

BESTEMMINGSPLAN VAN SPOOR TOT STEEG

Bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg

Code 042103 / 31-01-2011

GEMEENTE HAREN 042103 / 31-01-2011
BESTEMMINGSPLAN VAN SPOOR TOT STEEG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Inleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN POSITIEBEPALING	3
2. 1. Ruimtelijk	3
2. 2. Functioneel	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Regiovisie Groningen - Assen 2030	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. ONTWERP	12
4. 1. Uitgangspunten	12
4. 2. Ontwerp	13
5. OMGEVINGSASPECTEN	19
5. 1. Milieu	19
5. 2. Watertoets	21
5. 3. Ecologie	23
5. 4. Archeologie	24
5. 5. Luchtkwaliteit	24
6. PLANBESCHRIJVING	26
6. 1. Het juridische systeem	26
6. 2. SVBP 2008	26
6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	27
6. 4. De bestemmingen	27
7. UITVOERBAARHEID	31
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. 2. Economische uitvoerbaarheid / Grondexploitatie	31
8. INSPRAAK EN OVERLEG	33
8. 1. Inspraak	33
8. 2. Overleg	46
9. RAADSVASTSTELLING	53

BIJLAGEN (in bijlagenboek)

- Bijlage 1** Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2** Milieukwaliteitonderzoek (externe veiligheid/luchtkwaliteit)
- Bijlage 3** Bodemonderzoek
- Bijlage 4** Ecologisch onderzoek
- Bijlage 5** Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6** Advies Hulpverleningsdienst Groningen
- Bijlage 7** Overleg en Inspraakreacties
- Bijlage 8** Centrumplan Oosterhaar, verkeerskundige aspecten (oktober 2010)
- Bijlage 9** Reactienota Zienwijzen Ontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg

Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 oktober 2003 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 mei 2004. Tijdens het opstellen van het plan speelden in het gebied al diverse op zichzelf staande ontwikkelingen:

- de gemeentelijke wens tot versterking van het aanwezige groen;
- de noodzaak tot vernieuwing van het aanwezige winkelcentrum;
- het voornemen van woningbouwcorporatie Woonborg tot herstructurering van de aanwezige bejaardenwoningen;
- het particulier initiatief tot herinvulling van het perceel Mellenssteeg 41.

Omdat over de concrete inhoud en de gevolgen van deze ontwikkelingen destijds nog geen duidelijkheid bestond is besloten deze niet in het (conserverende) bestemmingsplan voor de gehele wijk Oosterhaar mee te nemen maar op een later moment in een apart bestemmingsplan integraal onder te brengen en af te wegen. Dit moment is nu aangebroken.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan *Haren-Oosterhaar* dan ook gedeeltelijk herzien.

1. 2. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt een beeld gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het belangrijkste beleidskader voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven en de vertaling hiervan in het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied. Hoofdstuk 5 geeft aan op welke wijze rekening is gehouden met de diverse omgevingsaspecten (milieu, water, ecologie, archeologie, etc.). De planbeschrijving in hoofdstuk 6 geeft aan hoe het plan juridisch vertaald is in de regels en de verbeelding (plankaart). Hoofdstuk 7 besteedt aandacht aan de uitvoerbaarheid. Ten slotte gaat hoofdstuk 8 in op de resultaten van het gevoerde overleg en de gehouden inspraak. Hoofdstuk 9 gaat in op het vaststellen van dit bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE EN POSITIEBEPALING

2. 1. Ruimtelijk

Het centrumgebied van de wijk Oosterhaar maakt deel uit van de zogeheten groene long, een groenzone die van oost naar west door de wijk Oosterhaar loopt als verbinding tussen het spoor en het buitengebied (zie figuur 1). De groene long is een groenelement van formaat en vormt een belangrijke kwaliteit voor de wijk Oosterhaar.

Het centrumgebied vormt het westelijke deel van de groene long en loopt vanaf het spoor tot aan de Mellenssteeg (dus van spoor tot steeg). Het gebied is thans gedeeltelijk bebouwd met overwegend kleinschalige bebouwing (figuur 2). Deze bebouwing is vooral geconcentreerd in het midden van het gebied waar de groene long doorsneden wordt door de Anjerlaan.

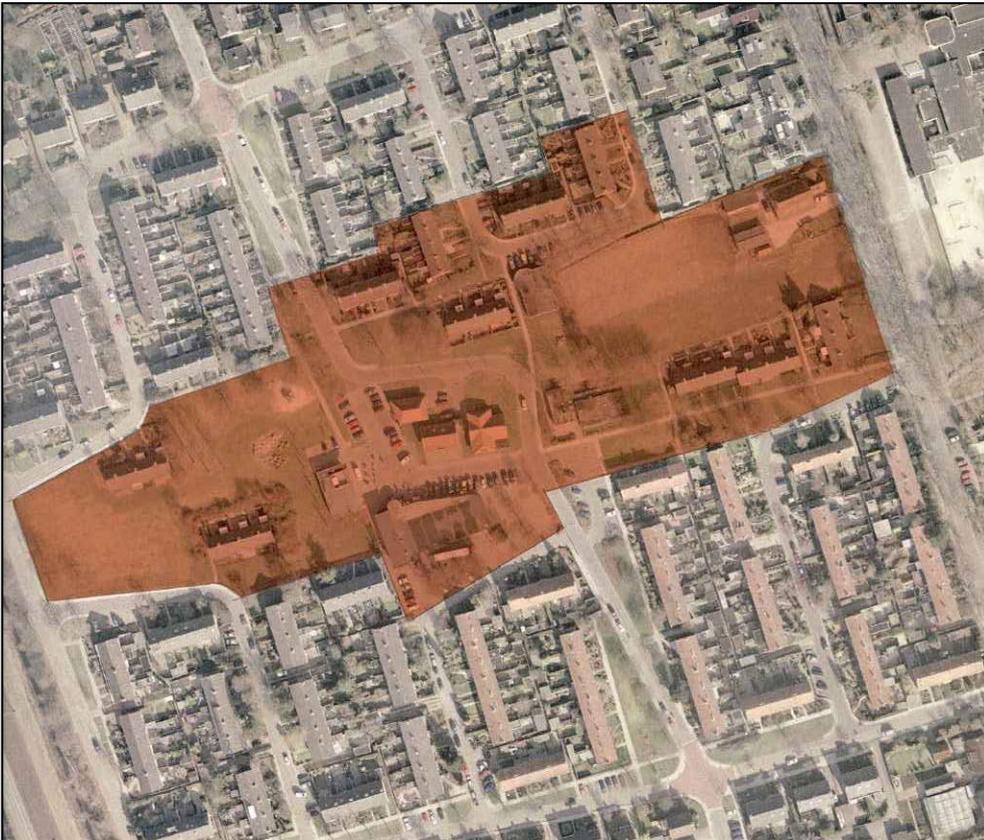
De huidige verschijningsvorm van het centrumgebied is - los van de situering in de groene long - weinig aantrekkelijk. In het groen zijn in de loop der tijd diverse bebouwingselementen gerealiseerd met een willekeurige situering en deels een tijdelijke uitstraling. Centraal in het gebied liggen gebouwen die samen een winkelcentrum vormen. Een deel van de winkelbebouwing ligt aan de zuidrand van het groengebied.

Aan de oostrand van het gebied is langs de Mellenssteeg sprake van een voormalige boerderij met bijbehorend weiland. Door de ligging pal tegen de naastgelegen woonblokken en de omvang en inrichting van dit perceel vormt de boerderij een soort van 'enclave' in het groengebied.

Over het geheel is ook sprake van een weinig samenhangende inrichting van het openbaar gebied: een doorgaande verbinding voor het langzame verkeer en een logische aansluiting op het oostelijke deel van de groene long ontbreken. Daarnaast zijn de parkeervoorzieningen bij het winkelcentrum erg verspreid en rommelig gesitueerd.

Bij het opstellen van het huidige *bestemmingsplan Haren-Oosterhaar* is de weinig aantrekkelijke verschijningsvorm van het gebied reeds onderkend. In de toelichting van het plan is op dit punt de wens uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de 'groene long' te versterken. Daartoe zijn onder meer de bebouwingsmogelijkheden van het winkelcentrum zodanig gesitueerd dat de tussenliggende ruimten tussen de bestaande winkels bij uitbreiding of vervangende nieuwbouw benut kunnen worden zodat een meer aaneengesloten en daarmee aantrekkelijker winkelfront kan ontstaan.

