

**BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE HAREN -
DILGT, HEMMEN EN ESSEN (DEELGEBIED
3)**

**Bestemmingsplan Gemeente Haren - Dilgt,
Hemmen en Essen (Deelgebied 3)**

Code 092105 / 15-03-10

GEMEENTE HAREN 092105 / 15-03-10
BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE HAREN - DILGT, HEMMEN EN
ESSEN (DEELGEBIED 3)

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Ontwikkeling | 2 |
| 1. 3. Planopzet | 2 |
| 1. 4. Leeswijzer | 2 |
| 2. BELEIDSKADER | 3 |
| 2. 1. Rijksbeleid | 3 |
| 2. 2. Regionaal beleid | 4 |
| 2. 3. Provinciaal beleid | 5 |
| 2. 4. Gemeentelijk beleid | 7 |
| 3. PLANUITGANGSPUNTEN | 14 |
| 3. 1. Uitgangspunten DHE-deelgebied 3 | 14 |
| 3. 2. Beeldkwaliteitplan | 16 |
| 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 17 |
| 4. 1. Afweging Milieu Effect Rapportage | 17 |
| 4. 2. Geluid | 17 |
| 4. 3. Bodem | 19 |
| 4. 4. Water | 19 |
| 4. 5. Ecologie | 22 |
| 4. 6. Archeologie | 25 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit | 26 |
| 4. 8. Externe veiligheid | 27 |
| 4. 9. Milieuzonering | 30 |
| 4. 10. Kabels en leidingen | 30 |
| 5. (JURIDISCHE) PLANBESCHRIJVING | 32 |
| 5. 1. Het juridische systeem | 32 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 33 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 38 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 38 |
| 6. 2. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid | 38 |
| 7. INSPRAAK EN OVERLEG | 40 |

BIJLAGEN

| | |
|-----------|---------------------------------|
| Bijlage 1 | Beeldkwaliteitplan |
| Bijlage 2 | Akoestisch onderzoek |
| Bijlage 3 | Ecologische onderzoeken |
| Bijlage 4 | Archeologisch onderzoek |
| Bijlage 5 | Luchtkwaliteit onderzoek |
| Bijlage 6 | Externe veiligheid onderzoek |
| Bijlage 7 | Reactienota Inspraak en Overleg |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Binnen het verband van de regio Groningen - Assen 2030 zijn woningbouwafspraken gemaakt voor het realiseren van circa 1000 tot 1700 woningen in het gebied tussen Haren en Groningen. Op 27 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Haren, op basis van het door burgmeester en wethouders vastgestelde ontwerp d.d. 17 maart 2005, een besluit genomen over het Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt Hemmen en Essen (hierna DHE). Dit ontwikkelingsplan biedt de basis voor het stapsgewijs uitwerken van het intentiegebied. Voor elk deelgebied zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan richt zich op het uitwerken van DHE-deelgebied 3, het voormalige Asielzoekerscentrum Haren (AZC). Het terrein is gelegen in Haren-Noord, tussen de Kerklaan en de Oosterweg (de locatie en ligging zijn weergegeven in figuur 1). Sinds de sloop van het AZC ligt het terrein er verlaten bij. Het terrein is geschikt voor de bouw van maximaal 155 nieuwe woningen, gelet op het karakteristieke cultuurhistorische landschap en de ligging tussen Groningen en Haren. Het bestemmingsplan richt zich op het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en de welstandscriteria is, specifiek voor DHE-deelgebied 3, een beeldkwaliteitplan opgesteld dat is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan dienen te worden gezien als een samenhangend geheel, waarbij het beeldkwaliteitplan deel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure.



Figuur 1. Ligging en locatie plangebied

1. 2. Ontwikkeling

De beoogde locatie is gelegen in een gebied waarop een hoge ruimtelijk druk ligt. Het gebied ligt ingeklemd tussen Groningen en Haren en heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Het DHE vormt het uitgangspunt van de ontwikkeling van DHE-deelgebied 3. Het DHE beschrijft de globale invulling van het gebied met woningen, landbouw, landschaps- en natuurontwikkeling, waterbeheer, recreatie en verkeer. Het opstellen van dit plan is een Belvédèreproject. Dit betekent dat wordt gestreefd naar “behoud door ontwikkeling”, waarbij het mogelijk wordt gemaakt dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de cultuurhistorische structuren en patronen.

Bij de ontwikkeling van DHE-deelgebied 3 moet tevens rekening worden gehouden met de omliggende groenstructuren. Het terrein is gelegen in een gebied dat is aangeduid als “transformatiegebied”. Binnen dit transformatiegebied is de ambitie een woongebied te ontwikkelen dat optimaal inspeelt op de kenmerken van de plek en dat zijn inspiratie vindt in het landschap ter plekke. Ook wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de belemmeringen voortkomende uit de milieu- en omgevingsaspecten.

1. 3. Planopzet

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de *Wet ruimtelijke ordening*. Ook is het bestemmingsplan opgezet volgens de landelijke *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP 2008). Deze standaard (welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is) is verplicht in het nieuwe *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het karakteristieke, cultuurhistorische karakter van het plangebied vindt haar vertaling in dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan sluit verder waar mogelijk aan bij de regelingen die in de gemeente Haren worden gehanteerd.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan geeft in hoofdstuk 2 een omschrijving van het geldende beleid dat van belang is voor het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de inhoud van het plan in relatie tot de uitgangspunten bij het plan. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke milieu- en omgevingsaspecten een rol spelen bij de realisering van de woonwijk. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de wijze waarop de vorige hoofdstukken resulteren in de juridische regeling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld. Het laatste in hoofdstuk behandelt de inspraak en overlegreacties en de aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan tot het ontwerpbestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

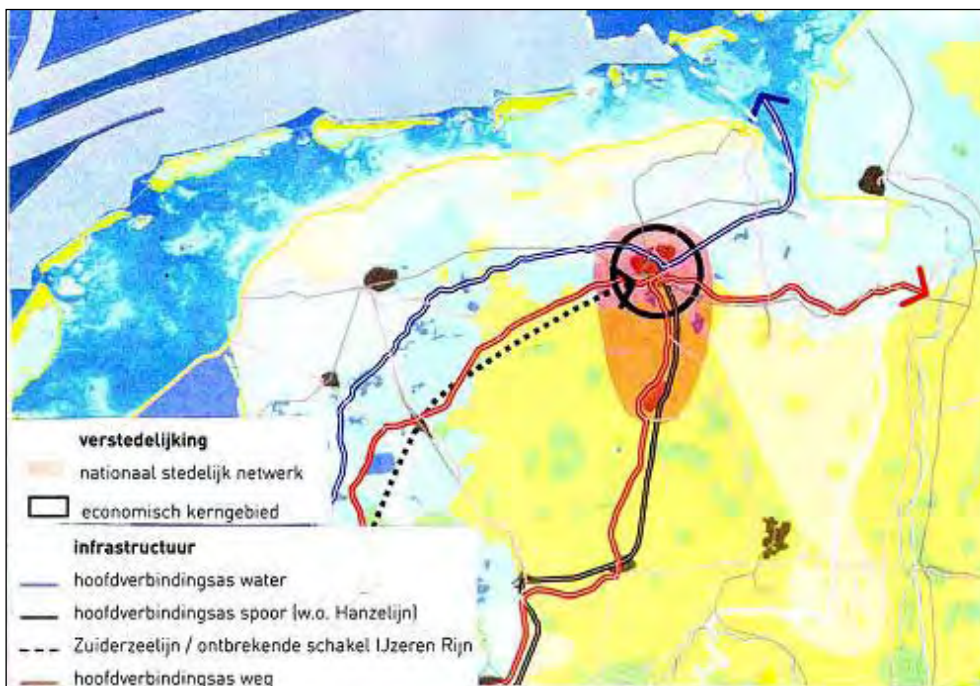
2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het ruimtelijke rijksbeleid is neergelegd in de *Nota Ruimte (2006)*. Deze nota bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op de onderstaande algemene doelen:

- versterking en bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de gebieden die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het rijk een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Het gaat hierbij om gebieden op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.



Figuur 2. *Fragment Nota Ruimte, nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (economie, verstedelijking, infrastructuur)*

Wat betreft de aspecten economie, verstedelijking en infrastructuur spitst het rijksbeleid zich toe op zes nationale stedelijke netwerken. De nationale stedelijke netwerken zijn bij elkaar de belangrijkste grootstedelijke gebieden in Nederland. Eén van deze netwerken is de Regio Groningen - Assen waarbinnen ook de gemeente Haren is opgenomen (figuur 2).

De ontwikkelingen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk zijn, dienen te passen in de Nota Ruimte. Het is van belang dat het gebied tussen Groningen en Assen op dergelijke wijze wordt ingevuld, dat een vitale leefomgeving ontstaat en de groei van het krachtige stedelijk gebied niet wordt beperkt. Een sterke stedelijke omgeving staat dan ook hoog in het vaandel in het Provinciaal Ontwikkelingsplan Groningen. Het onderhavige plan is dan ook voorzien van een flexibele en duurzame opzet.

Nota Belvédère

Het gebied Haren-Noord maakt deel uit van een Belvédère-gebied. De doelstelling voor het Belvédère-beleid (*Nota Belverdere, 1999*) is de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn binnen de inrichting van de ruimte. Om dit te bereiken wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit is maatwerk en zal primair plaats moeten vinden op gebiedsniveau, door aansluiting te zoeken bij bestaande ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande gebiedsgerichte projecten en initiatieven en in bijzondere gevallen door het entameren van specifieke gebiedsgerichte projecten.

Het Belvédère-beleid vormt onder andere de basis voor het gemeentelijke Integrale Ontwikkelingsplan DHE. Het is van belang dat de historische geïmpregeerdheid wordt benadrukt en dat oude structuren en patronen worden behouden en versterkt. Voor het plangebied geldt dat het nieuwe woongebied moet passen binnen de dominante noord-zuid lijnen en de oude landschappelijke structuren.

2. 2. Regionaal beleid

Regiovisie Groningen - Assen 2030

In 2004 heeft een actualisatie van de Regiovisie plaatsgevonden. De hoofdlijnen uit de Regiovisie van 1999 zijn in de *geactualiseerde Regiovisie Groningen - Assen 2030* blijven staan. De ambitie die aan de Regiovisie ten grondslag ligt, is om de kwaliteit van het gebied in de regio Groningen - Assen optimaal te benutten en verder te ontwikkelen zodat het zich in nationaal opzicht nog beter zal kunnen onderscheiden. Centrale gedachte hierbij is dat alleen gezamenlijk beleid de regio optimaal tot ontwikkeling kan brengen. Daartoe hebben de twaalf gemeenten in de regio (waaronder de gemeente Haren), samen met de twee betrokken provincies beleidsafspraken gemaakt over de ontwikkeling van wonen, werken, recreatie, natuur en landschap in het gebied, welke in 1999 zijn vastgelegd in het convenant *Regiovisie Groningen - Assen 2030*.

