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan door de gemeente is vastgesteld, is inspraak niet meer mogelijk. De enige mogelijkheid die belanghebbenden die niet tevreden zijn nog rest, is beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Bestemmingsplanbezwaar, 2015).

Echter kleeft er volgens De Roo en Voogd (2004, p.53) ook een nadeel aan deze inspraak. Zij stellen namelijk: “alleen actieve participanten doen mee, wat leidt tot selectieve participatie; er is sprake van een gezamenlijk belang tegenover een algemeen belang; er is een wisselende bereidheid te participeren; er zijn nogal eens meer tegenstanders dan voorstanders; relatief grote aantallen participanten, met elk een mening; het kan gemakkelijk een kostbaar, langdurig en onbeheersbaar proces worden; er is nadruk op korte termijn, de directe omgeving en individuele belangen; er is minder aandacht voor een samenhangend strategisch perspectief; oplossingen worden meer als uitkomst dan als start van een proces gezien; er is minder betekenis voor professionele en technisch-inhoudelijke kennis en tot slot ontstaan door compromissen ‘grijze’ oplossingen.”

2.5 De waarde van ruimtelijke omgeving: space en place

Waar projecten worden ontwikkeld, worden veranderingen in de ruimtelijke omgeving aangebracht. Deze ontwikkelingen kunnen op verzet stuiten wanneer er een bepaalde waarde aan de oude situatie toebedeeld wordt. Dit kan een reden zijn voor belanghebbenden om van bovenstaande mogelijkheden tot bezwaar gebruik te maken.

Een plaats, pand of stuk grond heeft geen intrinsieke waarde, maar het is de mens die waarde aan een plaats toekent. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen “space” en “place”, “space” verwijst naar simpelweg een ruimtelijke omgeving zonder verdere betekenis, maar bij “place” is sprake van een bepaalde verbondenheid van een individu met de omgeving. Dit is voornamelijk een emotionele band en niet zozeer rationeel (Holloway & Hubbard, 2001).

Een ruimtelijke omgeving wordt niet zomaar een plek met waarde, dit is een proces. Mooie ervaringen, herinneringen of mijlpalen dragen bij aan de band met een ruimtelijke omgeving. Na verloop van tijd is er verbondenheid met de omgeving opgebouwd, het is dan niet zomaar meer een omgeving, maar een “place” met emotionele waarde; hierdoor ontstaat “place-attachment” (Scannell & Gifford, 2010).

Deze verbondenheid staat nauw in verband met “place-identity”. De identiteit van een plek refereert aan de fysieke en symbolische omgeving van een locatie die bijdragen aan het gevoel van place en de identiteit van de individu (Proshansky et al., 1983). Deze identiteit is volgens Knez (2005) gebaseerd op vier processen:

1. Het onderscheidend vermogen van de place (identificeren met de place, onderscheiden van anderen; bijvoorbeeld "Ik ben een Groninger, en geen Amsterdammer.")
2. Overeenkomst met eigen identiteit (de identiteit van de place past bij wie jij bent.)
3. Eigenwaarde gerelateerd aan de place (bijvoorbeeld als wonen in een mooi en groen dorp je een goed gevoel geeft.)
4. Effectiviteit van de place (bijvoorbeeld dat alles wat je in het dagelijks leven nodig beschikbaar is.)

Wanneer een groep of individu zich sterk verbonden voelt met de place dan kan ongewenste verandering van de place tot weerstand leiden. Brown en Perkins (1991) stellen dat juist wanneer er sprake is van verandering, de verbondenheid tussen mens en place duidelijk naar boven komt terwijl deze normaal gesproken niet zo te merken is, dit kan resulteren in emotionele gevoelens zoals angst of een gevoel van "displacement".

Het gevolg hiervan is dat wanneer projecten waarbij veranderingen in de ruimtelijke omgeving worden aangebracht, en dus de place-identity bedreigd wordt, dit tot verzet van omwonenden kan leiden. Het feit dat dit een sociaal proces van interpretatie is komt volgens Devine-Wright (2009) het duidelijkst naar boven wanneer de verandering van de place-identity zich langzaam aandient. Dit komt doordat de geraakte personen dan meer tijd hebben zich bewust te worden van de verandering. Ook is er meer tijd om dit te interpreteren en hiertegen te reageren. Het hoeft dan nog niet om een fysieke verandering van place te gaan, maar meer om de psychologische angst, of een gevoel van dreiging wat betreft de mogelijke uitkomst van het project.

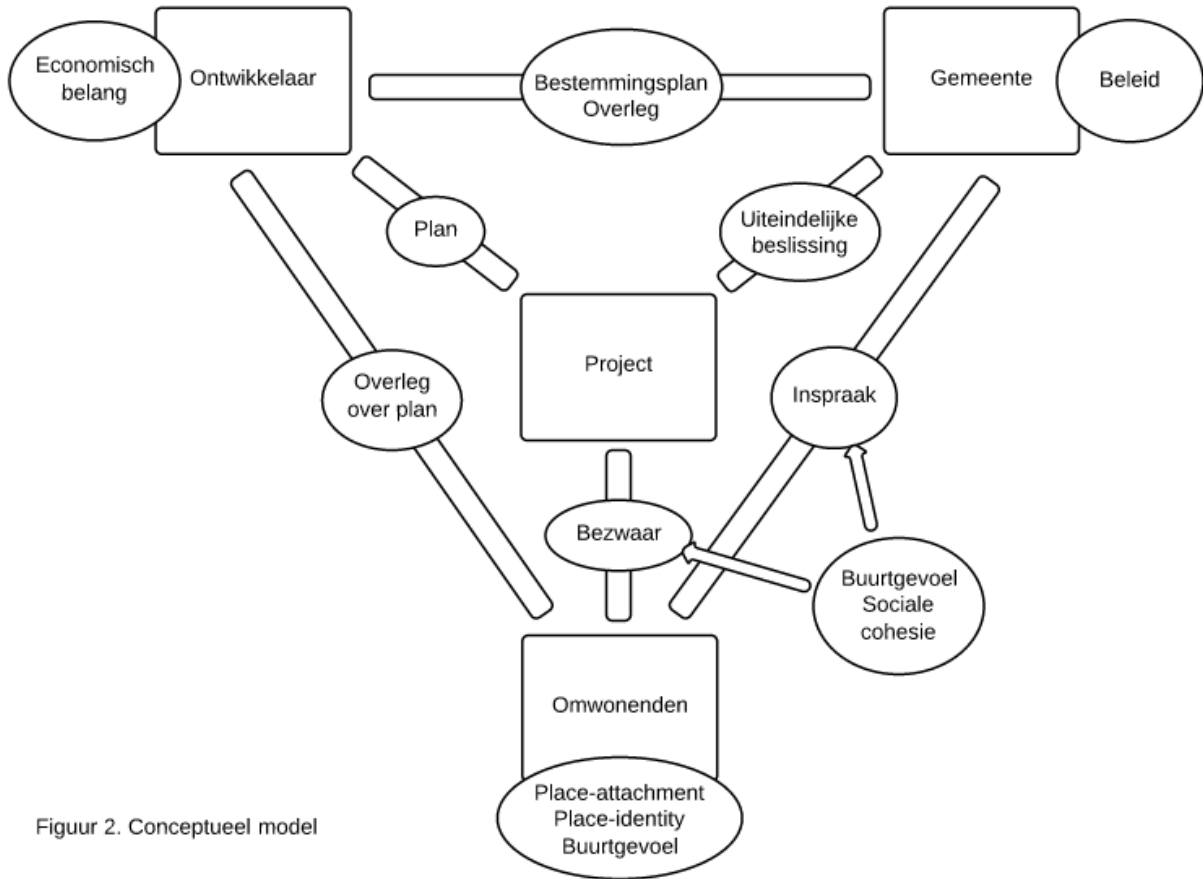
2.6 Buurtgevoel

Niet altijd wordt bij ontevredenheid onder omwonenden over een project overgegaan tot protest. Een belangrijke component hierin is de buurtbinding en sociale cohesie in de wijk. Hierbij valt te denken aan wijkorganisaties en interactie tussen bewoners. Ook de mate van verbondenheid en solidariteit met de buurt draagt hier aan bij. Wanneer de buurtbinding sterk is, is men meer geneigd deel te nemen aan buurtorganisaties en protestacties (Bachrach & Zautra, 1985).

Bij een protestactie zijn volgens Braam et al. (1976) verschillende fases te herkennen. Allereerst zijn er de gangmakers: zij nemen het initiatief. Vervolgens ontstaat er een bepaalde kern van mensen die actief aan het protest deelnemen. Deze kern probeert dan om medestanders die ook betrokken zijn bij dit project achter zich te scharen. Tot slot wordt er getracht onder een breder publiek nog meer medestanders te vinden, een handtekeningenactie is hier een goed voorbeeld van. Het moge duidelijk zijn dat dit proces het beste verloopt wanneer er een sterk buurtgevoel is.

2.7 Conceptueel model

In onderstaande figuur worden bovenstaande theorieën en concepten weergegeven in een conceptueel model.