Met het oog op versterking van de groenfunctie én het vergroten van de doorzichten in de groene long is bovendien een deel van de bebouwing aan de zuidrand van het gebied onder het overgangsrecht gebracht, teneinde een nieuwe functie mogelijk te maken.



Figuur 2. Huidige situatie: ruimtelijke structuur

2. 2. Functioneel

In de verspreid liggende bebouwing in het gebied is sprake van een aantal functies (figuur 3).

Centraal in het gebied ligt het winkelcentrum 'Anjerlaan' waarin een aantal detailhandelszaken gevestigd is. Concreet gaat het daarbij om een supermarkt, een groentewinkel, een bakkerswinkel, een drogist en een bloemenzaak. Verder is ook een cafétaria aanwezig. Direct ten oosten van het winkelcentrum zijn een sportschool en een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Verder liggen - verspreid in de groene long - vijf blokjes seniorenwoningen.

Naast de weinig aantrekkelijke ruimtelijke verschijningsvorm is ook de functionele situatie in het gebied matig. Een gezamenlijke uitstraling van de winkels als winkelcentrum ontbreekt. De winkels zijn te klein en hebben behoefte aan meer comfort en meer ruimte voor het verbreden van hun assortiment. Daarnaast laat de bereikbaarheid van de winkels - mede door het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen - te wensen over.

De woonbebouwing in het gebied bestaat voor een deel uit bejaardenwoningen die verouderd zijn, te klein en niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsproblemen. Ook het leveren van goede thuiszorg is een probleem in deze woningen.

Bij woningbouwcorporatie Woonborg bestaat dan ook de wens deze woningen te vernieuwen. Naast de bejaardenwoningen ligt - aan de noordrand van het plangebied - een aantal gezinswoningen.

Gelet op het toenemende aandeel ouderen in de wijk Oosterhaar (24% van de 5400 inwoners van de wijk is 55 jaar of ouder) is het wenselijk om het - nu nog zeer beperkte - aanbod aan seniorenwoningen in de wijk te vergroten. Dit geldt ook voor het aanbod aan zorg- en medische voorzieningen in de wijk; het aanbod bestaat op dit moment uitsluitend uit een tandarts en een praktijk voor fysiotherapie. Andere zorgvoorzieningen zoals een huisarts of een apotheek ontbreken.



Figuur 3. Huidige situatie: functionele structuur

3. BELEIDSKADER

Bij gemeentelijke beleidsvorming moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Voor dit bestemmingsplan vormt met name het provinciale beleid zoals neergelegd in het *Provinciale Omgevingsplan Groningen* (POP) het toetsingskader. Een belangrijke input voor het POP is het in regionaal verband geformuleerde beleid, zoals vastgelegd in de *Regiovisie Groningen - Assen 2030*. Deze visie wordt in het onderstaande dan ook eerst besproken.

3. 1. Regiovisie Groningen - Assen 2030

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. In dit kader heeft de gemeente Haren de inspanningsverplichting op zich genomen op haar grondgebied tot 2030 (onder meer) 2400 woningen te bouwen.

Met deze bouwopgave neemt Haren een deel van de bouwopgave van de gemeente Groningen over, omdat de stad niet volledig aan haar bouwverplichting(en) c.q. de grote woningbehoefte kan voldoen.

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.

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.

In het kader van de *Regiovisie Groningen - Assen 2008 - 2019* zijn actuele afspraken voor de periode 2008 - 2019 gemaakt, die weliswaar leiden tot een iets gematigder nieuwbouwopgave over de regio, maar voor Haren nog steeds in een aanzienlijke woningbouwopgave resulteren (toename van ca. 80 woningen per jaar over de periode 2007-2019).

3. 2. Provinciaal beleid

Zoals gezegd vormt het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) een belangrijk toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is vooral het beleid aangaande de kernen van belang.

De centrale hoofddoelstelling van het POP is een duurzame ontwikkeling: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien.

Voor wat betreft stedelijk gebruik is het POP primair gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies. 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. 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.

De provincie zet in op concentratie van woningbouw in stedelijke centra (Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Veendam, Stadskanaal, Delfzijl, Winschoten en Veendam). Voor wat betreft het aantal nieuwe woningen geeft het POP aan dat deze per gemeente tweejaarlijks wordt vastgelegd in de nota Bouwen en Wonen. In de geldende nota Bouwen en Wonen 2005-2008 wordt voor wat betreft het Regiovisiegebied verwezen naar de afspraken in de geactualiseerde Regiovisie. Voor de periode 2002 - 2006/2008 gaat de nota voor de gemeente Haren uit van de uitbreiding van de woningvoorraad met 546 woningen. In de nota Bouwen en Wonen wordt in het Regiovisiegebied rekening gehouden met woningbouw op de locaties Ter Borch en Meerstad).

Naast de nieuwbouwwoningen, heeft de gemeente Haren zelf een herstructureringsopgave die de komende jaren doorgang zal vinden. Tot 2006/2008 bestaat deze uit 132 woningen (jaarlijks over de hele periode).

Kwalitatief gezien is de nota Bouwen en Wonen primair gericht op het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod in de provincie, dat uniek is in Nederland en dat alle Groningers, ongeacht hun inkomen, voldoende keuzemogelijkheden biedt. Speciale aandacht daarbij is nodig voor de dringende behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen (en gehandicapten). Op dit terrein is een forse kwaliteitsslag noodzakelijk. Zowel bij uitbreiding of bij herstructurering zal de locatiekeuze van woningen moeten samenhangen met de toekomstige organisatie van zorg en dienstverlening voor ouderen. Eén van de instrumenten om dit doel te bereiken zijn de gemeentelijke woonplannen waarin de gemeenten hun woonbeleid - zowel kwalitatief als kwantitatief - vastleggen.

Op grond van artikel 4.7. lid 1 van de Provinciale Verordening is bij besluit van 8 december 2009 de nieuwbouwruijnte per gemeente vastgesteld. Voor de gemeente Haren bedraagt de nieuwbouwruijnte 1040 woningen voor de periode 2007 tot en met 2019. Conform artikel 4.7 van de Verordening dient in een bestemmingsplan de nieuwbouwruijnte 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 woningbouwcapaciteit mag worden verhoogd met maximaal 30%

Bijgaande tabel geeft de nieuwbouwruiimte in de gemeente Haren weer. Uit deze tabel blijkt dat de 125 te bouwen woningen die in het onderhavige bestemmingsplan van Spoor tot Steeg mogelijk worden gemaakt, passen binnen de nieuwbouwruiimte (786 woningen). Dit geldt eveneens voor de sloop van 34 woningen.

Plancapaciteit gemeente Haren per 1 januari 2010

HARD		direct bouwrecht	indirect bouwrecht	totaal nog te bouwen	totaal nog te slopen
Kern/bp naam	locatie/plannaam				
CBS 2007		10			1
CBS 2008		18			2
CBS 2009	Kroonkampweg	16			
	Lutsborgweg 41	1			
	Koelandsdrift 25B	1			
Haren	Nesciopark	12		12	
	Jachtlaan-Stationsweg	1		1	
	Van Veldekelaan 31 en 33	2		2	
	Emmalaan/Kroonkampweg	1		1	
	Diverse locaties met wijziging		20		
	DHE deelgebied 3 vm AZC	155			
Paterswoldsemeer	Paterswoldsemeer		3		
Glimmen	Boerhoorn 1B en 1C	2		2	
	Rijksstraatweg 136 Weerdenbras	4		4	
	Beukenlaan	8		8	
TOTAAL HARD		231	23	30	

In voorbereiding	Scharlakenhof	81
------------------	---------------	----

Provinciale Omgevingsverordening: periode 2007 t/m 2019

uitbreidingsruimte	930
vervangingsruimte (sloop)	110
nieuwbouwruijnte	1040
Plancapaciteit	254
Restant nieuwbouwruijnte	786

3. 3. Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid voor dit bestemmingsplan is verwoord in *het Landschapsontwikkelingsplan* en het *Woonplan Haren*. Daarnaast spelen de *Welstandsnota Haren* en het geldende *bestemmingsplan Haren - Oosterhaar* een rol.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2003)

Directe aanleiding voor het opstellen van het *Landschapsontwikkelingsplan* (LOP) is de bouwopgave van 2400 woningen die voor de gemeente Haren geldt vanuit de (geactualiseerde) *Regiovisie Groningen - Assen 2030*. In het LOP is aangegeven hoe de gemeente met deze taakstelling wil omgaan.

Ambitie van het LOP is om de woningbouw - samen met andere ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, werken en infrastructuur die de komende jaren in de gemeente zullen plaatsvinden - 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 Drentsche Aa, de Hondsrug en de Hunzelaagte.