In het convenant is een pakket van onderlinge inspanningsverplichtingen en intenties opgenomen vanuit een gedeelde visie op de totale ontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling van het tussengebied Groningen-Haren en het woningbouwbeleid (zie Woonplan Haren, gemeentelijk beleid) van Haren wordt voor een belangrijk deel bepaald door de in regionaal verband gemaakte afspraken zoals geformuleerd in de Regiovisie. Belangrijk uitgangspunt voor alle ontwikkelingen die voortvloeien uit de Regiovisie is het inpassen en benutten van de aantrekkelijke landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden in de regio. Hier is bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk vorm aan gegeven.

2. 3. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan (POP) 2009-2013 is op 17 juni 2009 vastgesteld. Het plan is de opvolger van het POP-2 (vastgesteld in 2006), dat een licht geactualiseerde versie is van het POP-1 is (vastgesteld in 2000). In de POP's is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. In het POP zijn het streekplan, het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan geïntegreerd. In het POP 2009-2013 staat de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Meer dan voorheen moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In dit voorontwerp staat het voorgenomen beleid voor ruimtelijke ordening, waterhuishouding, verkeer en vervoer en milieu. In het voorliggende bestemmingsplan (en ook in het beeldkwaliteitplan) staat deze karakteristieke omgeving hoog in het vaandel, met het oog op de aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Op de functiekaart van het POP is de gemeente Haren aangegeven als "stedelijk gebied". Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies staat hier voorop. Kernwoorden daarbij zijn leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Bij dit laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwde gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan is ingespeeld op de schaal, structuur en functie van het gebied.

Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven. Het beleid ten aanzien van de regio Centraal - waarbinnen de gemeente Haren ligt - richt zich met name op het versterken van de regionale en (inter)nationale positie van de stad Groningen en in mindere mate op de andere kernen in dit gebied. Het gebied tussen Groningen en Haren heeft een belangrijke functie van een kwalitatieve en aantrekkelijke leefomgeving, met hier en daar instituties.

De ontwikkelingen in het plangebied van dit bestemmingsplan passen binnen het provinciale beleid.

Omgevingsverordening

Het nieuwe omgevingsplan wordt uitgewerkt door middel van de provinciale omgevingsverordening. Ook de omgevingsverordening is op 17 juni 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Groningen

Een van de instrumenten om de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken is de omgevingsverordening. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen. Naast algemene bepaling stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

- bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
- bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat in de toelichting en het als bijlage toegevoegde beeldkwaliteitplan de ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven en vermeldt op welke wijze rekening is gehouden met de aanwezige bebouwingskenmerken. Deze uitgangspunten zijn geïntegreerd in dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan; de ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de bepalingen van de omgevingsverordening.

Op grond van artikel 4.7. lid 1 van de Provinciale Verordening is bij besluit van 8 december 2009 de nieuwbouwruiimte per gemeente vastgesteld. Voor de gemeente Haren bedraagt de nieuwbouwruiimte 1040 woningen voor de periode 2007 tot en met 2019. Conform artikel 4.7 van de Verordening dient in een bestemmingsplan de nieuwbouwruiimte van de gemeente aangegeven te worden. In artikel 4.7. lid 2 van de Verordening is onder meer bepaald dat:

1. een bestemmingsplan dat nieuwbouw toelaat, expliciet het maximum aantal nieuw te bouwen woningen moet vermelden;
2. de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet bieden in het aantal woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen in de gemeente kan worden gebouwd gedurende de periode 2007-2019;
3. het maximum te bouwen aantal woningen volgens een bestemmingsplan, vermeerderd met het aantal woningen dat op grond van of krachtens andere bestemmingsplannen mag worden gebouwd, niet in principe mag worden overschreden. Indien goed gemotiveerd mag hiervan worden afgeweken in die zin dat door Gedeputeerde Staten vastgestelde maximum aantal mag worden verhoogd met maximaal 30.

Bijgaande tabel geeft de nieuwbouwruiimte in de gemeente Haren weer. Uit deze tabel blijkt dat de 155 te bouwen woningen die in het onderhavige bestemmingsplan DHE deelgebied 3 mogelijk worden gemaakt, passen binnen de nieuwbouwruiimte.

Tabel: Haren plancapaciteit per 1/1/2010

| HARD | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Kern/bp naam | locatie/plannaam | direct bouwrecht | indirect bouwrecht | totaal nog te bouwen | totaal nog te slopen | opmerkingen |
| CBS 2007 | | 10 | | | 1 | gesloopt |
| CBS 2008 | | 18 | | | 2 | gesloopt |
| CBS 2009 | Avondlicht Dilgtoord fase 1 | 20 | | | | extramulsering |
| | Kroonkampweg | 16 | | | | |
| | Lutsborgweg 41 | 1 | | | | |
| | Koelandsdrift 25B | 1 | | | | |
| Haren | Nesciopark | 12 | | 12 | | goedkeuring ophouden |
| | Jachtlaan-Stationsweg | 1 | | 1 | | |
| | Van Veldekelaan 31 en 33 | 2 | | 2 | | |
| | Emmalaan/Kroonkampweg | 1 | | 1 | | |
| | Diverse locaties met wijziging | | 20 | | | |
| Paterswoldsemeer | Paterswoldsemeer | | 3 | | | |
| Glimmen | Boerhoorn 1B en 1C | 2 | | 2 | | |
| | Rijksstraatweg 136 Weerdenbras | 4 | | 4 | | |
| | Beukenlaan | 8 | | 8 | | |
| TOTAAL HARD | | 96 | 23 | 30 | | |
| In voorbereiding | Van Spoor tot Steeg | 125 | | | 34 | |
| | Scharlakenhof | 81 | | | | |

Provinciale Omgevingsverordening: periode 2007 t/m 2019

| | |
|---------------------------------|------|
| uitbreidingsruimte | 930 |
| vervangingsruimte (sloop) | 110 |
| niewbouwruijnte | 1040 |
| Planapaciteit | 119 |
| Restant nieuwbouwruijnte | 921 |

2. 4. Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau is met name het Integraal Ontwikkelingsplan DHE van belang, dat de rode draad vormt in het voorliggende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het Ontwikkelingsplan voor het DHE-gebied is ontwikkeld op basis van het Landschapsontwikkelingsplan, het Groenstructuurplan is een nadere uitwerking van het DHE. De aanleiding voor deze plannen wordt gevonden in de woningbouwopgave voor de regio. Naast de plannen van een structurele ruimtelijke vorm, is het noodzakelijk het onderhavige plan te toetsen op specifiek beleid: welstand en verkeer.

Structurele plannen

Landschapsontwikkelingsplan

In 2003 is een integrale visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente opgesteld in de vorm van een *Landschapsontwikkelingsplan* (LOP). Ambitie van het LOP is om ontwikkelingen op het gebied van wonen, natuur, recreatie en infrastructuur, te gebruiken om de kwaliteit van het landschap per saldo te verbeteren. Centrale doelstelling daarbij is het versterken van het onderscheid tussen de aanwezige landschapstypen in de gemeente: het stroomdallandschap van de Drentse Aa, de Hondsrug en de Hunzelaagte.

In het tussengebied Groningen-Haren loopt de Hondsrug, die bepalend is voor het landschap. Dit landschap kent een interessante historische ge-laagdheid.

De oude zandwegen, houtwallen en boerderijen herinneren hieraan. Tot de jaren zestig van de twintigste eeuw was het een traditioneel landbouwge-bied. Vervolgens zijn er grote instituten tot ontwikkeling gekomen, waaron-der het gebouw van het voormalige AZC in het plangebied (inmiddels is dit gebouw gesloopt). Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal belangrij-ke zichtlijnen. De Rijksstraatweg en de Kerklaan vormen belangrijke hoofd-aders. Naast een "institutiellandschap" wordt het gebied gekenmerkt door een ruime korrel en een woonomgeving voor de "welgestelden".

De uitvoering van het landschappelijke ontwikkelingsplan is beschreven in het *Landschapsuitvoeringsplan* (september 2005). Dit plan is verdeeld in elf projecten waaronder "Levend verleden", "Beschermen/ontwikkelen land-schapselementen" en "Versterken identiteit escomplexen". Het beschermen en ontwikkelen van landschapselementen vormt een belangrijk onderdeel voor de herinrichting van het voormalige AZC-terrein. De houtwallen, sin-gels en hagen langs het terrein moeten worden onderhouden en waar no-dig moet nieuwe beplanting worden aangebracht. Hiertoe heeft Land-schapsbeheer Groningen een beheervisie opgesteld. Op basis hiervan heeft het project ten behoeve van het beschermen en ontwikkelen van landschapselementen vorm gekregen. Voor het gehele DHE-gebied is het plan gericht op het versterken van de identiteit, een landbouwperspectief voor de west- en oostflank, het benutten waterpotenties en de criteria Harens bouwen. Met betrekking tot bouwen is het van belang dat de wo-ningen van de te realiseren woonwijk aansluiten bij de omgeving. Dit bete-kent dat de schaal, korrel, architectuur en landschappelijke elementen van de omgeving, terugkomen in de woonwijk. De wijk is derhalve ruim opgezet met een "netkousstructuur" die aansluit op de omgeving. De globale opzet van de woonwijk sluit aan bij het karakteristieke landschap van het gebied van de Hondsrug en de aanliggende dalen.

Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen (DHE)

Het Integraal Ontwikkelingsplan DHE is vastgesteld op 27 juni 2005 en is een uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan.

Doel van het Ontwikkelingsplan DHE is het aangeven hoe ontwikkelingen op het gebied van landbouw, landschap en natuur, verkeer, waterhuishouding, recreatie, wonen en werken zodanig op elkaar kunnen worden afgestemd dat een nieuw evenwicht ontstaat, waarbij de verschillende functies zo optimaal mogelijk van de kwaliteiten van elkaar profiteren. Aanleiding bij deze doelstelling is de aanwezigheid van een cultuurhistorisch waardevol landschap. Op dit relatief kleine gebied ligt een hoge druk gezien de landschappelijke en natuurlijke waarden en de ingeklemde ligging tussen de stad Groningen en Haren. Het DHE vormt het hoofduitgangspunt bij de uitwerking van het plangebied.

Figuur 3 geeft een geografische schets van de gebiedsvisie weer waarin de globale groenstructuur zichtbaar is.