Figuur 2. Conceptueel model

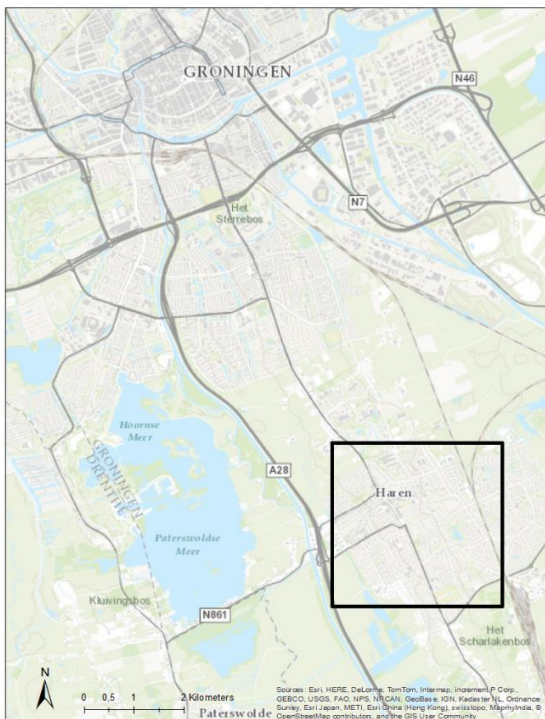
3. Methodologie

3.1 Case study: La Promenade

Een case study is een uitstekende manier om een bepaald sociaal fenomeen te onderzoeken, waarbij uitgebreide, context-afhankelijke en “in-depth” vragen beantwoord moeten worden (Yin, 2013). Deze methode is dus bij uitstek geschikt voor mijn onderzoek. Het onderwerp van de case study is het project La Promenade in Haren.

Het project La Promenade werd in 2005 in gang gezet toen een projectontwikkelaar een perceel kocht aan de Rijksweg 99-101 in Haren. Dit is echter niet zomaar een stuk grond, op dit perceel staat namelijk het historische pand Handy. Dit pand, gebouwd in 1905, dat door eigenaar Jan van Hemmen tot Hotel Pension de la Promenade werd gedoopt, kent een roemruchte geschiedenis. Zo werd Van Hemmen slechts twee jaar na opening van zijn hotel vermoord door twee dronken studenten die een stoel op zijn hoofd stuksloegen omdat hij weigerde ze meer cognac te schenken. Later is er een drukkerij in gevestigd geweest en werd er tijdens de Tweede Wereldoorlog illegaal de verzetskrant Trouw gedrukt. Echter is het pand vanaf de jaren vijftig nauwelijks meer onderhouden door de eigenaar, hierdoor is het in zeer slechte staat achtergebleven; sommige delen stonden op instorten.

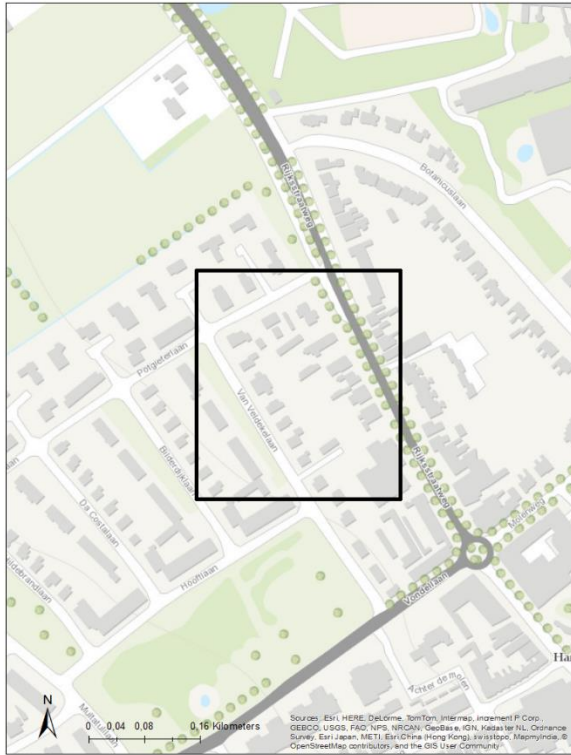
Tot 2006, toen projectontwikkelaar Niko Ruiter het kocht voor om en nabij één miljoen euro. Vanwege de erbarmelijke staat van het pand moest er iets gebeuren, renovatie was echter te duur en het rendement te laag; daarom koos Ruiter voor een groots nieuwbouwplan. Er zouden twee appartementengebouwen moeten komen, die met elkaar verbonden zouden zijn door een ondergrondse parkeermogelijkheid. De prijs van de appartementen begon op €598.000 voor de appartementen op de begane grond, tot €1.195.000 voor appartementen op de derde verdieping (penthouse). Uiteindelijk zijn deze plannen om uiteenlopende redenen nooit tot uitvoering gekomen. Een grote rol hierin spelen de omwonenden, deze rol zal in dit onderzoek nader bekeken worden.



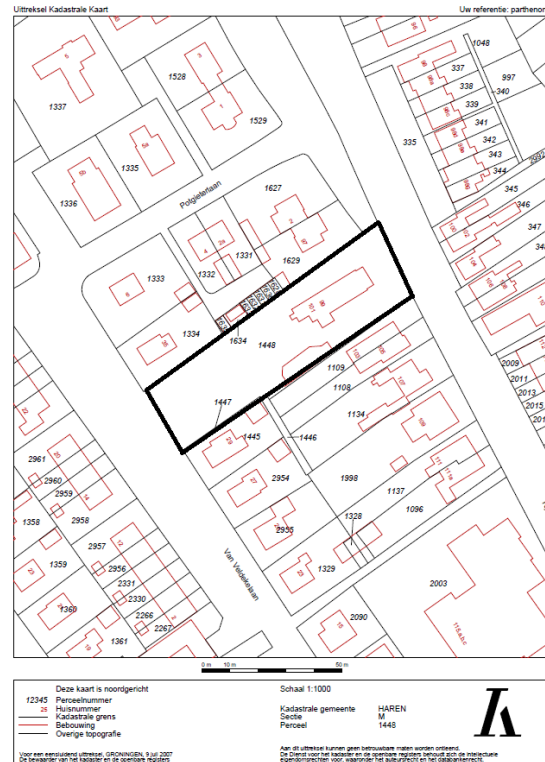
Kaart 1. De locatie van Haren ten opzichte van Groningen.



Kaart 2. De locatie van het project in Haren.



Kaart 3. De locatie van het project uitvergroet.



Kaart 4. Kaart van het kadaster. Op het zwart omlijnde perceel wordt het project gerealiseerd worden

3.2 Dataverzameling

Om een antwoord te vinden op de hoofdvraag van dit onderzoek, is gekozen om informatie te vergaren via semigestructureerde interviews. Deze methode is gekozen gezien de sociale context van de informatie die nodig is voor dit onderzoek. De mogelijkheid om in discussie te gaan met de respondent en door te kunnen vragen naar de kritieke punten in dit project, maakt interviews tot een goede methode bij dit onderzoek. Er zijn twee interviews gehouden, één met de projectontwikkelaar en één met een van de omwonenden die actief bij dit project betrokken is geweest. Zo heeft deze respondent onder andere een website opgericht voor het behoud van het oude pand en andere omwonenden doen realiseren wat er precies stond te gebeuren.

Interviewen is een uitstekende methode om kwalitatieve data te verzamelen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een enquête, wat meer geschikt is voor kwantitatieve data. Het voordeel van een semigestructureerd interview ten opzichte van gestructureerde interviews is dat er meer mogelijkheden zijn om in te haken op wat de respondent te zeggen heeft. Mocht er iets interessants gezegd worden, of iets wat meer verklaring nodig heeft, dan is het gemakkelijk hier over door te vragen (Clifford et al., 2010). De interviews zijn bij de respondenten thuis gehouden. Het voordeel hiervan is dat de respondenten in een vertrouwde omgeving zijn en dat ze zonder terughouden kunnen vertellen. De interviews zijn opgenomen, waardoor je als onderzoeker alles nog een keer rustig kunt terugluisteren en uitschrijven. Tevens garandeert dit dat er geen informatie verloren gaat.

Wanneer de data is getranscribeerd, zal deze geanalyseerd worden. De antwoorden van de respondenten zullen nader bekeken worden en hieruit zullen met behulp van het theoretisch kader conclusies getrokken worden.

3.3 Reflectie

Voor de twee verschillende respondenten zijn verschillende vragen gebruikt. De projectontwikkelaar is als eerst geïnterviewd, de reden hiervoor is dat hij mijn vader is. Dit maakt het voor mij zeer gemakkelijk om ergens nog op terug te komen als ik iets ben vergeten of als ik nog meer duidelijkheid nodig heb. Ook heeft dit als voordeel dat ik veel informatie uit mijn eerste interview kan gebruiken bij het interview met de omwonende.

Vooral het interview met de omwonende heeft zeer veel bijgedragen aan mijn onderzoek. Door de open structuur van mijn interview en “conversationale” sfeer was het erg gemakkelijk om op bepaalde zaken in te haken. Tevens kon de respondent zeer veel extra informatie toevoegen en dit zette mij weer aan het denken, waardoor ik nog meer nuttige vragen kon stellen.

Bij het derde interview stuitte ik op problemen, hier bleek mijn persoonlijke betrokkenheid bij dit project ook een probleem. Het gevolg hiervan was namelijk dat de persoon die ik op het oog had om te interviewen over de rol van de gemeente medewerking weigerde. Hij dacht dat ik niet geheel objectief kon blijven en hij twijfelde ook of hij zelf nog wel volledig “open” kon antwoorden. Dit is een groot probleem, want als de respondent niet volledig open en eerlijk is, is de vergaarde data waardeloos. Omdat ik het interview met de omwonende reeds had uitgevoerd en ik dus al vrij veel informatie had, heb ik besloten om verdere informatie over de rol van de gemeente in dit proces niet via een interview te verkrijgen, maar door de notulen van raadsvergaderingen van de gemeente Haren te bestuderen.

3.4 Ethiek

Voor het interview met de respondent over de rol van de omwonenden heb ik mijn persoonlijke betrokkenheid niet duidelijk gemaakt, wat gezien kan worden als onethisch. Ik heb hiervoor gekozen om bovenstaand scenario te voorkomen en de kwaliteit van het onderzoek niet in gevaar te brengen. Uiteraard heb ik dit achteraf laten weten aan de respondent, hij begreep mijn zorgen gezien mijn ervaringen met betrekking tot de rol van de gemeente. Tevens kon de respondent zich goed vinden in het argument dat wetenschap van mijn persoonlijke betrokkenheid tot subjectiviteit zou kunnen lijden, hij had dan ook begrip voor mijn manier van handelen en respecteerde dit. Mijn persoonlijke betrokkenheid bij dit onderzoek heeft naar mijn mening de objectiviteit van dit onderzoek niet in gevaar gebracht. Ik heb het idee dat ik dit goed van mij af heb kunnen zetten. Hier volgt meer over in de reflectie over het onderzoeksproces.