De dorpskernen in Haren liggen over het algemeen in het esdorpenlandschap ten zuiden van de stad Groningen richting de provincie Drenthe. Het LOP streeft hier naar het benutten van inbreidings- en transformatielocaties in de dorpen om de schade aan het landschap zoveel mogelijk te beperken.

Bedrijvigheid bij woningen (2001)

Naar aanleiding van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen waarbij kleinschalige bedrijvigheid vanuit woningen worden uitgeoefend, is enkele jaren geleden onderzocht welke vormen van bedrijvigheid dan de tot dan toe toegestane vrije beroepen, zonder problemen in woongebieden gevestigd zouden kunnen worden. Dit heeft geleid tot de *Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming* (vastgesteld in 2001). Met deze notitie zijn de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid-aan-huis aangegeven met een aantal binnen een woongebied passende vormen van bedrijvigheid.

Woonplan Haren (2004)

Het woonplan is richtinggevend voor het gemeentelijk beleid op het gebied van het wonen in de komende jaren. Het heeft betrekking op de kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad en bevat daarnaast een set van kwalitatieve uitgangspunten gericht op de verbetering van de woonkwaliteit in de gemeente. Het woonplan is gebaseerd op een analyse van de huidige woningmarkt en de verwachte ontwikkelingen. De huidige woningmarkt kenmerkt zich onder meer door:

- vergrijzing van de bevolking;
- te weinig hoogwaardige appartementen;
- vraag vanuit de hogere inkomensklassen;
- toenemende krapte.

In het woonplan is rekening gehouden met hetgeen in het LOP is vastgelegd omtrent de locaties voor woningbouw.

Algemene doelstelling van het woonplan is het behoud en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit van het wonen in de gemeente. Dit betekent onder meer het creëren van diversiteit in het woningaanbod (met de nadruk op de hogere prijsklassen) en aandacht voor groen en landschappelijke inpassing en duurzaam bouwen

In het woonplan staan de locaties en de zoekgebieden aangegeven waar in de komende jaren woningbouw kan worden gerealiseerd.

Eén van de zogeheten 'transformatielocaties' (waar de bestaande bebouwing kan worden vervangen door nieuwe woningbouw) is het centrumgebied van de wijk Oosterhaar (locatie van Spoor tot Steeg). Qua aantal gaat het woonplan voor deze locatie uit van de bouw van 66 appartementen.

Welstandsnota (2003)

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota Haren*. Bouwplannen worden voor het welstandsaspect getoetst aan de welstandscriteria in deze nota.

Een belangrijke peiler van de nota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied. De bijbehorende gebiedsindeling in 18 deelgebieden is vooral gebaseerd op landschappelijke gegevens met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing en cultuurhistorische waarden. Bij nieuwbouw moet met deze waarden rekening worden gehouden.

Voor grootschalige ontwikkelingsprojecten - zoals in dit bestemmingsplan - bevat de welstandsnota geen criteria. Dergelijke criteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat hier een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Voor dergelijke projecten geldt dat de welstandsnota moet worden aangevuld met nieuwe criteria voor het betreffende gebied.

Concreet betekent dit dat met de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan ook de welstandsnota wordt aangevuld met nieuwe gebiedsgerichte welstandscriteria voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Eén en ander overeenkomstig de wijze waarop de Welstandsnota Haren is opgezet.

Bestemmingsplan Haren-Oosterhaar

Voor het plangebied is - tot het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan - het *bestemmingsplan Haren-Oosterhaar* van toepassing. In dit plan is de bestaande situatie/inrichting in het gebied vastgelegd. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid vormt het plan een kader voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

4. ONTWERP

4. 1. Uitgangspunten

De specifieke locatie in de groene long van Oosterhaar vraagt om een zorgvuldig stedenbouwkundige inpassing en hoge ontwerp kwaliteit. Op basis van de analyse van de huidige ruimtelijke en functionele situatie en het beleidskader zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp c.q. het bestemmingsplan geformuleerd. Deze zijn:

- versterken en herinrichten van de groene long;
- ontwikkelen van een compact, compleet en bereikbaar winkelcentrum;
- realiseren van aantrekkelijke appartementen voor met name senioren;
- vergroten van het aanbod aan zorg- en medische voorzieningen.

Hieronder worden deze uitgangspunten nader toegelicht.

4.1.1. Versterken en herinrichten van de groene long

Uitgangspunt is het vergroten van de kwaliteiten van het (open) groengebied. Nieuwe bebouwing wordt daarom geconcentreerd aan de randen van het groengebied en gesitueerd nabij de blinde kopgevels van de nabijgelegen rijenwoningen. Hiervoor is het noodzakelijk een beperkt aantal gezinswoningen te slopen.

Zichtlijnen door het groen worden behouden of ontwikkeld en er ontstaat aansluiting op het groengebied aan de oostzijde van de Mellenssteeg. Nieuwe bebouwing sluit tevens aan op de bestaande rechthoekige bebouwingsstructuur in het (omliggende) gebied. Samen vormen de bebouwings-elementen in het groen een evenwichtige structuur.

De inrichting van de openbare ruimte in het gebied is kwalitatief hoogwaardig. De inrichting krijgt een parkachtige karakter en versterkt daarmee de kwaliteit van het gebied.

4.1.2. Ontwikkelen van een compact, compleet en bereikbaar winkelcentrum

In het gebied wordt een nieuw winkelcentrum ontwikkeld met een wijkfunctie. De situering van het winkelcentrum wordt gekoppeld aan de bestaande hoofdontsluiting (Anjerlaan) en geïntegreerd in de (nieuwe) randbebouwing. De bestaande infrastructuur wordt zoveel mogelijk behouden. De bestaande winkels krijgen de ruimte om in uitgebreide vorm terug te keren en daarnaast is op beperkte schaal een uitbreiding van het winkelaanbod mogelijk. Daarbij gaat het - net als bij de bestaande winkels - om detailhandel gericht op dagelijkse goederen.

4.1.3. Realiseren van aantrekkelijke woonappartementen voor met name senioren

Uitgangspunt ten aanzien van de woonfunctie is de realisatie van vervangende nieuwbouw (van verouderde woningen) én het vergroten van het aanbod aan woningen.

Met de woningbouwcorporatie *Woonborg* zijn daarbij afspraken gemaakt. Inzet daarbij is te komen tot een gedifferentieerd aanbod aan woningen die met name geschikt zijn voor senioren daar er in Oosterhaar een grote behoefte bestaat aan woningen voor deze doelgroep. In het kader van het woonplan en vervolgstukken daarop is een dergelijke behoefte duidelijk geworden.

4.1.4. Vergroten van het aanbod aan zorg- en medische voorzieningen

Uitgangspunt van het plan is om de aanbod aan zorg- en medische voorzieningen in de wijk Oosterhaar te verbreden en te vergroten. Achterliggende gedachte hierbij is dat het realiseren van woningbouw voor ouderen gepaard moet gaan met voldoende (zorg)voorzieningen. Daarbij gaat het enerzijds om medische voorzieningen zoals bijvoorbeeld een huisarts en een apotheek en anderzijds om zorgvoorzieningen als thuiszorg, dagbehandeling, 24-uurs zorg en begeleid wonen.

De bestaande praktijk voor fysiotherapie zal plaats krijgen in het medisch centrum waarbij het aantal behandelkamers kan worden uitgebreid en de oefenruimte kan worden vergroot.

4. 2. Ontwerp

De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp (zie figuur 4 blz. 14). Door de integrale aanpak van de diverse ontwikkelingen heeft het stedenbouwkundig plan een grote meerwaarde voor zowel het plangebied, de wijk als de diverse betrokken partijen / initiatiefnemers.

Om het open groengebied zo groot mogelijk te houden is de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen. Omdat het nieuwe winkelcentrum een flinke hoeveelheid bebouwing oplevert is deze naar de (noord) rand van het gebied verschoven. Om het winkelcentrum op deze plek te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat (16) rijenwoningen gesloopt worden. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting op de bestaande bouwblokkenstructuur.