Het gearceerde gebied betreft het transformatiegebied waar circa 1000 tot 1700 woningen gerealiseerd zullen worden. Voor het transformatiegebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden benoemd.

Eén van de randvoorwaarden is het behoud en de ontwikkeling van de groen- en waterstructuren. In het noorden en westen licht de nadruk op het behoud van het open agrarisch landschap, met mogelijkheden voor ontwikkeling van natuur, recreatie en waterberging.

Het DHE valt dan ook samen met de structuurplannen ten aanzien van water en groen. Hierbij is het met name van belang dat in de te realiseren woonwijk, het "verhaal" van het DHE-gebied herkenbaar blijft en waar nodig, wordt versterkt.

Het DHE is als uitgangspunt genomen omdat hierin het transformatiegebied is uitgewerkt in samenhang met een landschapsplan en een beeldkwaliteitplan. Het plan vormt de basis voor de functionele en stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Het DHE-gebied is opgedeeld in een aantal ontwikkelingsgebieden waar een nadere ontwikkeling kan plaatsvinden. Het transformatiegebied wordt gekenmerkt door drie dominante lanen die evenwijdig aan de Hondsrug lopen; de Rijksstraatweg, de Kerklaan en de Oosterweg (deze noord-zuid-assen zijn duidelijk zichtbaar in figuur 3). Haaks op deze structuur lopen secundaire oost-west-lijnen in de vorm van houtwallen, hagen en singels. Bij de uitwerking van het transformatiegebied is het van belang in te spelen op de kenmerken van de plek zoals landschappelijke, abiotische en architectonische kenmerken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de invulling van DHE-deelgebied 3. Het karakter van de lanen rondom DHE-deelgebied 3 in belangrijke mate bepalend voor de invulling van het plangebied.

Daarnaast bestaat vanuit het DHE de wens voor een duurzame en flexibele ontwikkeling, waarin kan worden ingespeeld op nu nog onvoorziene maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Ook moet rekening worden gehouden met een divers aanbod van woningen. Deze voorwaarden zijn meegenomen bij de stedenbouwkundige invulling van DHE-deelgebied 3, waarbij met name aansluiting is gezocht bij de groene en blauwe structuur van het transformatiegebied. Het volgend hoofdstuk en het beeldkwaliteitplan gaan hier verder op in.



Figuur 3. Integrale gebiedsvisie

Groenstructuurplan en Waterstructuurplan

In het groenstructuurplan – vastgesteld in augustus 2008 – vormt het glas-in-lood-principe van het DHE-gebied, de basis voor de uitwerking van de groene en blauwe structuren. Het plan is een beleidsnotitie die dient als onderlegger voor de te ontwikkelen woningbouwlocatie in het plangebied. In het groenstructuurplan zijn tevens de bevindingen van het Groen-blauwe Structuurplan opgenomen, dat een initiatief is van het Comité Regio Groningen-Haren. Naast het *Groenstructuurplan* is ook een *Waterstructuurplan* ontwikkeld. Hierin wordt beschreven hoe het watersysteem er uit moet zien om het wensbeeld te behalen. Dit plan is geïntegreerd in het *Waterplan* (2007) dat een totaalbeeld geeft van de waterhuishouding in het gebied.

In het groenstructuurplan krijgen groene en blauwe structuren een status toegewezen. Hoofddoel hierbij is dat de resulterende groene en blauwe hoofdstructuur aansluit op het omliggende landschap en stedelijk gebied. Derhalve overstijgt het doelgebied het gebied zoals afgebakend in het DHE.

De groenstructuur in het plangebied wordt met name bepaald door de Kerklaan, de Oosterweg en de Bolhuissteeg. Deze lanen vormen de groene lijnelementen waarbij de bomenrijen op regelmatige afstand staan. De Kerklaan vormt een hoofdader door het gebied van DHE. Deze laan is een belangrijke ecologische verbindingsweg in het gebied. Ter hoogte van het onderhavige plangebied is aan de oostzijde een dubbele rij eiken aanwezig.

De Oosterweg aan de oostkant van dit terrein heeft een meer informeel en landelijk laankarakter met voornamelijk essen op onregelmatige afstand. Hier ligt aan beide zijden van de weg een parallelsloot. Ten slotte vormt de Bolhuissteeg de zuidkant van het plangebied die valt te typeren als een landelijk laantje.

De lanen langs het plangebied bepalen tevens de blauwe structuur rond het plangebied. Langs de Kerklaan, Oosterweg en de Bolhuissteeg bevinden zich waterlopen die in verbinding staan met de Harense rellen die het regenwater vanaf de Hondsrug afvoeren naar het beekdal van de Hunze. Deze rellen staan echter regelmatig droog en zijn op dit moment ecologisch van weinig belang. In de noordwesthoek van het plangebied bevindt zich tevens nog een vijver.



Figuur 4. Het plangebied met aan weerszijden de grootschalige natuurgebieden

Bij het realiseren van de woonwijk in het plangebied moeten de groene en blauwe structuren worden behouden en waar nodig worden versterkt. De Harense identiteit en de ecologische structuur van het gebied worden zo behouden. Bij het plan moet met name gelet worden op het versterken van de ecologische identiteiten door aanleg van houtwallen en singels. Het behoud van de houtsingels en het versterken van de lanenstructuur rondom het plangebied is hierbij van groot belang. Daarnaast worden de noord-zuid lijnen, parallel aan de Hondsrug, als uitgangspunt genomen, die in de vorm van lanen terugkomen in het plan. Haaks op deze formele structuur, is er in oost-west richting sprake van een meer informele structuur van boomwallen, singels, rellen en sloten.

Deze contrasterende werking komt terug in het plan. De nieuwe woonwijk sluit derhalve aan bij de groene en blauwe structuur van het gebied van de DHE. Het volgend hoofdstuk en het als bijlage toegevoegde beeldkwaliteitplan gaan hier nader op in. De meer technische, waterhuishoudingsaspecten die voor het plangebied van toepassing zijn, zijn verwoord in de paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Specifiek beleid

Woonplan Haren

Het Woonplan Haren (vastgesteld in 2004) is richtinggevend voor het beleid met betrekking tot het wonen voor de komende jaren. Het heeft betrekking op uitbreiding van de woningvoorraad en het bevat een set van kwalitatieve uitgangspunten gericht op verbetering van de woonkwaliteit in de gemeente Haren.

Het woningbouwbeleid wordt voor een belangrijk deel bepaald door de in regionaal verband gemaakte afspraken zoals geformuleerd in de Regiovisie Groningen-Assen 2030. Het DHE is ontwikkeld om aan de woningbouwopgave in de regio te voldoen. De woningbouwopgave voor de gemeente Haren wordt voor een klein deel gebouwd in DHE-deelgebied 3 van het totale DHE-gebied.

Welstandsbeleid

Gemeenten dienen hun welstandsbeleid voor een ieder inzichtelijk te maken. Hiertoe is in 2009 de *Welstandsnota gemeente Haren* door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van de Woningwet kan de welstandsbeoordeling alleen nog worden gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Dit vergt een goede koppeling tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Deelgebied 3 van het DHE-gebied, valt in het welstandsgebied "Wijken uit de 2^e helft van de vorige eeuw". Dit geldt ook voor het gebied aan de west- en zuidkant van het plangebied. Aan de oostkant is het gebied in eerste instantie begrensd door gebied 10: 'Oude wegen in Haren zonder planmatige aanleg'. Het gebied ten noorden van het plangebied is een open landschap, maar valt in het welstandsgebied Essen (gericht op het dorp Essen).

Aangezien het gaat om een ontwikkeling die deel uitmaakt van een integrale gebiedsvisie, is het van belang dat niet louter de kenmerken van het plangebied zelf in acht worden genomen, maar dat te realiseren woonwijk past in de omgeving. De welstandscriteria in de welstandsnota zijn niet toereikend voor de uitwerking van DHE-deelgebied 3. Derhalve is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, dat als bijlage is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de welstandsbeoordeling van de ontwikkelingen in het plangebied en maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het op die wijze vastgestelde welstandsbeleid vormt dan een onderdeel van de Welstandsnota. Bij een toekomstige herziening van de welstandsnota zal dit beeldkwaliteitsplan worden meegenomen.

Plan van aanpak Duurzaam Veilig en Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Het beleid ten aanzien van het verkeer en de verkeersveiligheid is verwoord in het Plan van aanpak Duurzaam Veilig en het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan. Belangrijk onderdeel van het plan is de vaststelling van de wegcategorisering. Verder geeft het plan een opzet voor oplossingen in gebieden waar zich concrete verkeersknelpunten voordoen. Een voorbeeld hiervan is de Rijksstraatweg die in 2002 is heringericht.

Voor het bestemmingsplan zijn met name de consequenties van de wegcategorisering van belang. Dit is niet vanwege de inrichtingsaspecten die hiermee samenhangen (deze passen namelijk binnen de regeling in het bestemmingsplan), maar vanwege de relatie met het ontwerp van het plangebied en het wegverkeerslawaaï. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt in verblijfs- en verkeersgebieden.

De wegen binnen en rondom het plangebied worden aangewezen als 30 km/u-wegen, welke geen zoneplichtige wegen vormen. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.

Energievisie

In het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid is een inventarisatie van de kansen voor duurzame energie gemaakt. Het te ontwikkelen plangebied ligt in het grondwaterwinningsgebied van het Waterbedrijf Groningen. Het Waterbedrijf gaat dit gebied op termijn als waterwingebied verlaten. Het bestaande bronnennet kan dan worden benut voor de opslag en benutting van warmte- en koude uit de ondergrond.

De gemeente Haren heeft in het gemeentelijk klimaatbeleid als voornemen staan om hier een duurzame energievoorziening te realiseren op basis van warmte- en koude opslag. Een warmte- en koude opslag systeem is een duurzame energiebron waarbij warmte en koude worden opgeslagen in een waterlaag diep in de grond. 's Zomers wordt de warmte opgeslagen, dat in de winter wordt gebruikt voor verwarming. 's Winters gaat het afgekoelde water in de bodem, dat in de zomer als koeling functioneert.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn in belangrijke mate gebaseerd op het Integraal Ontwikkelingsplan DHE. Dit plan is sterk richtinggevend aangezien het de “groene” en “blauwe” landschappelijke en cultuurhistorische waarden verenigt met de woningbouwplannen in het gebied. Als conclusie kan worden getrokken dat op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau de hoge druk op het DHE-gebied, het belang van leefbaarheid, kwaliteit en een vitale omgeving, en de hoge cultuurhistorische waarden, worden bevestigd. Dit vraagt om een integrale benadering bij het opstellen van het bestemmingsplan voor DHE-deelgebied 3.