4. Resultaten

4.1 Project La Promenade

Toen de ontwikkelaar in 2005 het perceel aan de Rijksstraatweg 99-101 in Haren aanschafte, wat ook wel bekend staat als “Handy”, was hij in de veronderstelling dat zijn plannen om hier twee appartementengebouwen te realiseren snel tot uitvoering konden komen. Hij had hier namelijk al overleg gehad met de toenmalige wethouder, die hem groen licht gaf voor zijn plannen. Dit draagvlak is volgens Fronik (2007, in van Denzen, 2009) erg belangrijk.

Echter had de wethouder dit wellicht te snel gedaan, want de mening van de omwonenden over dit plan was nog niet gepeild. Iets wat toch wel verwacht mag worden, aangezien het hier een historisch pand betreft in een karakteristieke straat vol met villa’s. Bovendien zou je van een wethouder mogen verwachten dat hij het belang van de inwoners van de gemeente laat meewegen in zijn beslissing. Deze top-down werkwijze van de wethouder creëert geen draagvlak onder omwonenden, wat uitvoering van de plannen kan vermoeilijken (De Graaf, 2007).

Deze actie van de wethouder is een cruciaal element in deze case. Want door deze beslissing is de ontwikkelaar overgegaan tot acquisitie, er van uitgaande dat zijn plannen gerealiseerd konden worden met behulp van de steun van de wethouder. Dit bleek niet zo te zijn, want toen de plannen openbaar werden gemaakt leidde dit tot gemengde gevoelens. De ontwikkelaar en gemeente achtten Handy rijp voor de sloop, maar de omwonenden dachten daar anders over. Zij zouden het erg jammer vinden als het monumentale pand moest wijken en bovendien vonden zij de nieuwbouwplannen te pompeus (Haren de krant, 2008).

Ook de fractie van de VVD is niet enthousiast over de plannen, zij stellen dat, in navolging van andere projecten, ontwikkelaars in het centrum van Haren welhaast stedelijke projecten willen realiseren. Bovendien vinden zij vooral het formaat en hoogbouw van het project niet passend in de omgeving en “on-Harens”. Verder stellen zij dat de gemeente hier tegengas aan zou moeten bieden om het dorpse karakter en de kwalificatie als “groenste dorp van Nederland” te behouden. Belangrijk hierbij is het concept van place-identity, het project zou hier aantasting aan doen wat leidt tot weerstand onder belanghebbenden.

Dit sluit goed aan op de mening van omwonende Peter Hidding. Uiteraard zou hij graag zien dat Handy behouden zou blijven, echter realiseert hij zich ook dat het pand vervallen is en dat handhaving moeilijk zou worden. Daarom verwachtte hij wel dat het nieuwbouw zou worden, maar de nieuwe plannen konden naar zijn mening echt niet. Net als de VVD is ook Hidding van mening dat de plannen te groots zijn en niet bij het dorpse karakter van Haren passen; hij vindt dat de ontwikkelaar dit niet goed aangevoeld heeft. Andere argumenten tegen het project zijn aantasting van het uitzicht en vermindering van privacy. Bovendien is Hidding van mening dat als dit project gerealiseerd zou worden, er meer van deze “on-Harens” projecten zouden kunnen volgen: “Je scheidt een precedent”. Hieruit blijkt de angst voor het project, dat aantasting zou doen aan de place-identity van Haren. Deze identiteit zou dan zodanig kunnen veranderen dat het de eerste stap kan zijn die tot meer projecten van het van het formaat van La Promenade, wat weer verdere afbreuk doet aan de identiteit van Haren. Hiermee is de vraag, wat argumenten van omwonenden tegen een project kunnen zijn, beantwoord.

Dus besloot Hidding in actie te komen tegen dit project. Hidding kan in overeenstemming met de literatuur van Braam et al. (1976) gezien worden als een van de gangmakers. Maar hij was niet de enige. Met nog zes andere huishoudens vormden zij een vaste groep; een comité als het ware. Dit typeert Braam et al. (1976) als de kern. In dit proces is het concept van buurtbinding en sociale

cohesie in de wijk volgens Bachrach en Zautra (1985) erg belangrijk. Deze gevoelens zijn in Haren zeker aanwezig, wat positief bijdraagt aan de vorming van de kern en het proces waardoor medestanders zich achter de kern scharen.

Om hun mening duidelijk te maken zijn ze veel in gesprek geweest met de gemeente, op zoek naar een oplossing, want de ontwikkelaar had de grond al gekocht en er moest toch iets mee gebeuren. Hidding vindt vooral de manier waarop je het gesprek in gaat belangrijk: realistisch en constructief. “Want als je dit doet, dan doet de gemeente dat ook, het heeft geen zin om boos te worden of de pers op te zoeken”.

Dit had succes, want het resultaat van deze gesprekken is dat het plan kleiner moest. Er wordt dus geluisterd naar de omwonenden, stelt ook toenmalig wethouder Jeroen Niezen: “Inspraak heeft dus zin. Wij als gemeente moeten ons openstellen voor goede argumenten.” (Haren de krant, 2009) De omvang van de gemeente Haren noemt Hidding als voordeel in dit proces. Doordat de gemeente niet zo groot is, is het volgens Hidding gemakkelijker om je mening te laten horen. Hidding stelt dat dit bij een gemeente zoals Groningen nooit zo was gelopen, “dat is een veel groter apparaat, dat staat verder bij je vandaan”.

Hierop is de ontwikkelaar met een nieuw plan gekomen. Maar dit was nog steeds niet naar wens van de omwonenden. Hierna volgden opnieuw gesprekken en uiteindelijk is hieruit gekomen dat Handy gesloopt mocht worden en dat het project gerealiseerd mocht worden, maar dan op zeventig procent van het originele volume. Binnen de kaders van dit nieuwe projectbestemmingsplan is de ontwikkelaar weer met een nieuw plan gekomen. Maar hier waren de omwonenden weer niet tevreden over waarop ze een bezwaarprocedure tegen het bestemmingsplan startten. Dit vertraagde en beperkte het project zo erg dat het steeds minder haalbaar werd.

Ook deed rond deze periode zich nog een vervelende nieuwe ontwikkeling voor de ontwikkelaar aan: de crisis. De crisis heeft volgens Hidding en de ontwikkelaar een cruciale rol in dit project gespeeld. De vraag naar appartementen nam af omdat de potentiële kopers hun huidige woning niet kwijt raakten. Bovendien raakte de ontwikkelaar zelf ook in financiële problemen. Hidding is er van overtuigd dat als de crisis zich niet had aangediend, er toch een groot plan was gerealiseerd. Het eindresultaat hiervan is dat er van de plannen van de ontwikkelaar niks gerealiseerd is en Handy er nog steeds staat.

4.2 Factoren tot succes of falen

Dat het project La Promenade niet geslaagd is valt aan meerdere factoren te wijten. In het project zijn enkele kritieke punten te herkennen waardoor het project uiteindelijk nooit gerealiseerd is. Deze factoren zijn hieronder uiteengezet.

4.2.1 Politiek draagvlak

Een belangrijk onderdeel voor een project is politiek draagvlak. Steun van de gemeente is erg belangrijk, aangezien de gemeente in principe de partij is die het plan gaat goedkeuren, of juist afkeuren. Een wisseling van de wacht binnen de gemeente is voor dit project een kritiek punt gebleken. De eerste wethouder, die erg enthousiast was over het plan van de ontwikkelaar, vertrok namelijk kort na het verklaren van zijn steun. Dit leverde de ontwikkelaar een enorm probleem op, want nu had hij geen draagvlak meer voor zijn plan. De nieuwe wethouder van een andere politieke partij was namelijk niet zo gecharmeerd van zijn plannen, hij wilde een andere weg inslaan met

Haren. Zoals eerder al is gesteld, draagvlak onder de politiek is van essentieel belang voor een project (Fronik, 2007, in van Denzen, 2009), dit was nu in één klap weg.

Was dit niet gebeurd, dan was het project nu waarschijnlijk gerealiseerd geweest. Want als het plan steun had gehad van de gemeente, dan kon er gebouwd worden want het plan van de ontwikkelaar was precies volgens de door de gemeente gestelde kaders. De gemeente had dan de bezwaren van de omwonenden onontvankelijk kunnen verklaren. Er zou dan planschade betaald moeten worden aan de omwonenden, maar dit was voor de ontwikkelaar wel te overkomen. Dat dit niet is gebeurd heeft volgens de ontwikkelaar ook met andere projecten te maken. Er was indertijd namelijk nogal wat wrevel over het functioneren van de gemeente, het leek alsof het belang van haar inwoners niet altijd werd nagestreefd. Dit was voor de gemeente, al was het in herkansing, een kans om wat goed te maken met haar inwoners. Hieruit valt te concluderen dat de rol van de gemeente een project kan maken of breken. Echter is het moeilijk deze factor in te schatten. Dat er bij gemeenteraadsverkiezingen wat kan veranderen is logisch, maar het valt niet te voorzien dat er een andere wethouder met een totaal andere visie wordt gekozen. De ontwikkelaar typeert dit dan ook als “de grillen van de politiek”.