Het winkelcentrum is opgedeeld in twee eenheden, gescheiden door een 'steeg' in het verlengde van de Windeweg. De steeg mondt uit in een plein waaraan de toegangen van een aantal van de winkels onder de appartementen zijn gesitueerd. Aan het plein ligt de vernieuwde cafétaria. De naar het groen gekeerde gevels krijgen een open karakter waardoor de ligging in de groen long benadrukt wordt. Parkeergelegenheid voor de winkels ligt aan de voorzijde en zijkant van het gebouw. In totaal gaat het daarbij om ca. 90 parkeerplaatsen. Met het oog op de verweving in het groen is het parkeren in twee clusters gesitueerd, waarvan één nabij de supermarkt.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het vloeroppervlak aan detailhandel toe met ca. 1750 m². De huidige winkels in het centrum van Oosterhaar zijn op dit moment te klein gehuisvest. Door de beperkte huisvesting kunnen ze onvoldoende kwaliteit en assortiment leveren.

Daarnaast wordt een steeds groter probleem om aan de vereiste regelgeving te voldoen (Arbo, etc.) In het nieuwe winkelcentrum zullen de huidige winkeliers ruimer worden gehuisvest zodat ze de bewoners van Oosterhaar (klanten) beter van dienst kunnen zijn. Van de 1750 m² aan uitbreiding nemen de huidige winkeliers ca. 1050 m² voor hun rekening, waaronder ca. 650 m² voor de supermarkt. In het nieuwe plan is dan ook beperkt ruimte voor nieuwe voorzieningen voor de wijk. Het gaat dan om ongeveer 700 m².

Deze beperkte toename brengt geen ontwrichting van de lokale detailhandelsstructuur in de kern Haren met zich mee. Wel kan een aantal voorzieningen die voor wijkbewoners van belang zijn, worden gerealiseerd. Het zal hierbij gaan om voorzieningen die voor het dagelijkse levensonderhoud van belang zijn.

Boven de winkels worden in maximaal drie bouwlagen woonappartementen gerealiseerd. Parkeergelegenheid en bergingen voor deze woningen worden gesitueerd in een parkeerkelder onder het winkelcomplex.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan Spoor tot Steeg (concept 2006)

De woonbebouwing in de groene long bestaat uit vier appartementengebouwen van maximaal vier bouwlagen. Eén van de appartementengebouwen ligt in de zichtlijn vanuit het noorden over de Anjerlaan. De andere gebouwen liggen gekoppeld aan de zichtlijnen in het verlengde van de 'knik' in de Anjerlaan. Het resultaat is een evenwichtige situering van de gebouwen en een sterke verweving met de groene ruimte. De groene open ruimte aan de zijde van de Mellenssteeg garandeert de aansluiting op het meest oostelijk gelegen deel van de groene long.

Uitgangspunt is dat in het gebouw tegenover het winkelcentrum zorgwoningen en zorgfuncties ten bate van de wijk komen.

Aan de Mellenssteeg vindt een herinvulling van het perceel Mellenssteeg 41 plaats in de vorm van een medisch centrum in combinatie met 7 woonappartementen in twee bouwlagen plus kap. Het medisch centrum biedt ruimte aan een huisarts, een apotheek, huisartsenlaboratorium en een fysiotherapeut. Ten behoeve van de herinvulling wordt de huidige boerderij gesloopt.

Het nieuwe gebouw refereert qua verschijningsvorm aan de agrarische geschiedenis van het perceel. De afstand tussen de bestaande woningen aan de Mellenssteeg en het nieuwe gebouw is ten opzichte van de huidige situatie vergroot. Dit zorgt voor een meer vrije ligging en daarmee een verbeterd bebouwingsbeeld. Bergingen voor de woningen zijn gesitueerd op de noordoostzijde van het perceel.

De open ruimte ten zuiden van de huidige boerderij wordt openbaar toegankelijk en daarmee onderdeel van de groene long.

Door de veranderde stedenbouwkundige opzet van het gebied vindt een duidelijke versterking van de kwaliteit van het groengebied plaats conform het beleid van de provincie en de gemeente. In totaal worden in het plangebied 90 nieuwe woningen toegevoegd (125 woningen, verminderd met 35 te slopen woningen). Door het realiseren van deze voorzieningen is het ook mogelijk extra zorgvoorzieningen ten bate van de wijk te realiseren (thuiszorg, dagopvang, 24-uurs zorg, etc). Daarmee draagt de herstructurering substantieel bij aan de bouwopgave van de gemeente Haren die voortvloeit uit de Regiovisie en vindt bovendien de zo gewenste toename van het aanbod aan seniorenwoningen plaats. Ditzelfde geldt voor het aanbod aan zorgvoorzieningen in de wijk.

Verkeer en parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verkeer en de verkeersveiligheid is neergelegd in het plan van aanpak Duurzaam Veilig. Voor de wegen in het centrumgebied van Oosterhaar is vastgesteld dat deze onder een 30 km-regiem vallen. Dit betekent dat er geen sprake is van een (wettelijke) geluidzone.

De ontsluiting van het huidige en nieuwe centrum van Oosterhaar vindt plaats door middel van de bestaande straten. In algemene zin is dit een verkeerssluw gebied waar de toegankelijkheid van de voorzieningen voldoende is gewaarborgd en bedoeld is voor bestemmingsverkeer. De toegankelijkheid van het centrum voor (auto)verkeer is vanaf de Anjerlaan aan de noord- en zuidzijde.

De verkeersveiligheid in de groene long met de voorzieningen, het park en schoolgaande kinderen geven een menging te zien van belangen en behoeften. Het gebied voor en rond het nieuwe winkelcentrum is vorm gegeven als verblijfsruimte.

Door de auto zich te laten aanpassen aan de voetganger en de snelheid en geleiding geheel uit het beeld te halen is er sprake van aanpassing en veiligheid. Een oost-west route voor de fietser is over het gebied mogelijk en aan de zuidzijde langs de bestaande woningen. De toegankelijkheid van de winkelvoorzieningen op beide gedeelten van de Anjerlaan lopen over een verblijfsruimte, zodanig dat er geen doorgaande verbinding is die verkeer aantrekt die op de wijkontsluitingsweg van Oosterhaar thuishoort.

Het noordelijk gedeelte van de Anjerlaan zal het meest te maken krijgen met bevoorravingsverkeer. Het gaat dan met name om kleinere vrachtwagens en bestelauto's. Voor grotere vrachtwagens (5 per dag) is een voorkeursroute vastgelegd zoals op onderstaande kaart aangegeven. De route loopt over de Tussenziel, Oude Middelhorst, Mellenssteeg naar de Windeweg.

In verband met de bevoorrading zal de Windeweg moeten worden aangepast. De Windeweg wordt een eenrichtingsweg voor de ontsluiting van de aangrenzende woningen en de bevoorrading van met name de supermarkt en groentewinkel.

Ook zullen extra parkeervoorzieningen worden aangebracht aan de koppen van de Windeweg (oostelijk deel) zodat parkeren in de straat niet meer noodzakelijk is.



Figuur 5. Verkeersplan

Het laden en lossen zal aan de achterkant van het nieuwe winkelcentrum plaatsvinden. Daar is voldoende ruimte voor laden en lossen. In de nieuwe situatie is het niet meer nodig, zoals dat in de huidige situatie wel het geval is, dat de vrachtwagens een eind achteruit moeten rijden.

Om sluipverkeer over de Windeweg naar het winkelcentrum te voorkomen zal er een "stop" in de weg komen ter hoogte van het Medisch Centrum. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Windeweg en omdat langsparkeren in de straat niet meer noodzakelijk is kan de Windeweg meer worden ingericht als verblijfsgebied. De westelijke poot van de Windeweg is een insteekweg voor auto's met een sluis voor fietsers en voetgangers. Aan het eind is voorzien in een keerplek.

- verkeersonderzoek (2010)

Ten behoeve van een goede beoordeling van de ontsluiting en het parkeren, heeft de gemeente Haren de verkeerskundige aspecten in de actuele situatie nader laten onderzoeken: *Centrumplan Oosterhaar*, verkeerskundige aspecten (Grontmij Nederland bv, Haren, 8 oktober 2010). Het onderzoek, opgenomen in het bijlagenboek, geeft de volgende uitkomsten.

Er wordt een tijdelijke en een toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de verkeersbewegingen op de Mellenssteeg van en naar het plangebied, alsmede van het aantal te verwachten extra verkeersbewegingen. Tevens wordt een parkeerbalans beschreven.

- tijdelijke situatie: verkeersbewegingen Mellenssteeg

De toename van het aantal verkeersbewegingen wordt per saldo op circa 307 berekend, een stijging met circa 38%. Daarbij wordt opgemerkt, dat de verkeersbewegingen van en naar het medisch centrum verspreid in de tijd plaatsvinden, waarbij een beperkt deel van het verkeer wordt afgewikkeld tijdens de periodes dat de school in en uit gaat.