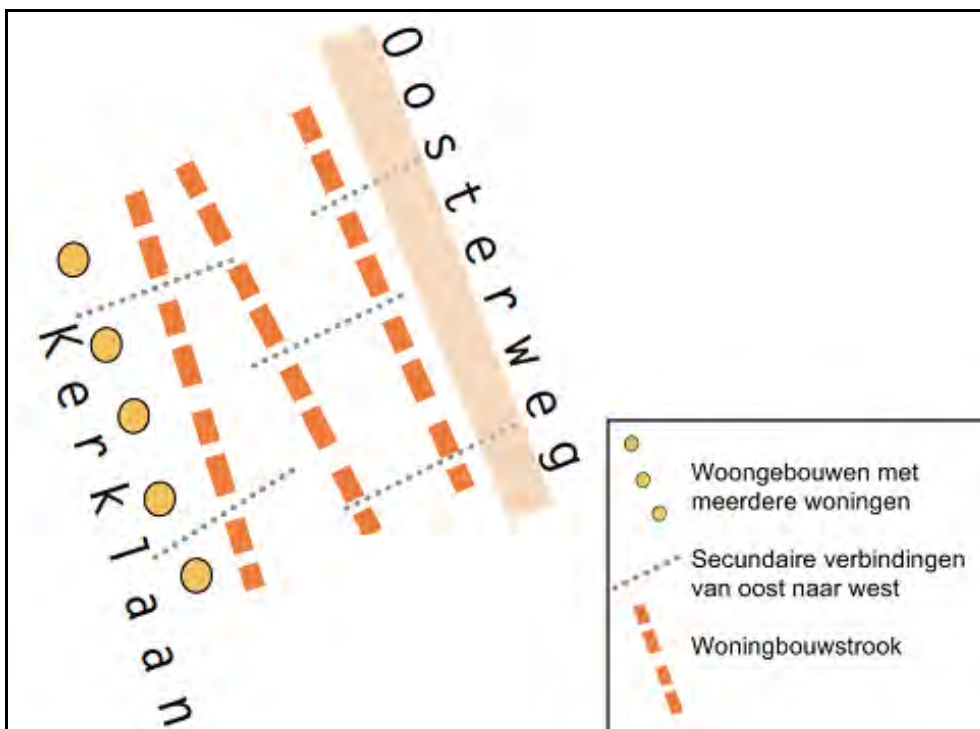
In de voorgaande hoofdstukken is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele kenmerken van en de ontwikkelingen in het plangebied weergegeven. In paragraaf 2.4 zijn de algemene uitgangspunten van het DHE verwoord. Op basis van de gesignaleerde ontwikkelingen en randvoorwaarden kunnen voor het bestemmingsplan uitgangspunten worden aangewezen die specifiek betrekking hebben op het DHE-deelgebied 3. In de volgende paragraaf zijn de planspecifieke uitgangspunten van het DHE opgenomen. Deze hebben als basis gediend voor het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan.

3. 1. Uitgangspunten DHE-deelgebied 3

Vanuit het gemeentelijke beleid vormt de bescherming van de bijzondere ruimtelijke waarden van het gebied een belangrijk kader voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. In relatie tot DHE-deelgebied 3 is ten aanzien van de landschappelijke ontwikkeling vooral van belang dat:

- de landschappelijke structuur in relatie tot de Hondsrug wordt behouden;
- groenstructuren worden behouden en ontwikkeld;
- de kleinschalige (dorpse) kwaliteit wordt behouden;
- kwelpotenties en overige kwaliteiten van het water worden benut.

Voor DHE-deelgebied 3 zijn twee zaken in hoofdlijnen uitgewerkt: de gebiedsstructuur en de woningtypologieën. Ten aanzien van de globale structuur is de ligging tussen de Kerklaan en de Oosterweg en de Bolhuissteeg die het gebied aan de zuidkant begrensd, bepalend. Figuur 5 geeft de globale structuur van de bebouwing en verbindingen weer. Het deelgebied kent een opbouw evenwijdig aan de Hondsrug, waarin de noord-zuid structuur met secundaire verbindingen van oost naar west, tot uitdrukking komt. Daarnaast wordt voor het plangebied een aantal bebouwingstypologieën genoemd ter indicatie van de invulling van het deelgebied.



Figuur 5. Stedenbouwkundig concept

De uitwerking heeft geresulteerd in een duidelijk onderscheid tussen drie zones, de westelijke zone aan de Kerklaan, de oostelijke zone aan de Oosterweg en het middendeel:

- de Kerklaan vormt een eigen zone. In deze zone kan de bebouwing worden aangevuld met nieuw toe te voegen bouwmassa's die in maat, maatopbouw en oriëntatie refereren naar de instituten in de omgeving;
- aan de andere zijde ligt de zone langs de Oosterweg. In maat en ritme sluit deze zone aan op de invullingen tussen grote gebouwen van het boerderijenlint. Het gaat hierbij om grote vrijstaande woningen op een ruime diepe kavel;
- het gebied tussen deze zones is beperkt zichtbaar vanaf de wegen en heeft daardoor een eigen ontwikkelingspotentie. Gelegen op het uiteinde van de Hondsrug dient de bebouwing zich te houden aan de stedenbouwkundige karakteristieken van de Hondsrug bebouwing. Een dominante noord-zuid richting met een groenere secundaire oostwest richting. De beplanting is streekeigen en de openbare ruimte is gekoppeld aan het patroon van straten en paden.

Zone Kerklaan

Kenmerkend voor de Kerklaan is de afwisseling in schaal van de gebouwen die vanaf de straat zichtbaar zijn. Ter hoogte van het plangebied verbreedt het profiel zich. Aan de oostzijde van de weg staat een dubbele rij eiken. Door de hoge struiken achter deze eiken komt de kwaliteit van het dubbele eikenprofiel niet tot zijn recht. In het stedenbouwkundig ontwerp moet daarom worden gezocht naar een invulling die dit profiel benadrukt.

Als mogelijke invulling wordt een aantal grotere volumes achter de eiken genoemd, die onder de eiken door zichtbaar zijn vanaf de Kerklaan (afgebeeld in figuur 5).

Zone Oosterweg

De bebouwing aan de Oosterweg refereert in maat en opbouw aan de bestaande bebouwing. De Oosterweg heeft een landelijk/dorps karakter. Om aansluiting te vinden bij dit beeld, is deze zeer geschikt voor bebouwing met een boerderijkarakter met een ruimere opzet en grotere kavels. Daarnaast past een informeel karakter van de woningbouw in het beeld, dat bijvoorbeeld kan worden gecreëerd door verschillende kavelvormen en afmetingen. De woningen in het plangebied zijn verschillend en moeten op ruime afstand van de weg staan. Het versterken van het groene (dorpse) beeld van de Oosterweg moet het uitgangspunt zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Middenzone

Hoofduitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de middenzone van het plangebied, is de hogere bebouwingsdichtheid met een grote mate van samenhang in architectonisch opzicht met positionering in lijnen en even grote bouwvolumes. Daarnaast moet ook hier de noord-zuidstructuur tot uiting komen. Het gebied is geschikt voor het bouwen van rijenhuizen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen op kleinere kavels, waardoor laagbouw in een relatief hoge dichtheid ontstaat. Naast woonbebouwing moet er ruimte zijn voor de inrichting openbaar groen en speelgelegenheden voor kinderen.

3. 2. Beeldkwaliteitplan

In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan opgenomen, dat een integraal onderdeel vormt van het bestemmingsplan. De algemene uitgangspunten van de vorige paragraaf hebben hiervoor als basis gediend. In het beeldkwaliteitplan wordt ook een toelichting gegeven op het stedenbouwkundige plan en het woningbouwprogramma.

In dit bestemmingsplan zijn het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. De in dit beeldkwaliteitplan vastgestelde richtlijnen vormen zowel het kader voor de ontwikkeling van het gebied, als het kader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan maakt dan ook deel uit van de bestemmingsplanprocedure en zal uiteindelijk door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Het op deze wijze vastgestelde beleid is vervolgens onderdeel van de Welstandsnota.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen in de nieuwe woonwijk. In de paragraaf is aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat de gevolgen van die wetgeving is op het plangebied.

4. 1. Afweging Milieu Effect Rapportage

Op basis van de Wet milieubeheer en het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r. kan worden vastgesteld of voor het project een Milieu Effect Rapportage noodzakelijk is. In bijlage C 11.1 van het Besluit m.e.r. is aangegeven dat in woningbouwlocaties met 2.000 of meer woningen buiten de bebouwde kom, of 4.000 of meer woningen binnen de bebouwde kom het maken van een milieueffectrapportage verplicht is.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, maar ook voor de ontwikkelingen in het gehele DHE-gebied, is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

4. 2. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluidhinder is de *Wet geluidhinder (Wgh)* bepalend. Deze wet heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai). In het geval van de nieuwe woonwijk in het plangebied zijn de aspecten wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai van belang.

De Wgh maakt onderscheid tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige gebouwen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn naast (bedrijfs)woningen ook onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De bebouwing in de woonwijk is als geluidgevoelig aan te merken, hiervoor geldt een onderzoeksplicht.

Wegverkeerslawaaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De belangrijkste doorgaande infrastructuur in het intentiegebied wordt gevormd door de Oosterweg en de Kerklaan. Deze wegen hebben momenteel deels een snelheidsbeperking van 30 km/uur en deels van 50 km/uur.

In het vastgestelde GVVP is opgenomen dat deze wegen zullen worden ingericht als met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor wegverkeersgeluid wordt daarom uitgegaan van 30 km/uur-zones in het gehele DHE-gebied, dus ook in deelgebied 3 en op de Oosterweg en de Kerklaan.

Voor deze wegen geldt op grond van artikel 74 lid 2 Wgh geen wettelijke zone. Deze wegen hoeven dus niet formeel getoetst te worden aan de Wgh. De geluidsbelasting die door 30 km/u wegen wordt veroorzaakt, wordt tegenwoordig door veel gemeenten wel beschouwd als onderdeel van de "goede ruimtelijke ordening", zoals in de *Wet ruimtelijke ordening is opgenomen*. In dit kader is akoestisch onderzoek verricht, dat is opgenomen als bijlage 2. De berekeningen zijn verricht voor het jaar 2020 (tien jaar na vaststelling van het bestemmingsplan). Voor de berekeningen is een verkeersmodel opgesteld, waarin verkeersgegevens van de oriëntatie van het verkeer van en naar Dilgt, Hemmen en Essen zijn opgenomen.