4.2.2 Rekening houden met belanghebbenden

Het is bij een project ook van groot belang rekening te houden met alle belanghebbenden. Zo is duidelijk geworden dat omwonenden het project door middel van inspraak bij de gemeente en bezwaarprocedures enorm kunnen vertragen. De rol van de omwonenden in dit project is groot en de ontwikkelaar had hier beter mee om moeten gaan. De ontwikkelaar verklaarde dan ook dat hij de rol van de omwonenden had onderschat, bovendien had hij niet verwacht dat ze zo lang zouden volhouden. Dit is een cruciale fout gebleken. Van Denzen (2009) stelt dan ook niet voor niets dat het als ontwikkelaar belangrijk is je proactief op te stellen tegenover belangengroepen om zo draagvlak voor het project te creëren. Dit is met name van belang wanneer de binding van omwonenden met de omgeving sterk is. Wanneer deze binding sterk is en er sprake is van sterke sociale cohesie onder omwonenden, dan zijn omwonenden meer geneigd deel te nemen aan protestacties (Bachrach & Zautra, 1985).

4.2.3 Een flexibel plan

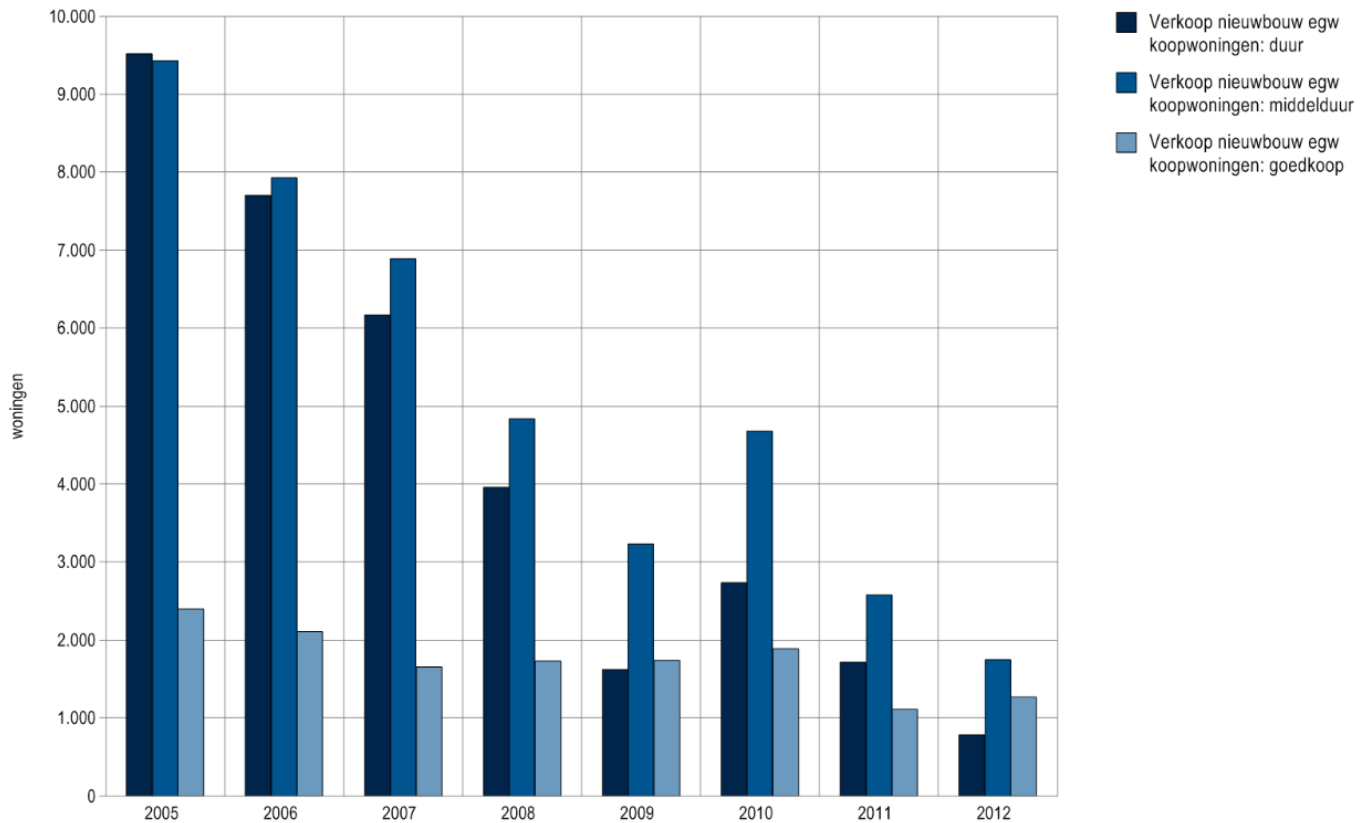
Flexibiliteit van het plan is een belangrijke factor in het succes of falen van een project (Nozeman, 2010). Gezien het feit dat de ontwikkelaar het plan zelfs op zeventig procent van het originele volume nog wilde ontwikkelen kan geconcludeerd worden dat het plan flexibel was. Echter was er voor de ontwikkelaar enkel de optie om appartementen te ontwikkelen. Andere mogelijkheden zijn geen optie geweest, wat ook te maken heeft met de hoge aankoopssom van €1.100.000. Zo zou bijvoorbeeld na grondige renovatie en aanpassing aan de huidige eisen volgens adviesbureau Boelens Jorritsma de waarde van Handy naar zo'n €1.900.000 gaan. Echter gezien de conditie van het pand zou renovatie enorm kostbaar zijn en de winst marginaal. Het plan moet om rendement te behalen dus ook flink wat opbrengen. Het is dus duidelijk dat de hoge aankoopssom de mogelijkheden voor een plan en de flexibiliteit beperkt.

4.2.4 Goede timing

Een andere belangrijke factor volgens Nozeman (2010) voor het succes van een plan is goede timing. De timing van dit project leek in eerste instantie prima. Het project startte in 2005, de economie floreerde en huizenprijzen bleven maar stijgen; er leek geen vuiltje aan de lucht. Totdat enkele jaren later de crisis losbarstte: de huizenmarkt stortte in. Deze veranderde marktomstandigheden bemoeilijkten de verkoop van de dure appartementen enorm. In figuur drie is te zien hoe de

verkoopcijfers van dure woningen (verkoopprijs van circa €300.000 en hoger) enorm teruglopen. Zo werden er in 2005, toen het project van start ging, nog 9528 dure woningen verkocht, in 2009 waren dit er nog maar 1625. Dit betekent dat het een stuk moeilijker is om kopers voor de dure appartementen te vinden, aangezien het deze potentiële kopers niet lukt om hun huidige woning te verkopen. Hieruit blijkt wel dat goede timing cruciaal is, en die was voor dit project nogal ongelukkig.

Prijsklassen [woningen] 2005-2012
Nederland



Bron: BZK WBI / NEPROM - Monitor Nieuwe Woningen

Figuur 3. Cijfers van de verkoop van woningen van verschillende prijsklassen in Nederland in de periode 2005-2012.

4.2.5 De aard en omvang van het project

Uit bovenstaande cijfers wordt duidelijk dat de verkoop van woningen in het hogere segment, waar ook het project La Promenade onder valt, zijn ingestort. Ook de verkoop van middeldure woningen loopt terug, echter niet zo hard als die van dure woningen. Bovendien blijft het aantal verkochte goedkope woningen redelijk stabiel. Hieruit valt te concluderen dat de aard en omvang van een project van groot belang is voor het succes van een project. Wanneer het project uit goedkope woningen zou bestaan dan zou de verkoop veel minder beïnvloed zijn door de crisis. Uit cijfers van de Monitor Nieuwe Woningen (2015) blijkt verder dat het aantal opgeleverde woningen met een prijs van boven de €600.000 vrij klein is. In 2005 waren dit er 293. Dit aantal liep gestaag op tot 508 in 2009, waarna het in 2010 bijna halveerde tot 282; in 2011 waren het er nog maar 153. Het plan om twaalf appartementen met prijzen vanaf circa €600.000 te realiseren kan dan ook gerust gewaagd genoemd worden. Echter leek dit tot voor de crisis goed mogelijk, maar een project van deze omvang, waarvoor de markt door de crisis instortte werd hiermee welhaast onmogelijk.

4.3 Conclusie

Hieruit valt wel te concluderen dat er vele verschillende invloeden in zo'n proces een rol spelen. Het is niet gevolg van enkel de acties van de omwonenden, maar het is evident dat zij hier een grote rol in hebben gespeeld. Hadden zij niet tegen het plan geageerd dan hadden er nu appartementen aan de Rijksstraatweg 99-101 gestaan. Maar een misschien nog wel grotere rol is weggelegd voor de gemeente en het gehanteerde beleid. Welke weg wil de gemeente inslaan, behoud van het karakteristieke Haren, of ontwikkeling van grote projecten. Staat de gemeente open voor inspraak en wil de gemeente haar inwoners voorop stellen, of kiest ze voor andere belangen zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van enorme bouwleges. Deze bouwleges waren in Haren indertijd extreem hoog, zelfs de hoogste van Nederland, zo zou de gemeente in 2007 bij een bouwsom van €130.000 al €5.000 aan bouwleges ontvangen, bij een project van het formaat van La Promenade was dit een veelvoud geweest (Peilingpraktijken, 2007). Bovendien spelen de gemeenteraadsverkiezingen, de crisis en ook de aard en omvang van het project nog een rol in dit project.

Het is dus duidelijk dat er ontzettend veel factoren een rol spelen bij zo'n project, er kan dan ook niet eenduidig geconcludeerd worden dat het enkel aan de rol van de omwonenden lag. Maar het is evident dat de omwonenden van grote invloed zijn geweest op het proces en de uiteindelijke uitkomst van dit project.

5. Conclusie

Het doel van dit onderzoek was om inzicht te verkrijgen in hoeverre omwonenden invloed op een vastgoedproject hebben. Dit is onderzocht door middel van een case study over het project La Promenade in Haren. Uit dit onderzoek kunnen enkele conclusies getrokken worden.