- toekomstige situatie: parkeerbalans

In de toekomstige situatie - op het moment dat de herontwikkeling van het winkelcentrum van Oosterhaar aan de Anjerlaan gereed is - zal het parkeren ten behoeve van het medisch centrum ook aan de Anjerlaan plaatsvinden. Voor de verschillende functie zal een parkeerbehoefte ontstaan. Daarbij blijkt de koopavond maatgevend voor de parkeerbehoefte. Inclusief bewoners en bezoekers resulteert dat in een parkeerbehoefte van maximaal 261 parkeerplaatsen.

In bijlage 3 van het Centrumplan Oosterhaar, verkeerskundige aspecten, van 8 oktober 2010 (zie **bijlage 8**) is aangegeven dat er in totaal 265 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, bestaande uit 88 ondergrondse parkeerplaatsen, 158 parkeerplaatsen op maaiveldniveau en 19 parkeerplaatsen aan de Anjerlaan zuid. Per saldo is er dus een overschot van 4 parkeerplaatsen (op de koopavond) tot 82 parkeerplaatsen (in de ochtend).

- toekomstige situatie: verkeersbewegingen Mellenssteeg

Het verkeersonderzoek verwacht een stijging van het aantal verkeersbewegingen op de Mellenssteeg van circa 50 ten opzichte van de huidige situatie.

- toekomstige situatie: verkeersbewegingen Anjerlaan

Door de uitbreiding van het winkel- en zorgcentrum en de bouw van appartementen zal het aantal verkeersbewegingen op de Anjerlaan toenemen. Daar staat een zekere afname tegenover door het vervallen van de verkeersbewegingen naar de sportschool en die tengevolge van de sloop van 16 gezinswoningen.

Per werkdaggemiddelde wordt een toename van ± 1605 motorvoertuigbewegingen verwacht. Dit verdeelt zich naar verwachting met $\pm 47\%$ over de noordzijde van de Anjerlaan en met $\pm 53\%$ over de zuidzijde. (De toename van het verkeer tengevolge van winkel- en zorgvoorzieningen alsmede woningen, wordt beschreven in **bijlage 8**).

In het verkeersonderzoek wordt in dit verband ook ingegaan op de consequenties voor de verkeersveiligheid. Daarbij wordt overwogen:

- door de herinrichting van het centrum wordt de verblijfsfunctie van het gebied versterkt;
- door een zodanige pleininrichting zal er sprake zijn van bestemmingsverkeer en wordt het doorgaande verkeer weggenomen;
- een dusdanige pleininrichting met daarop een tak van de Anjerlaan aangesloten, is in de basis een verkeerveilige structuur;
- de stijging van het aantal verkeersbewegingen verdeelt zich over een etmaal; deze is zodanig relatief beperkt, dat deze niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Daarbij is van belang dat verkeersdeelnemers op een juiste wijze parkeren en er sprake is van een aangepast verkeersgedrag.

Beeldkwaliteit

In een aparte procedure, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure, zal een welstandskader worden vastgesteld in aanvulling op de Welstandsnota.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Om conflictsituaties te vermijden moet in ruimtelijke plannen aandacht besteedt worden aan de diverse omgevingsaspecten zoals milieu en water. Weliswaar is voor een deel van deze aspecten specifieke regelgeving vastgesteld, toch is sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten milieu, water, ecologie, archeologie en luchtkwaliteit van belang.

5. 1. Milieu

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat in het plangebied een goede milieusituatie ontstaat. In dit kader zijn de afstemming met de *Wet geluidhinder*, het externe veiligheidsbeleid en de aspecten bodem en duurzaam bouwen van belang.

Geluid: wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Alle wegen en spoorwegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet plaatsvinden ten einde geluidhinder te bestrijden en/of te voorkomen.

Op grond van de *Wet geluidhinder*, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, behalve woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB.

De geluidsbelasting in het plangebied van dit bestemmingsplan is onderzocht in een akoestisch onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1 (bijlagenboek). Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft het meest westelijk gelegen appartementengebouw niet wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen in verband met het spoorweglawaaï. Om wel aan de wettelijke normen te kunnen voldoen worden geluidwerende maatregelen getroffen.

Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het gaan om ongevallen die te maken hebben met een stationaire bron of inrichting maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is alleen het laatstgenoemde aspect relevant vanwege de ligging in de nabijheid van de spoorwegverbinding Groningen - Zwolle waarover vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld chloor) plaatsvindt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico gelden harde grenswaarden c.q. afstanden, voor groepsrisico zijn geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht.

In het kader van dit bestemmingsplan is de mate van externe veiligheid in het plangebied onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2 (bijlagenboek). Uit het onderzoek blijkt dat aan de normen voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico wordt voldaan.

Zoals uit bijlage 6 (bijlagenboek) blijkt, neemt door de realisatie van het bestemmingsplan het groepsrisico gering toe. De oriëntatiewaarde wordt daarbij niet overschreden. In hoofdstuk 8 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is - als reactie op de overlegreactie van de Hulpverleningsdienst Groningen - de bestuurlijke afweging van het college reeds aangegeven waarom een (in dit geval) geringe toename van de groepsrisico, waarbij de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, acceptabel is. In de bestuurlijke afweging is een afweging gemaakt tussen de noodzaak van het bestemmingsplan enerzijds en de mate van veiligheid anderzijds. De uitkomst van de afweging is dat de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg beoogd worden belangrijk zijn en doorgang moeten vinden. Dit met het oog op:

- de slechts geringe toename van het groepsrisico;
- de oriënterende waarde van het groepsrisico welke niet wordt overschreden;
- het feit dat binnen het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn met betrekking tot de zelfredzaamheid;
- het feit dat een ramp of zwaar ongeval met toxische stoffen niet effectief te bestrijden is.

Naast de externe veiligheid dient ook gekeken te worden naar de overige milieuaspecten van het bestemmingsplan. Hierbij dient de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) als richtlijn ¹⁾. Hierbij is alleen het medisch centrum relevant. De voorgenomen voorzieningen in het medisch centrum vallen in categorie 1 (artsenpraktijk, apotheek) van de VNG-lijst. Hierbij gaat het om functies die niet milieubelastend zijn en waarbij een afstand van slechts 10 meter wordt voorgestaan met de omringende woonbebouwing. Omgekeerd geldt ook dat de in de omgeving van het perceel Mellenssteeg 41 aanwezige mogelijk hinderlijke functies (bijvoorbeeld basisschool De Wissel) op voldoende afstand van het bouwplan c.q. de nieuwe woonappartementen liggen. Hierbij gaat de bedrijvenlijst uit van een rustige woonwijk als omgevingstype. Afwijkende omgevingstypen met hun eigen (milieu)kwaliteiten kunnen leiden tot andere gewenste afstanden.

¹⁾ Doel van de VNG-Basiszoneringslijst is om bedrijven/voorzieningen qua aard en invloed (waarbij gekeken wordt naar aspecten geur, stof, geluid en gevaar) op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen.

Voor het gebied rond het medisch centrum geldt dat dit geen rustige woonwijk is maar - gelet op de aanwezigheid van het winkelcentrum en de basisschool aan de Mellenssteeg - kan worden aangemerkt als gemengd gebied waarvoor een lagere richtlijnafstand kan worden aangehouden. Gelet hierop zijn de aangehouden afstanden in het bouwplan tot de omringende woonbebouwing (5-15 meter) en de bovengelegen woningen in dit geval aanvaardbaar.

Bodem

Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen moet gekeken worden naar mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater. Daartoe is in het plangebied bodemonderzoek verricht. Uit het bodemonderzoek zijn geen knelpunten gebleken voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Duurzaam bouwen

Op locaties waar nieuwe (woon)bebouwing aan de orde is, is ook het aspect duurzaam bouwen van belang. De richtlijnen uit het convenant *Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen* gelden daarbij als uitgangspunt. Nieuwe bouwaanvragen moeten op grond hiervan voldoen aan vooraf bepaalde minimumeisen.

De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijke en technisch ontwerp en anderzijds op aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen zelf.

5. 2. Watertoets

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw (een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen) is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap plaatsvindt en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten. Beide vereisten zijn in 2003 ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt voor de watertoets is dat als gevolg van voorgenomen ontwikkelingen de afvoer van water in een gebied niet vergroot mag worden c.q. mag worden afgewenteld op andere gebieden.