Het onderzoek geeft de volgende resultaten. Ten aanzien van de geluidsbelasting van de Kerklaan en de Oosterweg blijkt dat de geluidbelasting maximaal 49 dB respectievelijk 50 dB bedraagt. Aangezien het in beide situaties een 30 km/uur weg betreft kan er zonder meer gebouwd worden. Wel dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het bouwbesluit. De gevelwering moet voldoende zijn om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Het bouwbesluit eist een minimale gevelwering van 20 dB(A). Dit betekent dat voor woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB(A) een gevelwering onderzoek moet plaats vinden. Hierbij moet worden uitgegaan van het gecumuleerde wegverkeerslawaai zonder aftrek conform artikel 110 g Wgh. De maximale gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 55 dB(A). De geluidbelasting voor deze woning dient dus minimaal 22 dB te bedragen.

Spoorweglawaai

De Wgh bepaalt tevens dat ook spoorwegen in principe een zone hebben, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een spoorweg worden geïmplementeerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In het geval van nieuwe woningen heeft deze een hoogte van 55 dB. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is mogelijk tot een niveau van 63 dB en in zeer bijzondere gevallen is ontheffing tot 68 dB mogelijk. Voor het spoorwegtraject Assen-Groningen geldt ter hoogte van het plangebied een zonebreedte van 500 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf).

Voor spoorweglawaai is tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de geluidcontouren van de spoorweg in het toetsingsjaar 2020, waarbij aan de voorkeursgrenswaarde wordt getoetst. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de geprojecteerde nieuwbouwwoningen in het plangebied de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor de geprojecteerde woningen geldt dat deze zonder meer gebouwd kunnen worden.

Het treffen van eventuele maatregelen is vanwege spoorweglawaai is niet noodzakelijk. Wel dient voor een aantal woningen bewezen te worden dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Dit zal bij de verdere uitvoering van het project aan de orde komen.

4. 3. Bodem

Vanaf 1975 tot 2001 is op het terrein het Instituut Bodemvruchtbaarheid gevestigd geweest. Dit bedrijf is ontmanteld. Het bedrijf omvatte onder meer proeftuinen en laboratoria. Onder milieukundige begeleiding zijn de verdachte objecten (ondergrondse brandstoftanks en tanks met licht radioactief materiaal) verwijderd. Op de omliggende terreinen zijn geen verontreinigen van betekenis aangetroffen. Dit blijkt uit een tweetal Verkennende bodemonderzoeken (VO 13-1-2000 en VO 28-2-2006) alsmede een Nader onderzoek (NA 25-1-2001). De onderzoeken in 2000 en 2001 hadden betrekking op het inrichten van een Asielzoekerscentrum.

Dit gebruik van de bodem geeft geen indicatie voor potentiële bodemvervuiling. Dit is bevestigd bij de toenmalige realisatie van het AZC-terrein; bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie. Inmiddels is zijn de gebouwen van het voormalige AZC gesloopt en bestaat het plangebied uit braakliggend terrein. Bij de invulling van het DHE-deelgebied 3 met woningbouw wordt aangesloten bij de conclusie van het bodemonderzoek voor het vroegere AZC-terrein; de grond is geschikt voor de nieuwe situatie.

4. 4. Water

Het aspect water is, vooral als gevolg van de toenemende wateroverlast en de zorgelijke verwachtingen omtrent de zeespiegelstijging, de afgelopen jaren in het beleid van alle overheden steeds belangrijker geworden. Eén van middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven is de *Waternotoets*. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Onderdeel van de watertoets is dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap plaatsvindt. De wateraspecten in Haren worden geregeld via de keur van het waterschap Hunze en Aa's. Dit betekent dat voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk is. Bij de beoordeling van een ontheffing fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader. Om dubbele regelingen te voorkomen is op dit punt geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Beleid

Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In een waterbeheersplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal "tritsen":

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden.

Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas, als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden.

Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

De gemeente Haren heeft in samenwerking met het waterschap Hunze en Aa's haar waterbeleid omschreven in het Waterplan Haren (Grontmij, januari 2007). In dit document zijn zowel het waterplan als het waterstructuurplan opgenomen. In het waterplan is beleid geformuleerd ter voorkoming van overlast van water, het verkrijgen van schoon oppervlaktewater voor mens en natuur en het behoud van gezond drinkwater. In het waterstructuurplan wordt de waterstructuur omschreven die past bij dit beleid. Het plan is opgesteld in combinatie met het Waterstructuurplan zodat een totaalbeeld ontstaat van de waterhuishouding in het gebied. Het Waterplan Haren bestaat uit een omschrijving van de huidige situatie, een visie op het water per deelgebied en een maatregelenplan voor de komende 5 jaar.

Voor het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied Haren-Noord dienen het landschap en de landschapstructuur leidend te zijn voor het bepalen van de waterhuishoudkundige inrichting, een en ander zoals reeds beschreven in het DHE. De flanken van de Hondsrug zijn van oudsher de plaatsen waar (lokale) kwel naar buiten treedt. Deze karakteristieke eigenschap dient te worden behouden. Daar waar waterstructuren zijn verdwenen dient dit te worden hersteld. In stedelijke uitbreidingsgebieden kan dit bijvoorbeeld worden bewerkstelligd in de vorm van 'Harense rellen'.

Met inachtneming van het voorgaande betekent het dat de waterlopen langs de lanen rond het plangebied, moeten worden behouden en versterkt. Door het plangebied wordt tevens een waterstructuur door middel van wadi's aangelegd die in verbinding staat met de waterhuishoudingstructuur van het DHE-gebied.

In het kader van de watertoets is onderzoek verricht, waarbij enerzijds aandacht is geschonken in het gehele DHE-gebied en anderzijds in specifiek in wordt gegaan op het DHE-deelgebied 3.

Waterscan DHE

Voor het gehele intentiegebied is een waterscan uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de mogelijkheden om water te infiltreren en te bergen met het gebied. Uit deze studie blijkt, dat berging van water bij het creëren van meer verhard oppervlak nodig is. Om een zo natuurlijk mogelijke afwatering te krijgen, zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige hoogteverschillen. Dit hoogteverschil betekent dat het water in grote lijnen van west naar oost loopt.

Het bebouwingsvrije te houden noordelijke deel van het intentiegebied geeft mogelijkheden van berging. Aandachtspunt wat betreft de waterhuishouding is dat er mogelijk gevolgen kunnen zijn voor het regionale grondwatersysteem als gevolg van aanpassingen van het oppervlaktewatersysteem in het intentiegebied. Met name voor het kwelafhankelijke Hunzedal kan dit een aandachtspunt vormen.

Ter bepaling van het benodigde wateroppervlak als gevolg van extra verharding in het intentiegebied is een berekening uitgevoerd, waarbij twee varianten zijn doorgerekend. Dit betreft één variant waarbij al het hemelwater wordt afgevoerd via een HWA-riool en één variant waarbij water wordt afgevoerd met behulp van wadi's of afwateringssloten.

Indien de eerste variant wordt toegepast wordt al het hemelwater versneld ondergronds naar de bergingsvijvers afgevoerd en krijgt de noordelijke bergingsvijver een oppervlakte van circa 23.000 m² en de zuidelijke bergingsvijver een oppervlakte van circa 13.500 m².

In de andere variant wordt er water geborgen op de flank van de wadi's, waardoor de bergingsvijvers kleiner zullen zijn. Het water zal in de wadi's infiltreren en ondergronds in een HWA-riool verzameld worden en worden getransporteerd naar de vijvers. Het voordeel van deze variant is dat het geïnfiltreerde water in de wadi's wordt gezuiverd.

Er is uitgegaan van wadi's in noord-zuidrichting, omdat op deze wijze het water langer in het intentiegebied is vast te houden. Door de waterbergingscapaciteit van de wadi's hoeven de vijvers nog maar een oppervlak te hebben respectievelijk 14.500 m² voor de noordelijke vijver en circa 9.500 m² voor de zuidelijke vijver.

In de waterscan wordt aanbevolen de toekomstige waterstructuur in het stedenbouwkundig ontwerp op te nemen, daarbij kan bekeken worden in hoeverre de wadi's goed in het stedenbouwkundig concept in te passen zijn, evenals de bergingsvijvers.

Waterstructuur DHE-deelgebied 3

Voor de ontwikkeling van DHE-deelgebied 3 is een goede waterstructuur nodig. Het uitgangspunt is de bestaande waterstructuur zoveel mogelijk te handhaven of te versterken. Dit geldt voor de sloten aan de randen van het plangebied en de vijver in het noordwesten van het plangebied.

De randvoorwaarden op het gebied van water die in het DHE zijn geformuleerd gelden onverkort voor DHE-deelgebied 3

De ontwikkeling van het plangebied staat echter vooralsnog los van de ontwikkeling van de rest van het DHE.

Aangezien er nog geen integraal waterplan is voor het DHE, en niet zeker is wanneer de rest van DHE ontwikkeld gaat worden, moet de ruimte voor waterberging dan ook binnen dit deelgebied worden gezocht. De waterscan DHE gaf vooral een uitkomst ten aanzien van indicatief ruimtegebruik. Bij een uiteindelijke uitwerking is echter ook de diepte van voorgestelde maatregelen van belang.

Vanwege het detailniveau waarmee bij de opzet van het stedenbouwkundig plan voor dit specifieke deelgebied is gewerkt en de beperkt beschikbare ruimte binnen de plannen, is bij de bepaling van de waterstructuur voor deelgebied 3 gewerkt met de feitelijke bergingscapaciteit (in m³)

De woningen en wegen zullen afwateren op het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent een extra belasting van dit systeem, aangezien de afwatering voorheen via het gemengde rioolstelsel plaatsvond. Er moeten dus compenserende maatregelen worden getroffen voor circa 1300 m³ berging. Hierbij maakt het niet uit hoe deze berging wordt gerealiseerd.

Dit kan oppervlaktewater zijn, maar ook bijvoorbeeld berging in wadi's of berging onder de verharding. In ieder geval is hiermee rekening gehouden met de verwachte toename van neerslag ten gevolge van klimaatsveranderingen.

Een belangrijk uitgangspunt voor het plan is, dat groen en water duidelijk zichtbaar moeten zijn. Hiervoor zijn wadi's geschikte middelen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt ruimte gecreëerd voor wadi's. Er kan een wadi hoofdstructuur aangelegd worden van oost naar west door het centrum (circa 5 meter breed, 240 meter lang) en een lichtere noord-zuid structuur (circa 2 meter breed, 300 meter lang) tussen de wegen en de percelen. In deze wadi's kan totaal minimaal 700 m³ van de benodigde berging worden gevonden.

De rest van de berging kan worden gevonden in het verbreden van enkele sloten. Bij een verbreding van de sloten (of de aanleg van nieuwe sloten of aanvullende wadi's) kan nog eens 600 m³ aan berging worden gevonden. Hiermee wordt aan de bergingsbehoefte voldaan.