Zo valt te concluderen dat omwonenden een duidelijke rol spelen bij een vastgoedproject. Door middel van inspraak bij de gemeente en bezwaarprocedures kunnen zij hun stem laten horen. In deze case study hebben omwonenden het voor elkaar gekregen om het project dusdanig te vertragen dat het mede door invloed van de financiële crisis steeds minder haalbaar werd. Uit dit onderzoek valt te concluderen dat omwonenden wel invloed hebben op het project, maar dat deze invloed samenhangt met andere factoren. Een zeer belangrijke rol is weggelegd voor de betreffende gemeente. De gemeente is namelijk het orgaan dat de uiteindelijke beslissing over het project neemt. De beslissing die een gemeente neemt is wel te beïnvloeden door omwonenden, al hangt het hier ook weer af van de grootte van de gemeente en de bereidheid te luisteren naar omwonenden. Bovendien is uit dit onderzoek gebleken dat gemeenteraadsverkiezingen een cruciaal verschil kunnen maken. Wanneer als gevolg van deze verkiezingen een nieuwe wethouder van een andere politieke partij wordt benoemd, kan er opeens een hele andere visie op het project ontstaan. Hierdoor kan het draagvlak voor het project bij de gemeente opeens verdwenen zijn en is het ineens de mening van ontevreden omwonenden die sterk meetelt bij het besluit. Bovendien zijn de aard en omvang van het project een belangrijke factor, een project met enkel dure appartementen wordt sterk beïnvloed door de crisis. Ook een hoge aankoop prijs speelt een rol, hierdoor is het moeilijker om een project rendabel te maken waardoor de flexibiliteit van het plan beperkt wordt.

Al met al is uit dit onderzoek wel duidelijk geworden dat omwonenden een factor zijn om rekening mee te houden bij dit soort projecten. Het is de ontwikkelaar dan ook aan te raden dit goed te realiseren alvorens een project te beginnen. Voor de ontwikkelaar is het belangrijk een proactieve houding tegenover belanghebbenden aan te nemen, met name wanneer er sprake is van sterke buurtbinding onder omwonenden, doet hij dit niet dan kan het project enorm vertraagd worden of eventueel zelfs niet tot realisatie komen.

Dit onderzoek behelst echter maar één case, derhalve is het moeilijk te generaliseren en is de mate van externe validiteit laag. Meer onderzoek is nodig om echt betrouwbare uitspraken te doen.

6. Reflectie

Mijn keuze voor het betreffende onderwerp staat niet op zichzelf, mijn vader is namelijk de projectontwikkelaar van het project La Promenade. Ik vond dit project toen het nog liep al enorm interessant en het heeft mij enthousiast gemaakt over vastgoed. Vandaar ook mijn keuze voor dit onderwerp. Echter betekent dit wel dat ik persoonlijk betrokken ben bij hetgeen ik tracht te onderzoeken, dit brengt enkele implicaties met zich mee.

Tijdens het proces van mijn onderzoek stuitte ik op een probleem, ik wilde namelijk de projectleider van de gemeente die betrokken is geweest bij La Promenade interviewen. Echter bleek hij niet bereid mee te werken aan mijn onderzoek vanwege mijn persoonlijke betrokkenheid. Hij dacht dat hij geen open en objectieve antwoorden kon geven en twijfelde of ik vanwege mijn betrokkenheid wel goed en objectief onderzoek kon doen. Dit was een flinke tegenvaller.

Vanwege deze ervaring heb ik besloten om voor mijn interview met omwonende Peter Hidding dit niet te vertellen. De reden hiervoor is om bovenstaand scenario te voorkomen en volledige objectiviteit van Hidding te kunnen verwachten. Tevens ben ik zelf van mening dat de rol van mijn vader in dit project geen bedreiging is voor de objectiviteit van mijn onderzoek. Echter bracht mij dit wel in een lastig parket, ik moest iets verzwijgen voor iemand die mij een dienst bewijst, dat is niet juist. Na afloop van het interview heb ik het uiteraard wel verteld en Hidding begreep mijn zorgen. Hij vond het dan ook geen probleem dat ik dit niet had verteld en zei dat hij als hij het wel wist ook wel mee wilde werken, maar dat dit inderdaad de objectiviteit van zijn antwoorden zou kunnen bedreigen.

Bovenstaande problemen had ik voorafgaand aan mijn onderzoek niet verwacht, wellicht had ik hier meer bij stil moeten staan. Ondanks dat ik erg tevreden ben over mijn onderzoek zou ik een onderwerp, waar ik persoonlijk bij betrokken ben, een volgende keer vermijden. Alhoewel het een voordeel was dat ik gemakkelijk in contact kon komen met een van de respondenten en ik dit project bovengemiddeld interessant vind, wat het plezierig maakte om aan deze thesis te werken, zou ik het dus niet nog een keer doen.

Wat betreft mijn persoonlijke mening over dit project is er veel veranderd. Ik had voor dit onderzoek wel een bepaalde mening over de rol van de omwonenden en de gemeente bij dit project. Echter was deze natuurlijk sterk gekleurd omdat de ontwikkelaar mijn vader is. Vanuit dit perspectief vond ik de omwonenden een beetje “zeurderig”, ondanks alle aanpassingen aan het plan was het steeds maar weer niet goed genoeg. Dit kwam natuurlijk ook omdat ik toen nog nauwelijks kennis van zaken had; ik wist niet precies wat de argumenten van de omwonenden tegen het project waren. De kennis die ik wel had kwam bovendien via mijn vader, waardoor deze niet echt objectief is.

Maar nu aan het eind van mijn onderzoek is deze mening toch wel bijgesteld. Ik snap nu waarom de omwonenden zo gehandeld hebben en ik heb hier begrip voor. Bovendien vind ik het best wel een prestatie van ze, er is veel tijd en moeite ingestoken en ze hebben hun doel behaald. Ik zie nu ook veel meer in wat voor een belangrijke en eigenlijk bizarre rol de gemeente in dit project heeft gespeeld.

Al met al is het schrijven van deze thesis een leuke ervaring geweest. Ik heb veel dingen geleerd, niet alleen over mijn onderwerp, maar ook over het proces van een onderzoek en wat hier allemaal bij komt kijken.

7. Literatuurlijst

7.1 Lijst met gebruikte referenties

- Bachrach, K.M. & A.J. Zautra. (1985). Coping with a community stressor: The threat of a hazardous waste facility. *Journal of Health and Social Behavior*, 26(2), 127-141.
- Bestemmingsplanbezwaar (2015) *Hoe ga je in bezwaar tegen een bestemmingsplan?* Geraadpleegd op 22-05-2015 via <http://www.bestemmingsplanbezwaar.nl/>
- Braam, G.P.A., Dijkstra, A. & Draaisma, D. (1976). *Collectieve acties: Participanten, ongelijkheid en locale democratie; een veldstudie in zeven Nederlandse gemeenten*. Meppel: Boom.
- Brown, B. & Perkins, D.D. (1992) Disruptions to place attachment. *Human Behavior and Environment*, 12(1), 279-304.
- Clifford, N., French, S. & Valentine, G. (2010). *Key methods in geography*. Londen: SAGE publications Ltd.
- Coenen, F., Peppel, R. & Woltjer, J. (2001). De evolutie van inspraak in de Nederlandse planning. *Beleidswetenschap*, 15(4), 313-332.
- Cowan, S. (2002). Public arguments for and against the establishment of community mental health facilities: Implications for mental health practice. *Journal of Mental Health*, 11(1), 5-15.
- Denzen, O.M. van (2009). *Risico-rendement afweging bij acquisitie van ontwikkelposities in bestaand bebouwd gebied*. Geraadpleegd op 24-05-2015 via <http://www.vastgoedkennis.nl/docs/MSRE/09/Denzen.pdf>
- Devine-Wright, P. (2009). Rethinking NIMBYism: The role of place attachment and place identity in explaining place-protective action. *Journal of Community & Applied Social Psychology*, 19(6), 426-441.
- Gehner, E. (2003). *Risico-analyse bij projectontwikkeling*. Amsterdam: Sun.
- Goor, H. van, Koers, K. & Mulder, H. (2006). Verzet van omwonenden tegen de aanleg van een skatebaan. Gevoelens van bedreiging en mobilisering als determinanten van protest. *Sociologie*, 2(4), 436-460.
- Graaf, L. de (2007). *Gedragen beleid – een bestuurskundig onderzoek naar interactief beleid en draagvlak in de stad Utrecht*. Delft: Eburon.
- Graaskamp, J.A. (1992). Fundamentals of Real Estate Development. *Journal of Property Valuation and Investment*, 10(3), 619-639.
- Haren de krant (2008) *Nieuwbouwplan op locatie Handy kritisch ontvangen*. Geraadpleegd op 21-05-2015 via <http://www.harendekrant.nl/>
- Haren de krant (2009). *Wethouder: “inspraak Handy had effect”*. Geraadpleegd op 21-05-2015 via <http://www.harendekrant.nl/>
- Holloway, L. & Hubbard, P. (2001). *People and place, the extraordinary geographies of everyday life*. Essex: Pearson Education Ltd.
- Iglesias, T. (2002). Managing Local Opposition to Affordable Housing: A New Approach to NIMBY. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 12(1), 78-122.

Knez, I. (2005). Attachment and identity as related to a place and its perceived climate. *Journal of Environmental Psychology*, 25(2), 207-218.

Monitor Nieuwe Woningen (2015). Geraadpleegd op 06-07-2015 via <http://mnw.datawonen.nl/>

Myers, D.L. & Martin, R. (2004). Community Member Reactions to Prison Siting: Perceptions of Prison Impact on Economic Factors. *Criminal Justice Review*, 29(1), 115-144.

Nozeman, E.F. (2010) *Handboek Projectontwikkeling*. 2^e Druk. Doetinchem: Reed Business b.v.

Olander, S. & Landin, A. (2005). Evaluation of stakeholder influence in the implementation of construction projects. *International Journal of Project Management*, 23(4), 321–328.