Het watersysteem in een gebied wordt in het algemeen bepaald door het aanwezige reliëf en de bodemopbouw c.q. de aanwezigheid van doorlatende of slecht doorlatende lagen. Essentieel voor het watersysteem in de gemeente Haren is de ligging van de beekdalen van de Hunze en de Drentse Aa aan weerszijden van de hoger gelegen Hondsrug die hier als een waterscheiding tussenligt. Vanaf de hooggelegen Hondsrug stroomt het grondwater naar de naastgelegen poldergebieden.

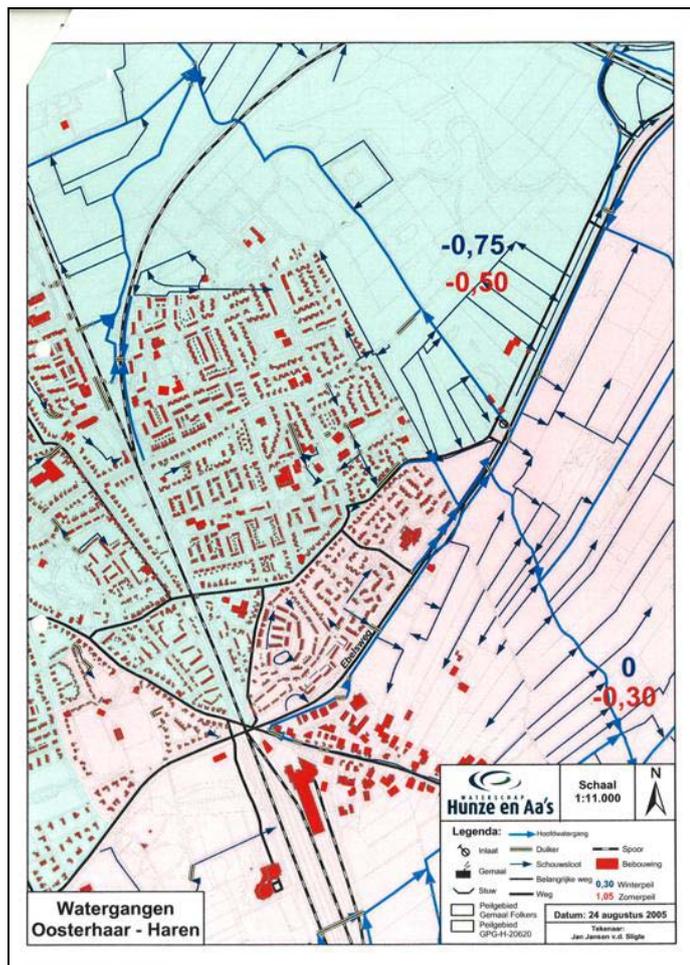
De wijk Oosterhaar (van oudsher een poldergebied) ligt aan de voet van de oostelijke flank van de Hondsrug en vormt door de lage ligging in het Hunzedal een gebied met in het algemeen een hoge grondwaterstand.

In de wijk liggen diverse sloten en vijverpartijen die zorgen voor waterafvoer en waterberging. Desondanks is op een aantal plaatsen in de wijk sprake van wateroverlast.

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft reeds overleg plaatsgevonden met het betrokken waterschap Hunze en Aa's. In dit kader zijn twee uitgangspunten vastgesteld:

- een eventuele toename van de waterafvoer als gevolg van de toename van verhard oppervlak in het gebied moet worden voorkomen door binnen het gebied zelf voldoende bergingscapaciteit te creëren;
- het streven is om binnen het gebied extra bergingscapaciteit creëren ten einde de bestaande wateroverlast in de wijk Oosterhaar te kunnen verminderen.

De precieze inrichting van de openbare ruimte inclusief de omvang en vorm van de bergingscapaciteit is nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Voor de realisatie van het bestemmingsplan zal een ontheffing van de keur van het waterschap nodig zijn waarbij het beleid van het waterschap (duurzaam waterbeheer) als toetsingskader fungeert.



Figuur 6. Huidige watersysteem in Oosterhaar

Uit gegevens van het waterschap blijkt dat als gevolg van de toename aan verharding 77 m³ aan waterberging moet worden gecreëerd. Voor de benodigde waterberging wordt de Spoorstoot plaatselijk verbreed. Uitgaande van een maximale peilstijging van 0,8 m dient het wateroppervlak met 105 m² op de waterlijn vergroot te worden.

De gemeente heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen plaatselijke verbreding voor het spoorstootgedeelte in eigendom van de gemeente.

5. 3. Ecologie

In het bestemmingsplan moet ook rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn. In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van dergelijke gebieden. De uitvoering van het bestemmingsplan levert dan ook geen strijd op met het beleid en de regelgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming.

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, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

In het plangebied worden de bestaande bomen gehandhaafd en wordt het bestaande groen uitgedund. Daarnaast worden een tweetal schuren afgebroken.

De gevolgen van de Flora- en faunawet voor het bestemmingsplan zijn in beeld gebracht in ecologisch onderzoek dat in het plangebied heeft plaatsgevonden. In bijlage 4 bij deze plantoelichting (zie bijlagenboek) is dit onderzoek volledig opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de meeste soorten in het plangebied algemeen tot zeer algemeen in Nederland voorkomen.

Omdat een groot aantal gebouwen in het gebied Van Spoor tot Steeg zullen worden gesloopt is in het onderzoek specifiek naar de aanwezigheid van vleermuizen gekeken. Vleermuizen vallen onder het strengste beschermingsregeling van de Flora- en faunawet en hebben hun verblijfplaats (winterslaap / kraamkolonies) vaak in (oude) gebouwen. In het plangebied zijn echter geen kolonies of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Als eindconclusie stelt het ecologisch onderzoek dat de voorgenomen herstructurering van het plangebied niet op bezwaren stuit in het kader van de ecologische wet- en regelgeving. In het onderzoek wordt wel geadviseerd om - teneinde verstoring van broedvogels te voorkomen - het bouwrijp maken van het gebied te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli). Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met dit advies rekening worden gehouden.

Gelet op het voorgaande moet het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

5. 4. Archeologie

In 1992 werd het *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed.

Ter implementatie van dit verdrag is per 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* van kracht geworden. Een belangrijk aspect van de wettelijke regeling is dat een plan op grond van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)* moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie en de aanwezige waarden zo mogelijk moet veiligstellen.

Naar de archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is veldonderzoek verricht. In bijlage 5 van deze plantoelichting (zie bijlagenboek) is het volledige verslag van dit onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek zijn geen concrete aanwijzingen naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Gelet op het voorgaande moet het bestemmingsplan ook op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

5. 5. Luchtkwaliteit

5.5.1. Lucht

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet 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 binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De *Wet Luchtkwaliteit* borduurt voort op het eerdere Besluit Luchtkwaliteit (2005).

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, dat - 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.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ²⁾.

Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden ³⁾.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen.

Uit de voorgaande samenvatting zal duidelijk zijn dat het voorliggende plangebied niet aan de grenzen toekomt, van waaruit in “betekende mate” de luchtverontreiniging zou verslechteren.

De gevolgen van dit bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit zijn voor de volledigheid onderzocht. In bijlage 2 van deze plandoelichting (zie bijlagenboek) is het luchtkwaliteitonderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat aan alle wettelijke normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan.

²⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

³⁾ 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

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de eventuele ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. SVBP 2008

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 naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 alvast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard - is opgenomen in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en vanaf 1 juli 2009 verplicht. Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaard benamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn, met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu afwijkingen van de bouwregels genoemd.

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, gebruiksregels en regels omtrent het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal regels omtrent het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 4. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Haren gebruikelijke regelingen.

Detailhandel

Ondanks de grootte van de wijk Oosterhaar zijn de voorzieningen in dat gebied beperkt. Zo zijn er in de wijk geen goede zorgvoorzieningen. Bij de vernieuwing van het centrumgebied is de stand van de winkelvoorzieningen van belang voor de leefbaarheid van de wijk.

In het belang van de zelfredzaamheid van de oudere bewoners is verbetering en verbreding van het voorzieningenpakket noodzakelijk.

De winkels in de huidige situatie - onder andere een supermarkt, groenteboer, drogist - voldoen niet aan de eisen voor een modern winkelbedrijf en hun ligging is onaantrekkelijk. Het nieuwe plan gaat daarom uit van een modern, compleet en compact winkelcentrum voor de wijk met een goede uitstraling en ruimte voor parkeren.

Door plaatsing van het winkelcentrum aan de noordzijde van het plan, wordt de functie van de 'groene long' versterkt. Het nieuwe winkelcentrum krijgt een wijkfunctie en geeft ruimte aan de bestaande supermarkt, groenteboer, bakker, cafetaria, drogist en bloemenzaak. Er is beperkte ruimte voor additionele winkelvoorzieningen. Deze voorzieningen dienen aanvullend te zijn voor het winkelaanbod in de wijk.