Wateradvies

Bovenstaande plannen zijn in het kader van het vooroverleg besproken met het waterschap. Op basis hiervan heeft waterschap haar advies gegeven. Het waterschap heeft ten aanzien van het plan geen opmerkingen en geeft een positief wateradvies.

4. 5. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming.

Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen de gebiedsbescherming (gebieden die onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Ten behoeve van de herinrichtingsplannen zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd. In 2005 is een verkennende studie uitgevoerd voor drie deelgebieden in het gebied Dilgt, Hemmen en Essen.



Figuur 6. De ligging van het EHS-gebied Zuidlaardermeer

Uit de verkenning komt DHE-deelgebied 3 (het plangebied) als minst waardevol deelgebied naar voren, hoewel een volledig beeld op een aantal punten nog aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Dit betrof in eerste instantie de vraag naar het gebruik van de vleermuis en de steenmarter van de gebouwen op het terrein. Inmiddels zijn de gebouwen op het terrein gesloopt. In verband met een mogelijk noodzakelijke geluidswering in de vorm van schermen langs de spoorweg was het nodig om een beeld te krijgen van het gebruik van de oostelijk gelegen graslanden door weidevogels.

De resultaten van het akoestisch onderzoek naar spoorweggeluid wijzen echter uit dat aanvullende geluidreducerende maatregelen achterwege kunnen blijven omdat aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh wordt voldaan (zie paragraaf 4.2). De aanvullende onderzoeken zijn in het voorjaar van 2006 verricht en opgenomen in bijlage 3. De aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd voordat de gebouwen op het voormalige AZC-terrein zijn gesloopt. Na de sloop van de bebouwing is het onderzoek geactualiseerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied niet ligt niet in een Natura 2000-gebied of een EHS-gebied. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van de noordelijke uitloper van het EHS-gebied "Zuidlaardermeer", zoals te zien is in figuur 6. Dit gebied maakt onderdeel uit van de EHS.

Aangezien het plangebied op meer dan een kilometer afstand van het richtlijngebied ligt, en geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van kwalificerende soorten kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een negatieve invloed op het Zuidlaardermeer. Bovendien zijn tussen het plangebied en het richtlijngebied twee spoorlijnen en de wijk Oosterhaar aanwezig, die als een reeds bestaande verstoring voor het Zuidlaardermeer gelden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Voor het plangebied worden in het ecologisch onderzoek de volgende conclusies geformuleerd. Voor de sloop van de voormalige AZC-gebouwen met verblijfplaatsen van de kerkuil en de boerenzwaluw is een ontheffing nodig. De ontheffing is verleend en de gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Voor alle andere soortengroepen geldt dat de herinrichting kan plaatsvinden zonder ontheffing van de *Flora- en faunawet*. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

De natuurwaarden in de omgeving in relatie tot de plannen betreffen vooral flora en vogels. De verstoring vanuit de spoorweg en de verdichting door relatief veel opgaande elementen leggen een grote druk op de van oudsher goede weidevogelpercelen. De invulling van het plangebied heeft naar verwachting geen effecten op de weidevogels omdat versturende factoren afgeschermd blijven door de bestaande opgaande groenstructuren. In het ecologisch onderzoek wordt een aantal aanbevelingen en mitigerende maatregelen gedaan waar bij de uitvoering van het project rekening mee moet worden gehouden.

Bij de inrichting en het beheer van het plangebied is het nodig om een geïntegreerd ruimtelijk-ecologisch-hydrologisch beheerplan op te stellen waarin de beheerdoelen en beheermaatregelen zijn uitgewerkt. Het ecologisch doel van deze locatie is kwalitatief leefgebied te ontwikkelen voor verschillende flora- en faunasoorten.

Nadertijd is begin 2008 het ecologisch onderzoek geüpdate. De destijds in de gebouwen aangetroffen soorten steenmarter, boerenzwaluw en kerkuilen bevinden zich niet meer op het terrein. Uitgezonderd broedvogels zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen of te verwachten. Er zijn verschillende soorten vogels waargenomen in het struweel en de bomen die nog op het terrein aanwezig zijn. De kans is groot dat vogels in het groen op het terrein tot broeden komen. Dit betekent dat in het broedseizoen geen struiken of bomen mogen worden verwijderd waar vogels in broeden en dat er een dusdanige afstand tot broedende vogels wordt aangehouden dat ze niet verstoord worden. Aangezien het gaat om algemeen voorkomende vogelsoorten, bedraagt de verstoringvrije afstand circa 25 meter. Indien er toch in het broedseizoen moet worden gewerkt op plaatsen waar struiken en bomen staan, dan dient voor aanvang van de werkzaamheden eerst te worden gecontroleerd of er daadwerkelijk broedende vogels aanwezig zijn.

Wanneer bomen langs de Bolhuissteeg gekapt moeten worden, dient vooraf gekeken te worden of daar geen eekhoorns (of andere soorten als spechten of vleermuizen) in verblijven.

Concluderend kan worden gezegd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmeringen opleveren voor flora en fauna, mits de aanbevelingen uit de ecologische onderzoeken bij de uitwerking van het project in acht worden gehouden. Tevens is ook in het *Landschapontwikkelingsplan*, het DHE, het *Groenstructuurplan*, het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met de ecologische belangen van het plangebied. Belangrijke groenstructuren worden gerespecteerd.

4. 6. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed.

Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn in het plangebied 42 boringen uitgevoerd. Uit de bodemkundige situatie kan worden afgeleid dat de bodem in het plangebied grotendeels verstoord is. Er zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Omdat de kans dat in het plangebied nog onverstoorde archeologische waarden en resten worden aangetroffen klein is, wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Het selectieadvies luidt hiermee dat er voor het plangebied geen archeologisch voorbehoud is ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Hoewel er bij het veldonderzoek geen archeologische waarden en resten zijn aangetroffen, moet er op gewezen worden dat het onderzoek gebaseerd is op een steekproef. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de woongebouwen toch archeologische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient direct contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag.

Met betrekking tot de resultaten van dit onderzoek en de gegeven aanbeveling wordt geadviseerd contact op te nemen met het bevoegd gezag, in deze de provinciaal archeoloog van Groningen, of de instantie die optreedt namens het bevoegd gezag in verband met het daadwerkelijk te nemen selectiebesluit.

Vanuit archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor bepaalde projecten zijn getalsmatige grenzen vastgesteld die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouwlocaties met maximaal 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat in het plangebied maximaal 155 nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt, dragen de ontwikkelingen in het plangebied "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat nader luchtkwaliteitsonderzoek voor het plangebied achterwege kan blijven, en dat voor het plangebied geen belemmeringen bestaan op het gebied van luchtkwaliteit.

Echter, in een groter verband bekeken is voor de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied dat niet alleen de invulling van DHE-deelgebied 3 van belang, maar ook de invulling van het gehele DHE-intentiegebied met woningen. In dit geval wordt de grens van projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtvervuiling overschreden. Voor het totale DHE-intentiegebied is daarom een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij aan de grenswaarden van de *Wet luchtkwaliteit* is getoetst. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. In het onderzoek zijn de situaties met planrealisatie voor de jaren 2010 en 2020 getoetst. Voor alle toetsjaren blijkt dat de bijdrage van het plan niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Gebaseerd op de resultaten van de luchtkwaliteitstoets kan het plan zonder meer worden uitgevoerd en leidt het niet tot belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)* en de daarop gebaseerde *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI)* gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

Hierbij worden aan de hand van de verleende milieuvergunning en de aanvraag daarvoor onder meer de specifieke stoffen, bronnen en systemen, risicobeperkende maatregelen en objecten, brandbestrijdingsvoorzieningen, toegangs- en vluchtwegen, vertaald naar een voor de betreffende inrichting van toepassing zijnde normering. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

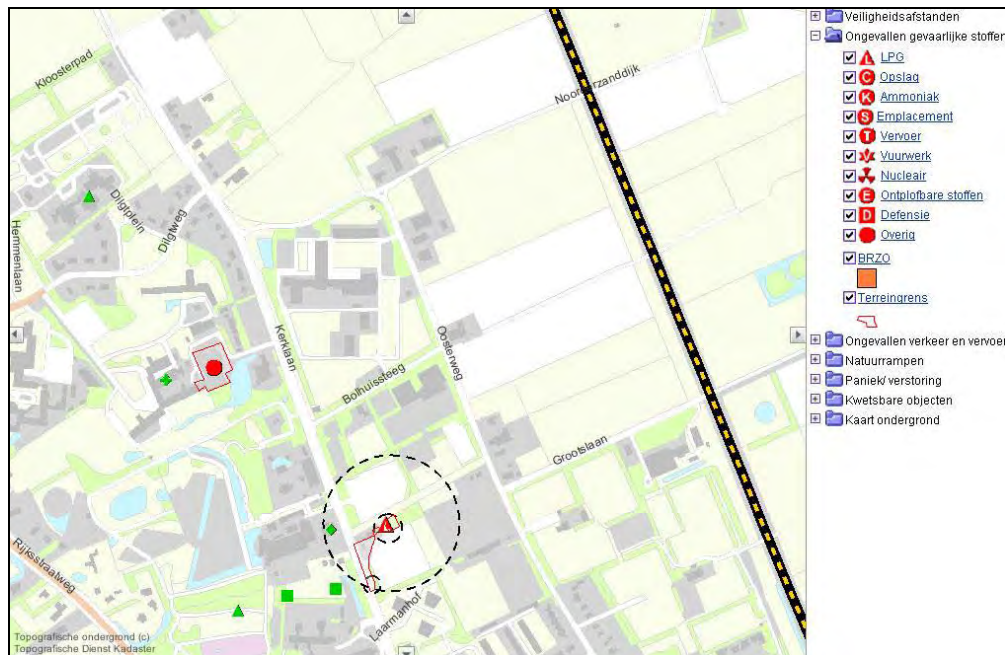
- *plaatsgebonden risico*: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- *groepsrisico*: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Haren-Groningen. Aan de hand van het rekenmodel SBM II is berekend in hoeverre risicocontouren van de Oosterweg, Kerklaan en de spoorlijn belemmeringen kunnen vormen voor de ontwikkeling van het plan. Uit een risicoanalyse (opgenomen in bijlage 6) blijkt dat externe veiligheid geen invloed heeft op het plangebied, en ook niet op het totale intentiegebied. De contouren om zowel weg als spoor zijn zodanig dat deze voor woningbouw geen belemmering opleveren.