Peilingpraktijken (2007). Eigen Huis: verschillen bouwleges nu onaanvaardbaar. Geraadpleegd op 22-05-2015 via <http://peilingpraktijken.nl/weblog/2007/08/eigen-huis-verschillen-bouwleges-nu-onaanvaardbaar/>

Prohansky, H., Fabian, H.K. & Kaminoff, R. (1983). Place identity: Physical world socialization of the self. *Journal of Environmental Psychology*, 3(1), 57-83.

Scannell, L. & Gifford, R. (2010). Defining place attachment: A tripartite organizing framework. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 1–10.

Smelser, N.J. (1962) *Theory of Collective Behavior*. London: Routledge & Kegan Paul.

Tol, R.J. (2005). *Rollenspel bij gebiedsontwikkeling*. Geraadpleegd op 24-05-2015 via <http://hdl.handle.net/2105/10479>

8. Bijlagen

8.1 Transcriptie van interview met projectontwikkelaar Niko Ruiter.

Thor: Wat was je plan toen je Handy kocht? Was dat al meteen om appartementen te gaan maken?

Respondent: Ja.

Thor: Heb je hier van te voren overleg over gehad met de gemeente?

Respondent: Ja, over of er medewerking zou komen, en dat kon.

Thor: Daarna ging je dus wat anders door omwonenden, had je daar rekening mee gehouden voordat je dat kocht?

Respondent: nou dat ging pas veel later mis door de omwonenden, want eerst ging het mis door de andere wethouder, en daar is ophef over geweest en toen is er een nieuw pand gemaakt weer, wat kleiner, want die wethouder wilde dat anders en de boom moest in takt blijven en, dus toen moest er een ander plan komen en dat is gekomen, en daar hebben ze uiteindelijk medewerking aan geleverd toen en toen was het dus bij de omwonenden gekomen. En er was toen wel met verschillende omwonenden gesproken, die er toen ook van wisten. En de 1 vond het prima.

Thor: Ook dat nieuwe plan van al die appartementen?

Respondent: ja die vond het sowieso wel prima, dat er eindelijk wat gebeurde aan die rotzooi. en die ene die later de voorzitter van de buurtvereniging geworden is, ja die was er nooit helemaal voor. Maar ja, je kan niet iedereen mee hebben.

Thor: Dus je had in principe niet verwacht dat het zo'n probleem zou worden voor de omwonenden, dat zij er zo tegen zouden zijn.

Respondent: Nee, en ik denk dat de omwonenden daar ook wel gebruik van hebben gemaakt van de situatie om tegen het gemeentebestuur aan te kunnen zeiken omdat daar in Haren ook veel wrevel over is, over het functioneren van de gemeente, in ieder geval toen. Dus ja, het was verantwoord om daar aan te beginnen met de medewerking van de gemeente, dan kom je altijd ergens.

Thor: Heb je ook nog overwogen om er iets anders mee te doen dan die appartementen te maken? Een plan wat voor de omwonenden ook oké was? Of was dat geen optie?

Respondent: Nee, ik heb in een later stadium wel het achterste perceel verkocht, omdat daar ook bezwaar tegen was, en daar zijn twee woningen gekomen, en er zijn iets kleinere appartementen gebouwd bij het voorste stuk toen. Dus in principe heb ik het plan wel aangepast.

Thor: Het is dus wel duidelijk dat zij veel invloed hebben gehad, die omwonenden, omdat het anders wel gewoon door was gegaan.

Respondent: Ja, inderdaad, iedereen ergerde zich al jarenlang aan dat pand, omdat die oude Schoenmaker daar niks aan deed.

Thor: Wat vind je eigenlijk van de rol van de omwonenden? Was dat hun goed recht?

Respondent: Ja, dat is hun goed recht, en ze hebben zich niet echt coöperatief opgesteld in de zin van dat er iets zinvols uitkomt.

Thor: Ze waren gewoon tegen?

Respondent: Ja.

Thor: En de gemeente?

Respondent: De gemeente heeft wel meegewerkt, zeker in ambtelijke zin, maar dan heb je met de grillen van de politiek te maken, want die hebben ook een belangrijke rol gespeeld in het mislukken van het plan. Het is natuurlijk ook heel gek als er een wethouder gaat zitten en zegt: ik ben nu een protestwethouder, en ik ben daar voor gekozen, dus ik ga jou pesten. En dat zei hij dan wel met iets andere woorden, maar dat van die protestwethouder zei hij letterlijk.

Thor: Dankzij die omwonenden was het dus wel zo dat elk mogelijk plan waarmee jij zou komen, dat het dan weer niet door ging

Respondent: Ja, dat het weer misschien tegengehouden zou worden. Tenzij de gemeente zou zeggen, want op een gegeven moment was de gemeente het er wel mee eens en dan zou het ook gewoon door kunnen gaan, als zij die bezwaren tegen zouden houden. Gewoon die bezwaren ontvankelijk maken, en dan een beetje planschade uitkeren. En daar is uiteindelijk niks mis mee want daar kan je een budget voor neerzetten.

Thor: Waarom hebben ze dat niet gedaan denk je?

Respondent: Zo ver is het niet gekomen. Omdat er steeds die grillen van de politiek waren. Zo van nou ja, het gemeentebestuur kreeg overal voor op hun donder, dus elk dossier wat zij stil konden houden dat was meegenomen.

Thor: Dus het is ook niet dat het project op zichzelf stond, omdat de gemeente ook wat goed had te maken aan de omwonenden.

Respondent: Ja, vooral omdat ze zo tekeer gingen in de eerste instantie, daar heeft de politiek zich in vergist dat ze gewoon geen contact hadden met hun eigen burgers. Dus als de gelegenheid er is dat

ze op de politiek kunnen schieten, dan doen ze dat ook. En op de avond dat het gepresenteerd werd, waren er niet alleen omwonenden, maar ook verre omwonenden en andere stokers.

Thor: Waarom waren ze allemaal zo tegen dan? Waren er ook mensen voor?

Respondent: Ja, zeker, maar die gaan niet in een protestmars zeggen dat zij het wel willen. Ja, en uiteindelijk bleef er 1 klein bezwaargroepje over van 3 mensen die er omheen woonden. En 1 had geen enkel recht van spreken want hij was daar net komen wonen en hij wist al dat het zou komen. En 2 woonde daarnaast en die ging er direct tegenin. En 1 was de dochter van oude mensen die ernaast woonden, maar de dochter sloot zich aan want die wilde er geld uit halen.

Thor: Maar dan is het dus niet zo eerlijk, dan spreek je dus niet over het algemeen belang van zeg maar iedereen.

Respondent: Het punt is dat de politiek te bang was om een besluit te nemen. Uiteindelijk hebben ze nog besluiten genomen, hebben ze gezegd nou dit vinden we dat mag, en dan gingen de omwonenden alsnog tegen het bestemmingsplan aan. En dan schiet het niet op.

Thor: Heb je er nog aan gedacht om het in de tussentijd te verkopen?

Respondent: Dat lukt dan niet, als je in zo'n proces verwickeld zit wil niemand het hebben. Dat was geen optie.

8.2 Transcriptie van interview met omwonende Peter Hidding.

Thor: De ontwikkelaar kwam met het plan, en voordat hij die grond kocht had hij al overleg gehad met de gemeente daarover, en die hadden eigenlijk al groen licht gegeven voor zijn plannen. Wat vindt u daarvan? Dat zij dat eigenlijk al oké leken te vinden, terwijl het toch zo'n historisch pand is en het dus echt leeft bij mensen.

Respondent: Nou, eigenlijk, het grootste probleem was niet zo zeer wat ambtenaren ervan vinden, maar de wethouder had al heel veel toegezegd. Een soort voorgesprek met de ontwikkelaar natuurlijk bij elkaar gezeten. En in die tijd was het ook meer een tijd van veel bouwen. Dat kon ook. Daar was ook ruimte voor, in de zin van dat er vraag was naar woonruimte. Dus dacht de wethouder dat wel even te kunnen regelen. Dan doe je dus aan een projectontwikkelaar een toezegging, die je eigenlijk niet kan maken omdat het bestemmingsplan nog veranderd moet worden. Dan krijg je een situatie dat de gemeente bang wordt voor schadeclaims. En dan wordt het heel lastig om daar nog tegenin te gaan. En dat vond ik eigenlijk een foute move van de wethouder toen.

Thor: Ja, want zij hebben zichzelf dus in een lastige situatie neergezet, want de ontwikkelaar dacht dat het kon terwijl het eigenlijk nog niet helemaal rond was. En op basis daarvan heeft hij dus die grond gekocht.

Respondent: Ja, en het was ook geen gemeentelijk monument, en het behoorde ook niet tot het beschermde dorpsgezicht. Maar daardoor kon hij dus een plan indienen en dat slopen. Daar zou de gemeente eigenlijk niks tegen kunnen doen. Het was wel zo dat het een oud bestemmingsplan betrof en men was nog bezig met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Haren-west. En ze hebben hier een projectplan van gemaakt, dus een postzegel bestemmingsplan. En dat maakte dat ze daarbinnen dus konden doen wat ze wilden. Maar dat was zo'n absurd plan. Daar hebben wij behoorlijk tegen zitten ageren.

Thor: Ja want waarom was u daar precies zo tegen? Was het vooral omdat u tegen het nieuwe plan was?

Respondent: Nee, wij wilden natuurlijk graag dat het pand bleef staan. Omdat het heel goed past in de wijk. Maar het was ook wel erg vervallen, dus wij begrepen als omwonenden ook wel heel goed dat handhaving heel moeilijk zou worden. En in die zin waren wij dan ook realistisch dat het wel nieuwbouw zou worden, maar toen die plannen kwamen dachten wij van: dit kan echt niet.

Thor: U heeft niet het idee dat de ontwikkelaar heeft aangevoeld wat hier in past, want het was natuurlijk veel grote appartementen, wat ik ook wat meer op die blogspot las dat het wat groot was dus ook meer voor in de stad.

Respondent: Ja.