In dit bestemmingsgebied worden op de begane grond winkels gevestigd en is deels horeca toegestaan. Onder het noordelijke gebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd, met een inpandige inrit (via de Windeweg). Boven de winkels worden woningen gebouwd, in maximaal drie woonlagen. In de verbinding tussen de twee delen van het noordelijke gebouw zullen brugwoningen komen. Onder de brugwoningen is plaats voor een verbindingspad. De hoogte van deze brugwoningen is ten hoogste 16 meter.

In het zuidelijke gebouw voor detailhandel is horeca toegestaan. Een snackbar en een terras zal onder deze bestemming worden gebracht. De bouwhoogte is ten hoogste 5 meter.

Gemengd

Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zullen een medisch centrum met daarboven woningen gerealiseerd worden. Het centrum zal een huisarts, een apotheek, een huisartsenlaboratorium en een fysiotherapeut huisvesten. De praktijk voor fysiotherapie is op dit moment gevestigd in het centrumgebied van Oosterhaar en wordt verplaatst naar het medisch centrum.

Boven het medisch centrum worden zeven woonappartementen gerealiseerd. Het gaat hierbij om koopwoningen in een betaalbare prijsklasse. Deze woningen zijn toegankelijk via een trappenhuis waarvoor een apart bouwblok is opgenomen.

Groen

Het groen wordt een parkachtig ingerichte openbare ruimte. Het groen zal als deel van de 'groene long' een echte groene functie vervullen. Enkel alle paden, terrassen bij de horeca en toeritten voor parkeerkelders kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd hierbinnen.

Verkeer

Deze op de kaart aangewezen gebieden zijn bestemd voor verkeer en verblijf. De wegen in het centrumgebied vallen onder het 30-km regime. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats langs de bestaande wegen.

In het algemeen is dit een verkeersluw gebied. Met uitbreiding van het winkelcentrum en de zorgvoorzieningen zal het verkeersaanbod toenemen. De totale toename is berekend van ongeveer 1620 motorvoertuigen per etmaal.

Het noordelijk deel van de Anjerlaan zal het meest te maken krijgen met bevoorradingsverkeer. De Windeweg zal in verband met bevoorrading worden aangepast.

De Windeweg wordt een eenrichtingsweg waarbij extra parkeervoorzieningen zullen worden aangebracht zodat parkeren in de straat niet meer nodig is. Het laden en lossen zal aan de achterkant van het nieuwe winkelcentrum plaatsvinden.

Om sluipverkeer over de Windeweg te voorkomen, wordt een 'stop' in de weg geplaatst ter hoogte van het medisch centrum. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Windeweg en het wegnemen van de noodzaak voor langparkeren in de straat, zal de Windeweg meer als verblijfsgebied worden ingericht.

Wonen-Woongebouwen

Binnen de bestemming Wonen-Woongebouwen zijn woningen toegestaan al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Dit conform het gemeentelijk beleid over dit onderwerp (zie eerder ook hoofdstuk 3 van deze toelichting). Hierbij gaat het om activiteiten die geen overmatige hinder voor omwonenden veroorzaken en aldus goed binnen de woonomgeving passen. Binnen de bestemming is tevens half verdiept parkeren toegestaan.

In de bestemming zullen drie appartementsgebouwen gerealiseerd worden, met een hoogte van vier bouwlagen. Onder twee appartementsgebouwen zal een kelder worden gebouwd voor half verdiept parkeren (Anjerlaan en Boterbloemweg).

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. De oppervlakte van de appartementen wordt bepaald door het bouwvlak op de verbeelding in combinatie met de bepalingen in de planregels. De hoogte van de gebouwen kan ten hoogste 14 meter zijn. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 meter zijn. De half verdiepte parkeervoorzieningen worden in één bouwlaag gebouwd, met een maximale hoogte van 1 meter boven peil.

In het plan zijn naast de bebouwingsbepalingen afwijkingsregels opgenomen. Met inachtneming van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden, kan in specifieke gevallen afwijking worden verleend.

Wonen en zorg

Deze bestemming is opgenomen voor het zuidelijke appartementsgebouw (Korenbloemweg). Het is de bedoeling dit gebouw in te richten met zorgappartementen. Het is echter ook mogelijk om gewone woonappartementen in dit gebouw te realiseren.

Woonborg is voornemens 30 huurwoningen te realiseren in dit gebouw voor verzorgd wonen in combinatie met een 24-uurs steunpunt. De hoogte van appartementengebouw komt overeen met de andere drie appartementengebouwen. Het gebouw zal qua oppervlakte ongeveer overeenkomen met de drie appartementengebouwen. Ook hier kan een halfverdiepte parkeervoorziening in één bouwlaag worden gebouwd, met een maximale hoogte van 1 meter boven peil.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent allereerst dat het voornemen een bestemmingsplan op te stellen gepubliceerd wordt in de lokale krant. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan heeft deze bekendmaking niet plaats gehad omdat de voorbereiding heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. Hoewel het in de Wro niet meer verplicht is, is gedurende 6 weken mogelijkheid geboden voor het indienen van inspraak (hoofdstuk 8). Deze termijn ging in op 20 augustus 2007.

De eerst volgende stap in de formele procedure is de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Zij moet aangeven of het plan ter inzage komt te liggen voor zienswijzen en of een voorbereidingsbesluit wordt getroffen (mits noodzakelijk).

Vervolgens wordt het plan gedurende 6 weken (afd. 3.4 Awb) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder (dus ook door de overlegpartners).

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na het verstrijken van de inzagetermijn. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid / Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieprocedure in de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijv. overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

De woningcorporatie Woonborg functioneert als ontwikkelende en risicodragende partij in de ontwikkeling van het centrum van Oosterhaar tot een aantrekkelijke locatie met een nieuw winkelcentrum, een medisch centrum, appartementen voor ouderen en zorgvoorzieningen.

De realisatie van het plan is in handen van Woonborg. Tussen de gemeente en Woonborg zijn in een samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over de uitgangspunten en randvoorwaarden.

De gemeente geeft aan dat kostenverhaal daarmee verzekerd is, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan gaat vaststellen.

Het vastgoed, met inbegrip van daarbij behorende gronden en minus de huurwoningen, zal door Woonborg worden verkocht aan verschillende partijen. De gemeente Haren krijgt het eigendom over de heringerichte openbare ruimte voor zover deze in bezit is van Woonborg. Het beheer van de openbare ruimte wordt overgelaten aan de gemeente.

De totale projectkosten bedragen ca. 26 miljoen euro, exclusief de omzetbelasting. De grondwaarde van het project kan deze kosten dekken. De gemeente geeft aan dat met het voorestaande de economische uitvoerbaarheid voldoende is gewaarborgd door de gemaakte en vastgelegde afspraken tussen Woonborg en de gemeente Haren.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Inspraak

Over het voorontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg is op 10 september 2007 een inloopmiddag in het gemeentehuis gehouden. In de periode vanaf 20 augustus 2007 is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening in een periode van 6 weken de gelegenheid geboden om zienswijzen op het voorontwerp in te brengen. In deze periode zijn inspraakreacties (zie bijlage 7 in bijlagenboek) ingekomen van:

1. Mevrouw J. van Steenis-Smith, Oude Borg 12, 9753 BV te Haren
mondelijke zienswijze d.d. 10-09-07)

Mevrouw Steenis spreekt haar waardering over de gevolgde procedure uit. Ze heeft een tweetal inhoudelijke opmerkingen. Zo zou de onderbouwing aangaande het verkeer uitvoeriger moeten.

Reactie: De plantoelichting vermeldt in hoofdstuk 4 de relevante uitgangspunten, voor zover nodig is de tekst op dit aspect aangevuld.

Opgemerkt kan worden dat de gemeente ten behoeve van de vestiging van het medisch centrum en het winkelcentrum een verkeersonderzoek heeft laten doen. Daarbij is het aantal verkeersbewegingen na realisering van de plannen berekend. Hieruit wordt duidelijk dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot problemen zal leiden, gelet op de ontsluitingsstructuur en de voorgenomen maatregelen aangaande het parkeren.

Verder maakt zij bezwaar tegen het beeldkwaliteitsplan en vindt zij dat het positieve welstandadvies op basis van onjuiste criteria tot stand is gekomen.