De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Groningen weergegeven. Uit de risicokaart van de provincie Groningen blijkt dat zich in het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden die vallen binnen de reikwijdte van het BEVI. Wel zijn ten zuiden en oosten van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig. Het betreft een tankstation met verkoop van LPG en aan de Kerklaan 37 en een opslaginstallatie voor maximaal 1000 liter chloorbleekloog bij het zwembad aan de Dilgtweg 5. De ligging is weergegeven in figuur 7.

De LPG-installatie is een risicovolle inrichting die valt onder het BEVI. Voor de LPG-installatie geldt een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter rondom het vulpunt. De jaaromzet is vergund op maximaal 112 m³. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied voor het groepsrisico bevinden zich ruimschoots buiten de grenzen van het plangebied.

De opslaginstallatie bij het zwembad is een risicovolle inrichting die niet valt onder het BEVI. De plaatsgebonden risicocontour van de opslaginformatie bij het zwembad bevindt zich binnen de inrichting zelf. Voor dergelijke opslaginstallaties geldt geen invloedsgebied voor het groepsrisico.



Figuur 7. Risicokaart provincie Groningen

De brandweer (Regio Groningen) heeft advies uitgebracht met betrekking tot de externe veiligheid in het plangebied. In dit advies (tevens opgenomen in bijlage 6) wordt de conclusie getrokken dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de LPG-installatie en de opslaginstallatie van chloorbleekloog ligt en het plangebied op ruimte afstand van het spoor is gelegen. Wel blijkt uit de beoordeling van de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid dat het plangebied onvoldoende bereikbaar is en er onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. De brandweer adviseert daarom bij de verdere uitwerking van het project de volgende maatregelen te nemen:

- het in overleg met de brandweer Haren realiseren van een tweede toegangsweg vanaf de Oosterweg;
- bij de uitwerking van het plan bluswatervoorzieningen aan te leggen.

Uit deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert, mits de aanbevelingen van de brandweer bij de uitvoering van het project worden opgevolgd.

4. 9. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

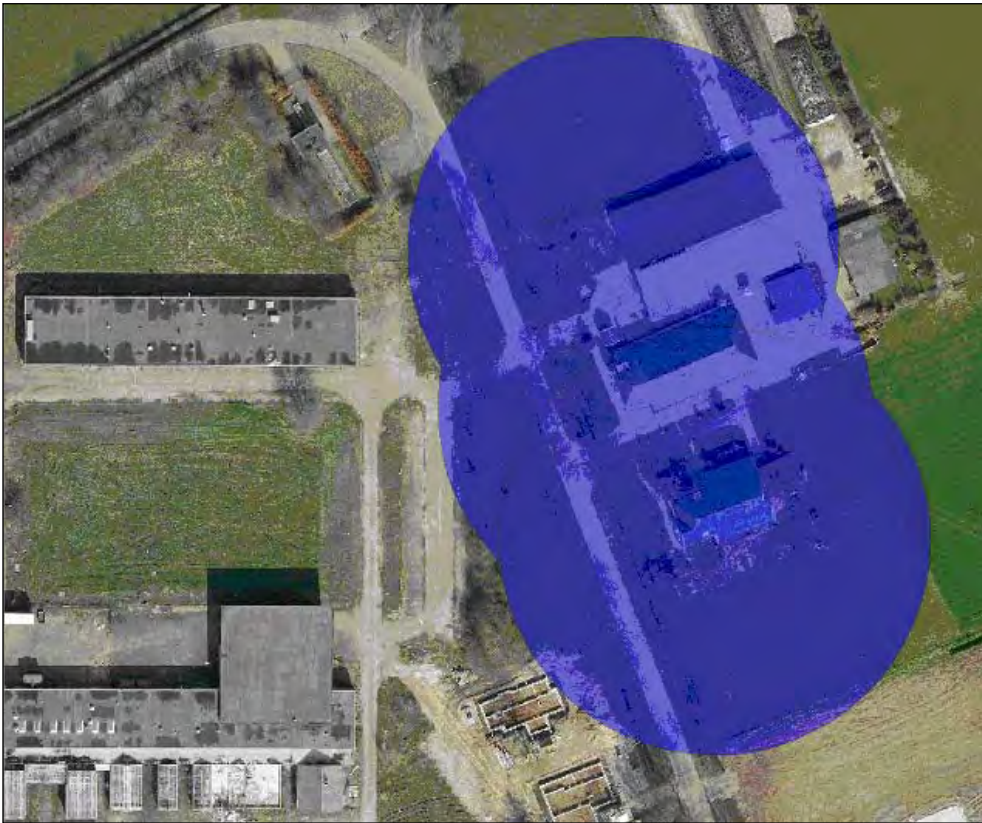
Uitgezonderd twee agrarische bedrijven aan de Oosterweg 123 en 125 ten oosten van het plangebied komen in de omgeving van het plangebied vanuit de milieuzonering geen bedrijven of overige functies voor die beperkingen opleggen aan de ontwikkelingen in DHE-deelgebied 3. Voor de agrarische bedrijven in een hinderzone in de vorm van een geurcontour in beeld gebracht. Deze is in figuur 8 weergegeven. In het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan is met deze geurcontour rekening gehouden door de toekomstige woningen buiten de geurcontour te situeren.

Ook is in de regels een beschermende regeling opgenomen om te voorkomen dat woningen binnen de geurcontour kunnen worden gebouwd.

Hiermee wordt een goed woon- en ondernemersklimaat gegarandeerd en bestaan er voor het bestemmingsplan ten aanzien van milieuzonering geen belemmeringen.

4. 10. Kabels en leidingen

In het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied komen geen leidingen (zoals gas- en hoogspanningsleidingen) voor die planologische beperkingen leggen op het plangebied.



Figuur 8. Hinderzone / geurcontour agrarische bedrijvigheid Oosterweg 123 en 125

5. (JURIDISCHE) PLANBESCHRIJVING

5. 1. Het juridische systeem

5.1.1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingen in het plangebied getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten en zijn tezamen met het beeldkwaliteitplan in bijlage 1 de ruimtelijke uitgangspunten van het plangebied aangegeven. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard is verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger "online" informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn naar verwachting per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen, etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is het mogelijk om daarnaast een aantal aanleg- en sloopvergunningstelsel(s) op te nemen voor het uitvoeren van in de voorschriften omschreven werkzaamheden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5.1.2. Nadere eisen en ontheffingen

Verder bevatten de voorschriften een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingen en nadere eisen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden.

5.1.3. 10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

5.1.4. Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden).

Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingsplanregeling en het beeldkwaliteitsplan vormen een samenhangend geheel voor de planontwikkeling. Het grondgebruik en de bebouwingsmogelijkheden zijn geregeld in het bestemmingsplan. In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen, hierin zijn door middel van welstandscriteria de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van gebouwen vastgelegd.

De bestemmingen zijn waar mogelijk afgestemd op de voor de gemeente Haren gebruikelijke regelingen. Dit heeft met name gestalte gekregen in de bijgebouwenregeling. De bestemmingsplanregeling is een voortvloeisel uit het DHE, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitplan voor DHE-deelgebied 3. De verschillende woningbouwtypologieën zijn vertaald in vier woonbestemmingen, de drie bestaande woningen in het gebied zijn hierin meegenomen. In drie bestemmingen betreft het grondgebonden woning, één bestemming is specifiek afgestemd op een woongebouw. Buiten de bestaande woningen om kunnen in totaal 155 nieuwe woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Het definitieve aantal woningen is hiermee aan een maximum gebonden, een lager aantal behoort tevens tot de mogelijkheden.

Kenmerkend voor het DHE-gebied, en specifiek voor DHE-deelgebied 3 zijn de noord-zuidlijnen. Deze zijn vastgelegd in de bestemmingen voor de openbare ruimte voor verkeer, groen en water. Ook is de groenstructuur aan de Bolhuissteeg en de groene randen van het plangebied als zodanig vastgelegd. In de juridische regeling is een verplichting opgenomen voor het aanleggen van paden en woonstraten. De daadwerkelijke plaats kan hierdoor variëren.

In het bestemmingsplangebied zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

Deze bestemming heeft betrekking op de twee bestaande nutsgebouwen in het plangebied, die worden gebruikt ten behoeve van de openbare nutsvoorziening. Aangezien de betreffende gebouwen een inhoud hebben groter dan 45 m³ en/of hoger zijn dan 3 meter, zijn ze afzonderlijk bestemd. Nutsgebouwtjes met een kleinere inhoud dan 45 m³ zijn vergunningsvrij.

Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op het (openbaar) groen in het plangebied, in de vorm van bermen, groenstroken, plantsoenen en speelterreinen. Hiermee wordt de gewenste groenstructuur vastgelegd. Realisatie van speeltoestellen is binnen de bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, ook is het niet toegestaan de gronden te gebruiken als parkeervoorziening. Wel kunnen de gronden in ondergeschikte zin worden gebruikt voor de aanleg van inritten en woonstraten (dit geldt ook voor de bestemming "Water"), zodat de woningen langs de Kerklaan bereikbaar worden.

Niet alleen binnen de bestemming "Groen", maar ook binnen de woonbestemmingen is de realisatie van groen mogelijk. Het gaat hier niet om structurerend groen, maar om groen dat de woon- en verblijfsfunctie ondersteunt.

Verkeer - Verblijf

De bestemming "Verkeer - Verblijf" is bedoeld voor de (woon)straten en paden in het plangebied, waar een 30 km/uur-regime gaat gelden. Niet de ontsluitingsfunctie, maar de verblijfsfunctie staat voorop. De buiten het plangebied gelegen Kerklaan en Oosterweg zorgen voor de ontsluiting van het plangebied. De stedenbouwkundige hoofd(noord-zuid)structuur en de entree van het plangebied worden op deze wijze vastgelegd. Hiervoor zijn dwarsprofielen in de regeling opgenomen die de gewenste stedenbouwkundige structuur juridisch vastlegt. Deze dwarsprofielen zijn afgestemd met het beeldkwaliteitsplan.

Naast deze hoofd(noord-zuid)structuur is de secundaire oost-weststructuur vastgelegd binnen de woonbestemmingen door middel van aanduidingen. Binnen de woonbestemmingen zijn tevens de langzaamverkeersverbindingen vastgelegd.

Water

De (toekomstige) sloten rondom het plangebied zijn dienovereenkomstig bestemd. Ook de toekomstige waterpartij voor het voorgenomen woongebouw in het noordwesten van het plangebied is onder deze bestemming opgenomen. Het water levert naast een structurerende rol ook een bijdrage aan de waterberging en de beleving van de woonomgeving. Overigens is het water ook binnen de groen- en woonbestemmingen mogelijk, zij het in ondergeschikte mate. Net als in de bestemming "Groen", bestaat binnen de bestemming "Water" de (ondergeschikte) mogelijkheid voor inritten en woonstraten, teneinde de woningen aan de Kerklaan bereikbaar te maken.

Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 en Wonen - Woongebouw

Voor het onderscheid in de te bouwen woningen heeft het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in bijlage 1, de basis gevormd. De hoofdbeginselen uit het DHE zijn hierin uitgewerkt. De gewenste woningen in het plangebied zijn daarom vastgelegd door middel van vier verschillende woonbestemmingen, elk met zijn eigen karakter. De drie bestaande woningen in het plangebied zijn hierin meegenomen. In totaal kunnen er maximaal 158 woningen (inclusief de 3 bestaande) in het plangebied worden gerealiseerd. Deze regeling brengt enige mate van flexibiliteit in de planregeling, waarbij de locaties van de soorten woningen zijn vastgelegd en waarbij onderlinge uitwisselbaarheid van het aantal woningen per woonbestemming mogelijk is.

Binnen de bestemmingsvlakken is het verplicht paden en ontsluitingen aan te leggen, op deze wijze wordt de gewenste stedenbouwkundige structuur van oost-westontsluitingswegen en de langzaamverkeerverbindingen juridisch vormgegeven. In het westelijke deel van het plangebied dienen twee paden te worden aangelegd, in het middendeel van het plangebied twee ontsluitingen. Dit is door middel van aanduidingen ("ontsluiting" voor gemotoriseerd verkeer en "pad" voor langzaam verkeer) geregeld. Wat betreft de locaties voor de ontsluitingen en de paden is binnen de bestemmingsvlakken enige variatie mogelijk, afhankelijk van de definitieve invulling met woningen.

Het is verplicht in het middendeel van het plangebied twee woonstraten aan te leggen binnen de "Wonen - 2" bestemming, welke haaks dienen aan te sluiten op de bestemmingen "Verkeer - Verblijf". Op deze wijze wordt de bereikbaarheid van alle woningen in het plangebied gegarandeerd en wordt voldaan aan het stedenbouwkundige ontwerp en het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

Ook is in het plan de verplichting opgenomen voor de langzaamverkeerverbindingen. In het westen van het plangebied (tussen de Kerklaan en het westelijke "Verkeer - Verblijf" bestemmingsvlak) bestaat de verplichting voor de aanleg van twee langzaamverkeerverbindingen, in het oosten van het plangebied (tussen de Oosterweg en het oostelijke "Verkeer - Verblijf" bestemmingsvlak) is dit er één.

Ook de langzaamverkeerverbindingen dienen haaks aan te sluiten op de bestemming "Verkeer - Verblijf" en deze zullen tevens begeleid moeten worden met groenvoorzieningen.

De afstanden van bouwwerken tot de bomenrijen aan de Kerklaan en de Bolhuissteeg worden gerespecteerd in het plan door middel van een respectievelijk een groenbestemming en een bebouwingsvrije zone.

De bestemming "Wonen - 1" wordt gehanteerd voor de (half)vrijstaande woningen langs de Kerklaan. Hier zullen in een drietal clusters samenhangende bouwpatronen worden gerealiseerd, de "plint" dient als stedenbouwkundige koppeling tussen woningen. Binnen deze clusters mogen ten hoogste 2 woningen aaneen worden gebouwd. Voor de goot- en de bouwhoogte, de dakhelling en het vloerpeil zijn in de regels maxima opgenomen. Door middel van een ontheffing kan hier eventueel van worden afgeweken.

De woningen die worden gebouwd langs de centrale ontsluitingweg dienen op een minimale afstand vanaf de weg te worden gebouwd, hiervoor is een gevellijn in de planregeling gehanteerd.

Het centrale deel van het plangebied is geregeld door middel van de bestemming "Wonen - 2", waarbij in de lanen de structuur wordt gevormd door de dubbele bomerrij. Op deze locaties kunnen ten hoogste 7 woningen aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat blokken van 3 of meer aangebouwde woningen niet naast elkaar aan dezelfde weg zijn gelegen. Op sommige locaties zijn alleen vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen mogelijk. Dit is door middel van aanduidingen geregeld. Op deze wijze wordt een openheid en een "groene ruimte" in dit deel van het plangebied bewerkstelligd. De goothoogte en de dakhelling sluiten groten-deels aan bij de regeling voor "Wonen - 1", met dien verstande dat de bouwhoogte hoger is en dat de nokrichting van de woningbouw, op blokniveau beschouwd, in hoofdzaak evenwijdig aan de weg dient te lopen. In geval van een ondergeschikt deel van de gebouwen is een afwijking hierin mogelijk. Ook binnen deze bestemming is de afstand tussen de woning en de weg op enkele plaatsten vastgelegd op een minimale afstand. Tevens is de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens geregeld om openheid in de woonbuurt te creëren. Deze afstand is bij vrijstaande woningen groter dan bij halfvrijstaande en rijenwoningen.

De bestemming "Wonen - 3" is van toepassing op de woningen die in het noorden en oosten van het plangebied kunnen worden gerealiseerd, langs de Oosterweg. Binnen deze regeling zijn ook de drie bestaande woningen in het plangebied meegenomen. In tegenstelling tot de vorige twee woonbestemmingen dienen de woningen binnen de bestemming "Wonen - 3" vrijstaand te worden gebouwd met een minimum oppervlakte. Op deze wijze kunnen alleen grotere woningen (met een hoog kwaliteitsniveau) langs deze delen van het plangebied worden gerealiseerd. In verband met de geurzone van de omliggende agrarische bedrijven is het ter plekke van de aanduiding "milieuzone - geurzone" niet toegestaan om woningen te bouwen. Kenmerkend voor het stedenbouwkundig ontwerp is het verspringen van de voorgevel bij de naast elkaar gelegen woningen, in de regels is hiervoor een bepaling opgenomen over de minimale afstand van de verspringing.

Ook is de afstand tussen de woningen en het hart van de weg bepaald en is de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen vastgelegd in de regels, de afstanden zijn afhankelijk van de ligging van de woningen. De goot- en bouwhoogten zijn afhankelijk van het al of niet toepassen van een kap of een plat dak en de locatie van de woningen. Uitgangspunt is dat de woningen in beginsel alleen met kap mogen worden gerealiseerd. In uitzonderingsgevallen kan via ontheffing een plat dak worden toegestaan, dit met inachtneming van de uitgangspunten die in het Beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.

In het noorden van het plangebied kunnen hogere woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering" in de planregeling opgenomen.

De woningen dienen te worden voorzien van met een dakhelling zoals in de regels is opgenomen, waarbij de nokrichting van de kap haaks op de weg dient te liggen (dit in tegenstelling tot de woningen binnen de bestemming "Wonen - 2"). Eventueel bestaat door middel van een ontheffingsprocedure de mogelijkheid de dakhelling van het hoofdgebouw te verlagen dan wel te voorzien van een plat dak.

Binnen de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Wonen - 3" is een regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Ook wat betreft maatvoering en positie van de aan- uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen om een goed bebouwingsbeeld te bewerkstelligen. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een bepaalde afstand achter de naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd.

Tevens is het mogelijk de woonhuizen in deze bestemmingen tot een bepaald maximum te gebruiken voor aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Detailhandel is niet toegestaan.

Voorts bestaat er voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om binnen deze bestemmingen ontheffing te verlenen voor het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden met betrekking tot aan- en uitbouwen en de dakhelling van de woningen.

Tenslotte is het woongebouw in het noordwesten van het plangebied geregeld door middel van de bestemming "Wonen - Woongebouw". Hier kan een woongebouw uit ten hoogste vier en een halve woonlaag worden gerealiseerd. Dit gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd tot een maximaal bebouwingspercentage dat min of meer per bouwlaag is bepaald. Parkeervoorzieningen mogen in het halfondergrondse deel van de het gebouw 70% van de oppervlakte van het bouwvlak beslaan. Op de begane grond wordt ruimte geboden voor zorgvoorzieningen. Het bouwvlak mag over deze laag tot 50% van het bouwvlak worden bebouwd. Voor de bebouwing vanaf de tweede bouwlaag (vanaf 4 meter) is geregeld dat er twee (geschakelde) bouwvolumes moeten ontstaan die maximaal 16 meter hoog mogen zijn. De bebouwing dient te worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente van mening dat belangenorganisaties en burgers moeten worden betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. De plannen zijn aan omwonenden en overige betrokkenen gepresenteerd aan de hand van inloopmiddagen op 19 en 20 mei 2009. Zij kunnen in het kader van de inspraak reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Om een ieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, zal overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure worden gevolgd. In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan gelegenheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad.

6. 2. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid

Een nieuwe onderdeel binnen de *Wet ruimtelijke ordening* wordt gevormd door de *Grondexploitatiewet*. Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. De *Grondexploitatiewet* stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal anderszins (privaatrechtelijk) verzekerd is. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. In het voorliggende plan is er sprake van een bestemmingsplan ten behoeve van een woningbouwproject. De Gemeenschappelijke Exploitiemaatschappij Haren Noord Beheer BV is verantwoordelijk voor de kosten. Hiervoor is een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst ondertekend, die door de gemeenteraad van Haren in december 2007 is vastgesteld. Een exploitatieplan is gelet op de aard van het plan niet noodzakelijk omdat de kosten door middel van een overeenkomst zijn gedekt.

De woningen zullen door middel van een sluitende exploitatie onder verantwoordelijkheid van De Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Haren Noord Beheer BV tegen marktconforme prijzen worden aangeboden. Er is geen aanleiding aan te nemen dat zich op het terrein bijzondere omstandigheden voordoen die de realisatie van het plan kostbaarder maken dan een "gemiddeld" woningbouwplan. De realisatie van een woonfunctie zal naar verwachting kostendekkend zijn. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan *Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 3)* heeft vanaf 25 september 2009 tot en met donderdag 5 november 2009 het traject van de Inspraak en het Vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen.

De reacties uit de Inspraak en het Overleg zijn beantwoord in de inspraak- en vooroverlegrapportage, zoals opgenomen in bijlage 7. Tevens is er een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft deze rapportage onderschreven. In de rapportage wordt verantwoording afgelegd van de aanpassingen aan het voorontwerp (toelichting, regels of verbeelding) naar de volgende stap, het ontwerp bestemmingsplan.

De reacties en opmerkingen die uit de inspraak- en het overleg zijn voortgekomen, hebben geleid tot een gering aantal aanpassingen van dit ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste hiervan zijn dat ter bescherming van de houtsingels aan onder meer de Bolhuissteeg een aanlegvergunningstelsel toegevoegd (reactie provincie Groningen). Verder zijn een aantal rapporten geactualiseerd en in de toelichting verwerkt (akoestisch rapport, externe veiligheid).

===