Thor: Heeft u dan ook het idee dat als zoiets zou komen, het ook aantasting zou doen aan deze plek en aan Haren als een mooi dorp dat als zoiets daar neer gezet wordt en als dat de eerste is dat er dan nog meer van dat soort plannen zouden kunnen volgen?

Respondent: Ja, je schept een precedent maar dit plan was zodanig goot dat het enige doel wat daarmee bereikt zou worden was het spekken van de portemonnee van de projectontwikkelaar, en

niet of het nou mooi is of niet. En het kon allemaal door die eerste toezeggingen, en daardoor werd er ook een soort van voorlopig plan goedgekeurd door de gemeente, die ook naar de welstandscommissie is gegaan en die hebben eigenlijk alleen maar gekeken naar wat voor steen en hout en zo er werd gebruikt. En dat noemen ze dan materialisering. En niet naar het volume gekeken.

Respondent: De nieuwe wethouder schrok er zelfs van, en toen hebben ze gezegd dat ze dat maar niet moeten doen. En toen hebben ze het postzegelbestemmingsplan uitgesteld en dat heeft heel lang geduurd allemaal.

Thor: Wat een vreemde situatie dan, van wat ik er zelf ook een beetje van heb gelezen dan lijkt de gemeente daar een hele bizarre rol in te spelen van toezegging, toch weer niet, en aanpassing en zo. Ik las ook ergens iets van dat de gemeenteraad niet echt meer in het belang van de burgers van Haren denkt de afgelopen tijd, toen in 2012.

Respondent: Nou ja, dit was eigenlijk niet zo zeer de gemeenteraad maar meer de gemeente die dat toegezegd heeft, en dat is natuurlijk kwalijk want het is wel gebruikelijk om bij zulke grote dingen de omwonenden van te voren te peilen om er achter te komen hoe zij er over denken. Uiteindelijk is het dan zo geworden na ongeveer 7 jaar, dat het wel afgebroken mocht worden met een appartementencomplex maar dan op 70 procent van wat het oorspronkelijke plan was, en dan het achterste stuk niet omdat daar al een huis stond. Maar dat was zelfs voor degene, die dat toen gekocht had van de inmiddels failliete projectontwikkelaar, te weinig om rendabel te zijn. Blijkbaar kan dat niet, en die heeft het toen weer geveild. Het is inderdaad bizar, maar de gemeente schrok daar zelf ook van, van de plannen. Zo van nou, als we dit doen dan gaan we ook wel een hele vreemde weg bewandelen.

Thor: Ik vind het vooral heel gek dat zij dat niet hebben gepeild, zeker omdat het zonnepand is met historische waarde en dat zonnepand hier niet echt in past dus dan denk ik dan moet je wel..

Respondent: Dan heb je het over mooi of lelijk, en of het een monument is of niet. In principe is het niet verplicht om alles te behouden. In 2007 is het beschermde dorpsgezicht vastgesteld, en wat hier tegenover staat behoort dan tot dat beschermde dorpsgezicht, en dit niet. Omdat dit allemaal nog liep hebben ze het er niet in meegenomen. Dus als ik wil mag ik dit huis ook slopen. Daaraan kun je zien dat er ook gehandeld wordt van: wat kunnen we doen, wat is handig. Maar zodra we een beschermd dorpsgezicht maken, kan dat niet.

Thor: Nee dat hadden ze wat eerder moeten doen dan.

Respondent: Precies.

Thor: Dan nog wat meer vragen over hoe u het voor elkaar heeft gekregen dat het niet gesloopt is, wat heeft u hier allemaal voor moeten doen?

Respondent: Toen woonden wij hier nog niet maar wisten we wel al dat we hier zouden gaan wonen, mijn schoonouders woonden hier. Die hadden contact met omwonenden. Toen hebben wij later van die borden gemaakt, weet je wel, om daar wat publiciteit aan te geven. Dat is eigenlijk een soort vaste groep geworden van 7 huishoudens, die als omwonenden daar een soort comité steeds bij elkaar zijn gekomen en zijn wij toen een soort gesprekspartners geworden voor de gemeente, dus zijn wij veel in gesprek geweest met de wethouder daarvoor want ze wilden eigenlijk wel een oplossing zoeken, met de projectontwikkelaar, want die had die grond en dat huis. Er moest toch iets gebeuren. Dus die heeft daar nieuwe plannen voor gemaakt, en het was nog steeds nog te groot. En wij hadden zo iets van ja, zo kan het nog steeds niet. En uiteindelijk is er dan uit de gemeenteraad gekomen dat het iets kleiner moest worden. En binnen dat mocht dan een koper of de nieuwe

eigenaar mocht dat dan hebben, dat mag nog steeds. Dat is eigenlijk wat er voor elkaar gebokst is. Dat het is blijven staan, gedurende tijd dat het geageerd werd, en dat er een kleiner plan gebouwd moet worden. Meer is er eigenlijk niet bereikt.

Thor: Wat gebeurt er nu eigenlijk mee?

Respondent: Nou, door de crisis nam de vraag naar appartementen af, dus werd het sowieso onrendabel om dat te doen.

Thor: Zeker voor die prijs.

Respondent: Ja, ik denk wel dat wanneer het eerste plan gelukt was, dan had er nu een appartementencomplex gestaan en dan waren ze ook allemaal wel verkocht.

Thor: Ja, dat was rond 2006 toch?

Respondent: Ja rond 2007/2008. Toen was er wel vraag naar op zich. Dat bleef wel

Thor: dus op zich was het economisch gezien wel een goed plan, maar het paste niet.

Respondent: Ja, ik denk zelf ook dat het wel verkocht zou worden. Maar in het kleinere plan werd het wat moeilijker en de crisis sloeg toe.

Thor: En het is natuurlijk een mooie plek.

Respondent: Ja, en de crisis heeft ervoor gezorgd dat iemand met heel veel geld daar iets in zag. En die is volop bezig, al een jaar nu. En hij heeft het van binnen helemaal gestript. Nieuw dak er op en zo. Eigenlijk zie je heel veel nieuwe dingen aan het pand, bijna alles is nieuw.

Thor: De naam: Villa Aaf weet u waarvoor dat staat?

Respondent: Ja, dat is de moeder van de nieuwe eigenaar: Aaf. Die is plots overleden vorig jaar.

Thor: Heeft u het gevoel dat door de gemeente, in de eerste instantie natuurlijk niet, maar dat er daarna wel goed naar jullie geluisterd is als omwonenden?

Respondent: Ja, eigenlijk zijn we steeds goed in gesprek geweest. Als omwonende moet je je dan ook realistisch opstellen, en niet boos worden of de pers opzoeken, maar gewoon in gesprek blijven. Dan kun je denk ik ook het meeste bereiken. Als je dat doet, realistisch en consumptief, dan doet de gemeente dat ook. Je moet je voorstellen, daar zijn ambtenaren mee bezig, en die moeten steeds wat anders doen. En dat heeft heel veel geld gekost. Zo loopt dat. En het resultaat is dat het er nog staat en het wordt opgeknapt. En iedereen is er zo blij mee, het gemeentehuis ook. Het resultaat is ook dat er nu vanuit de gemeente anders over gedacht wordt.

Thor: Ja, dat is natuurlijk ook 1 van de grootste fouten waar in het begin veel gedoe uit is gekomen.

Respondent: Ja, en er zijn ook meer projecten die niet door zijn gegaan. De Eik, ken je die? Daar zou ook zo'n enorm appartementencomplex komen. Dat is niet doorgegaan omdat er geen animo voor was. Dat was eigenlijk allemaal al rond, daar kon eigenlijk niks meer tegenin gegaan worden. De mensen werden niet betrokken. En dat wil niet zeggen dat de omwonenden dan alle zeggenschap moeten hebben, maar dan heb je wel al meer draagvlak. En dat is gelukkig ook niet doorgegaan vanwege de crisis.

Thor: Denkt u dat u daar een soort van mazzel mee heeft gehad? Dat de crisis toen kwam.

Respondent: Ja, als burens zijnde. Het hele dorp heeft daar toen geluk mee gehad.

Thor: Is planschade ooit een optie geweest voor u? Om dit gewoon maar te bouwen en dan een vergoeding te krijgen of zo?

Respondent: Daar hebben we het wel over gehad, maar niet echt verder uitontwikkeld. Zo van als het gebeurt, dan zien we dat dan wel weer. Maar dat was niet de insteek. Het moest gewoon passen. En het was echt absurd groot hoor, het zou echt helemaal beton worden. Parkeergarages eronder en zo'n 3, 4 lagen hoog. Dus dat zou echt buiten proporties zijn. En hier verderop staat een garage, en wanneer dit gebouwd zou worden, en die garage zou worden afgebroken, zou je dat daar ook kunnen bouwen. En dan heb je daar weer iets. En als je kijkt naar het gemeenteplein, dan zie je ook het resultaat van slechte planning, want het is een walgelijk plein eigenlijk: leeg, en lelijk. Terwijl Haren eigenlijk een heel mooi dorp is. Dus het is oppassen zeg maar.

Thor: Het zou dus zeker een eerste stap kunnen zijn in het dorp, en in het karakter van het dorp.

Respondent: Ja, inderdaad.

Thor: U bent uiteraard blij met het resultaat, stel er zou weer z'n plan komen, zou u het dan weer zo aanpakken?

Respondent: Ja, dat denk ik wel. Als dat een plan zou zijn waarvan wij allemaal zouden zeggen van : nou dit gaat niet goedkomen. De belangen zijn verschillend he. Het belang van de projectontwikkelaar is geld. Maar daar kun je wel op tegen zijn, maar zij moeten er ook zijn. Dus we zijn ook helemaal niet blij voor die man dat hij failliet is gegaan. Maar hij heeft ook steeds de grenzen opgezocht. En heeft dat ook wel een beetje aan zichzelf te wijten. Maar goed dat is dan zo gebeurd, en de belangen van hem wegen dan niet af tegen de belangen van het dorp. En ik zelf ben niet tegen nieuwbouw of zo, maar het moet wel binnen de proporties zijn. En in principe zijn beeld/kwaliteit plannen daar ook voor. Maar die bestemmingsplannen zijn nog wel vrij ruim hoor, daarbinnen kun je vrij veel doen. Dus dat is zeker oppassen. Maar eerst speelde de toezegging van de wethouder onderhand.

Thor: Dus dat is wel echt heel belangrijk geweest in het hele proces?

Respondent: Ja, en dan merk je hoe moeilijk het dan is om het terug te draaien

Thor: Heeft dat nog veel gevolgen gehad voor die wethouder die dat heeft toegezegd?

Respondent: Nee in dat opzicht niet. Hij was toen al weg, hij is toen ook burgemeester geworden. En toen kwam hier de wethouder van GroenLinks, en toen is gelijk de volgende dag dat hij wethouder was, is meneer Ruiten, de projectontwikkelaar, is daar langs gekomen en heeft hem ook proberen in te palmen. En daar hadden wij dus eerst mee te maken, met die wethouder, en later is er weer een andere wethouder gekomen.

Thor: Heeft dat veel invloed gehad denkt u? de verschillende wethouders die bij dit project betrokken waren?

Respondent: Nou ik denk wel voor de projectontwikkelaar.

Thor: Ja die is natuurlijk goed voor hem, maar toen hij weg ging had hij wel een probleem.

Respondent: Ja, maar goed, de raad zit daar ook tussen he. Kijk als wij niet hadden geageerd of zo dan was het tegen de vlakte gegaan en was er nieuwbouw gekomen, want hij had toestemming gekregen. Misschien dat ze dan hadden gezegd van het is wel een groot plan, maar het lijkt allemaal prima. Dan had daar nu iets gestaan. En dan had de raad op dat moment achteraf gedacht: hoe kan dit gebeurd zijn? Dan had je achteraf problemen gehad. Maar goed de raad zit daar nog wel tussen,

die moet het plan goedkeuren. En dat was nog in de fase van het ontwerpen van het postzegelbestemmingsplan.

Thor: Dat is toch wel een raar iets dan, dat postzegelbestemmingsplan. Een gewoon bestemmingsplan is er niet voor niets.

Respondent: Dat hebben ze gedaan omdat het toch wel een beetje een afwijkende plek was van alle andere kaveltjes, maar oorspronkelijk, hoorde ik later, was het plan nog veel groter. Die Hoekstra wilde zelfs nog een paar huizen slopen zodat er nog meer appartementen konden komen. En toen kwam dat plan van Ruiters, en toen heeft hij gezegd van nou dit kan wel.

Thor: Toch wel gek dat een wethouder die dan weg gaat, nog wel dit soort beslissingen kan nemen,

Respondent: Ik weet niet of hij toen al wist dat hij burgemeester zou worden. Maar goed dat heeft er al met al wel toe geleid dat ik nu in de gemeenteraad zit.

Thor: Ja, dat is voor u dan wel een interessant project geweest. Is dit voor u al met al een goede ervaring geweest?

Respondent: Ja, nou ja, je moet dan wel doorzetten. Duurt lang, kost veel tijd. En je denkt ook van ja, dat is voor een projectontwikkelaar ook vervelend. Hij heeft meer dan een miljoen betaald voor een krot. En dat voelt dan niet goed, dat je daar dan ook mede veroorzaker van bent. Het was de bedoeling dat er een goede oplossing zou komen. En door de crisis en door een man met geld is het nu zo.

Thor: Wat had u er van gevonden als het nog heel lang een krot was gebleven?

Respondent: Nou ik had wel zo iets van er moet nu wel iets gebeuren, want er stond ook een huis achter en die stond echt op instorten. En dat had ik wel erg jammer gevonden als dat was gebeurd. En dat stond bijna te gebeuren. En toen had ik ook wel zo iets van ja, dit houden we ook niet langer. En er moet nu wel wat gebeuren. Als iemand daar de eigenaar van is, kan hij er mee doen wat hij wil. En die mensen zullen zo iets kopen op veilingen. Ze weten heus wel wat ze kopen, en ze zien daar iets in of niet. En ze gaan eens kijken wat ze daarmee kunnen. En hij heeft dus gekeken of hij daar iets kon bouwen, en uiteindelijk gezegd van het levert me toch net te weinig op. En toen heeft hij het weer op de veiling gezet en dan is ook al van te voren bekend wie het koopt. Een soort van circuit van handelaren en handel. Dus of je daar dan empathie voor moet hebben weet ik niet.

Thor: Wilt u zelf nog iets toevoegen?

Respondent: Nou ik weet niet wat je echt nodig hebt.

Thor: Mijn centrale onderzoeksvraag is: In hoeverre kunnen omwonenden invloed uitoefenen op een vastgoedproject?

Respondent: Hier is de invloed vrij groot geweest, maar de crisis heeft ook meegeholpen. Maar in de eerste instantie hebben we ervoor gezorgd dat er niet is gebouwd. Anders had er nu iets gestaan. Dat is zeker. Dus in die zin heeft het wel veel zin. Maar je moet het wel met respect en constructief doen, anders kan het heel vervelend worden. Ik maak nu ook wel eens mee dat de toon soms niet goed is, en dan denk je ook van ja, waar gaat het nu om, om je eigen achtertuin of om een belang van iets anders. Natuurlijk gaat het ons nu ook om onze burenkavel, dus wel NIMBY zeg maar. Maar we hebben het dorpsgezicht en bouwvolume wel meegenomen. Als je dat constructief doet kun je wel heel ver komen, afhankelijk van hoe de gemeente is.

Thor: Ja, want die nemen wel het besluit.

Respondent: Als wij nu bij Groningen hadden gehoord, dan hadden wij als omwonenden zo'n inspraakprocedure nooit zo kunnen doen.

Thor: Hoezo?

Respondent: Omdat dat een veel groter apparaat is. Dat staat veel verder bij je vandaan.

Thor: De grootte van de gemeente speelt dus ook een rol.

Respondent: Ik denk dat we dan minder invloed zouden hebben, ook omdat de gemeente Groningen een andere kijk heeft op steenbouw. Vanuit een dorp gedacht is dat anders. Dat speelt ook een rol: hoe toegankelijk is de gemeente. En het heeft nadelen, kost de gemeente veel tijd en geld, plus als het appartementencomplex er wel gekomen was, had de gemeente een heleboel bouwleges kunnen opstrijken.

Thor: En nu heeft het ze eigenlijk alleen maar geld gekost.

Respondent: Ja.

Thor: Dus toch wel heel veel dingen.

Respondent: Heel veel belangen spelen een rol ja.

Thor: Interessant proces, hoe dat allemaal tegen elkaar inwerkt.

Respondent: Nogmaals, als de economie zo doorgegaan was en de vraag naar huizen bleef, ja of een andere

ontwikkelaar. In die zin is onze invloed toch beperkt geweest. Maar goed, dat is sociale geografie.

Thor: Er zit meer achter dan in de eerste instantie verwacht.

Respondent: In het begin hou je je daar nooit mee bezig, pas als zoiets naast je gebeurt. En het kwam eigenlijk als comité bij elkaar gezeten zo van nou waar gaat het nou eigenlijk om, wat voor plannen zijn er. We hadden van alles gezien, maar een tekening niet. Dus die hadden we opgevraagd bij de gemeente en toen had ik de plattegrond gezien en toen was dat toch wel groot. Dat appartementencomplex, in stippellijnen stond dat oude gebouw er in.

Thor: Ik las dat de plannen openbaar werden gemaakt, dus daar had ik een beetje het idee van: he jongens kom kijken wat hier gaat gebeuren. Maar dat is dus niet zo. Als je het wil weten moet je er naar vragen

Respondent: Ja, als je plannen wil zien moet je er naar vragen en belanghebbende zijn. Maar formeel gezien heeft elke Nederlander daar inzage in. En tegenwoordig staat het op internet.

Thor: Maar je moet dus wel echt actief worden om dat te bekijken.

Respondent: Ja formeel is het zo, dat als je een huis koopt en je wil daar iets mee, moet je met je burens in overleg gaan. Waar het dan ook maar gaat. Je moet zeggen: dit ga ik doen. En dat is om problemen te voorkomen. Hier is dat niet gebeurd, maar dat moet formeel wel. Een rechter zal daar wel naar vragen.

Thor: Denkt u dat dat een fout is geweest van de ontwikkelaar om dat niet te doen?

Respondent: Ja. Hij had er zelf ook geen belang bij. Hij werd niet zelf de buurman. Hij woonde in Wommels, in Friesland. En hij had met de wethouder te maken om zijn plan te realiseren.

Thor: Dan heeft hij jullie invloed onderschat.

Respondent: Ja dat heeft hij ook gezegd, dat hij niet gedacht had dat wij zo zouden doorzetten en zo veel invloed hadden.

Thor: Jullie hebben jullie huiswerk goed gedaan. Voelt het ook een beetje als een prestatie?

Respondent: Ja aan de ene kant wel, maar vooral is het voor mij geweest dat je zorgvuldig bent, en dat je dat met redelijke manieren doet. Maar ik realiseer me heel goed dat de crisis geholpen heeft. En dat je geluk moet hebben dat iemand met heel veel geld dat wil doen. Uiteindelijk is dat huis de wolf, voor 1 gulden verkocht in de jaren 90. Maar die moest het dan wel gaan verbouwen. Dus daar zaten verplichtingen op. En die heeft daar miljoenen ingestopt. Helemaal opgeknaapt. En hij is nog steeds bezig. Maar hij heeft geld genoeg. Gewoon een particuliere woning ook. Dus dat is mooi dat er mensen zijn die dat doen.

Thor: Er moet inderdaad toch iemand instappen.

Respondent: Ja, er hebben ook heel lang krakers in gewoond.

Thor: Heeft hij daar nog hinder van ondervonden?

Respondent: Nee, dat was erg gezellig.