Reactie: Reeds in het kader van de vrijstellingsprocedure voor het medisch centrum en appartementen aan de Mellenssteeg is op een vergelijkbare zienswijze ingegaan. Daarin is eerst gewezen op de gemeentelijke welstandsnota die voor de hele gemeente in 2003 is opgesteld. Deze geeft toetsingscriteria aan bouwactiviteiten vanuit een oogpunt van welstand. Bij het volgen van de genoemde vrijstellingsprocedure zijn de criteria uit de welstandsnota gebruikt.

Het plan is bovendien door Stichting Libau, provinciaal welstandsorgaan te Groningen, beoordeeld en van een positief welstandsadvies voorzien. Het gemeentebestuur heeft dit advies overgenomen.

Ook voor de overige planonderdelen zal, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure, een welstandskader (met toetsingscriteria) worden vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota.

2. Bodyfit Haren, Anjerlaan 34, 9753 GC Haren in de zienswijze d.d. 17-09-07.

Bodyfit merkt in zijn zienswijze op, niet akkoord te kunnen gaan met het voorontwerp. In de brief van 31 augustus 2007 worden als wensen aangegeven:

- duidelijkheid over de continuïteit van Bodyfit met mogelijkheden voor een nieuwe locatie teneinde het bedrijf succesvol draaiend te kunnen houden. Het bedrijf heeft de voorkeur voor een locatie in of in de directe omgeving van Oosterhaar en mogelijk alternatieven in de andere dorpen, evenwel niet in de omliggende dorpen;
- een nieuwe locatie moet circa 1000 m² groot zijn met mogelijkheid voor uitbreiding;
- er mogen geen concurrenten in de directe omgeving zijn;
- er moeten voldoende potentiële doelgroepen (vanaf 15 jaar) aanwezig zijn;
- de locatie dient voor verschillende verkeersdeelnemers goed bereikbaar te zijn;
- de infrastructuur en voorzieningen dienen in orde te zijn.

Reactie: Op grond van het bestaande bestemmingsplan gelden voor situaties als deze het overgangsrecht. Vanwege de voorgenomen nieuwe invulling is de gemeente in overleg met betrokkene. De gemeente heeft daarbij aangegeven behulpzaam te willen zijn voor het vinden aan een goede, alternatieve locatie. Inmiddels is deze in overleg met Bodyfit in bespreking. De inzet is om tot een goede oplossing te komen.

3. De heer R. van Os, Hopweg 5, 9753 GP Haren in zijn zienswijze d.d. 27-09-08

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt te weinig houvast voor wat betreft de afmetingen van het groen en de nieuw op te richten gebouwen. Met name de positie van de gebouwen staat onvoldoende vast.

Reactie: De verbeelding (plankaart) geeft door middel van enerzijds bouwbestemmingen, anderzijds een groenbestemming aan waar gebouwen komen en welke gronden onbebouwd blijven. Wat dat betreft wordt de mening niet gedeeld dat het bestemmingsplan daarover te weinig houvast zou bieden. Voor de wijze waarop de bestemmingen ingevuld mogen worden, geven de regels de maximale maatvoering aan, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de versterking van de "Groene Long" vraagt de heer Van Os zich af of deze daadwerkelijk aanwezig is. Een nadere onderbouwing wordt gewenst geacht.

Reactie: Qua oppervlakte neemt de hoeveelheid groen af, maar de afname van dit particulier, agrarisch groen, wordt voldoende gecompenseerd en wordt deze zelfs kwalitatief versterkt door hoogwaardig openbaar groen in de vorm van een parkachtige inrichting. Het idee van de versterking van de 'groene long' is dus wel degelijk aanwezig en wordt met dit plan invulling gegeven.

Een gewenste parkeernorm van 1,2-1,8 parkeerplaats per woning wordt met de nieuwe plannen niet gehaald. Dit zal in de toekomst kunnen leiden tot de aanleg van meer parkeerplaatsen, waarmee de hoeveelheid groen afneemt.

Reactie: In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de verkeersstructuur en het parkeren. Uitgangspunt is het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Deels zullen deze ondergronds worden aangelegd, deels is in de openbare ruimte voorzien in parkeer ruimte. Deze wordt zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm voorzien, zowel om functionele redenen (dichtbij de functies), als op het gebied niet onnodig te versnipperen.

Daarnaast biedt het plan te weinig houvast voor wat betreft de bestaande en nieuwe knelpunten, zoals de verkeersveiligheid, bouwhoogte en bouwvolume.

Reactie: Het plan geeft door middel van bouwvlakken de bijbehorende maatvoering aan waar bebouwing kan komen en tot in welke maatvoering. Als zodanig biedt het plan houvast voor de nieuwe inrichting. Ook de provincie heeft zich in een dergelijke wijze van regelen gevonden.
Ten aanzien van het bezwaar vanuit een oogpunt van verkeer wordt verwezen naar een zienswijze van gelijke strekking, onder ad 1. Onder bij de zienswijzen onder ad 4 en 5 wordt nader op het verkeersaspect ingegaan.

4. De heer R. Peters en mevrouw L. van Timmeren, Windeweg 35, 9753 GE Haren in een zienswijze d.d. 27-09-07
5. De heer I. Berghuis en mevrouw E. Takema, Windeweg 39, 9753 GE te Haren in een zienswijze d.d. 28-09-07

In deze zienswijzen worden dezelfde argumenten naar voren gebracht.

Verkeersveiligheid:

Gewezen wordt op de aanzuigende werking die het winkelcentrum op het verkeer heeft, hetgeen naar verwachting tot een extra verkeersdruk op de aangrenzende wijk Oosterhaar zal leiden.

Als verkeerszaken, die met name om een oplossing vragen, worden genoemd:

- fietsers en andere zwakke verkeersdeelnemers zullen het onderspit delen in het gehanteerde 'shared space' concept op het geplande plein voor het winkelcentrum;
- de kruising Oude Middelhorst-Anjerlaan krijgt zowel bevoorradingsverkeer te verwerken, terwijl er ook schoolkinderen gebruik van moeten maken.

Reactie: Het wordt niet duidelijk gemaakt waarom in de 'shared space'-gedachte bepaalde verkeersdeelnemers het onderspit zouden delven en er daarmee sprake is van een ongewenste situatie. Ervaringen elders, ook in Haren, leren dat deze gedachte goed in de praktijk kan werken. Ten aanzien van de bevoorradingsroute wordt opgemerkt, dat deze een zo logisch mogelijk tracé voor vrachtverkeer heeft. Overigens is de bevoorrading op zichzelf geen onderwerp van regeling vanuit een bestemmingsplan. Voor zover aan de orde, worden hieromtrent voorwaarden in het kader van de milieuvergunning gesteld.

Verkeersbewegingen rond de Windeweg

Door de ontwikkeling van het winkelcentrum met bijbehorende appartementen wordt extra verkeer op de Windeweg verwacht, terwijl deze niet bedoeld of geschikt is voor ander dan het huidige bestemmingsverkeer. Als direct bezwaar wordt genoemd het voornemen de geplande aanrijroute van het vrachtverkeer via de Dr. Ebelsweg, Tussenziel, Mellenssteeg en de Windeweg te laten verlopen. Deze laatste is te smal, terwijl het laten vervallen van het trottoir en de wegverbreding niet tot meer veiligheid leiden.

Reactie: Het gemeentelijk verkeersbeleid is opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam veilig. Ten aanzien van de beoogde verkeerssituatie in, van en naar het plangebied zijn de uitgangspunten uitvoerig in hoofdstuk 4 beschreven. Daarin wordt ook de bevoorradingsroute voor het winkelcentrum beschreven. Deze route zal lopen over de Tussenziel, Oude Middelhorst, Mellenssteeg naar de Windeweg. Aangegeven is dat deze laatste in verband met de bevoorrading moet worden aangepast. De weg wordt een weg voor eenrichtingverkeer ten behoeve van de aangrenzende woningen en de bevoorrading van met name de supermarkt en de groentewinkel. Ook worden extra parkeervoorzieningen voorzien op de koppen van de Windeweg, zodat parkeren in de straat niet meer noodzakelijk is. Bovendien wordt de situatie voor het laden en lossen verbeterd (geen achteruit rijden van vrachtwagens). Bovendien zal ter wering van sluipverkeer over de Windeweg er ter hoogte van het medisch centrum een "stop" in de weg komen en zal de straat worden ingericht als verblijfsgebied. De bedoeling is juist om hiermee een optimale situatie te bereiken, ook in verband met de bevoorrading.

De westelijke poot van de Windeweg functioneert als een in-steekweg voor auto's met een sluis voor fietsers en voet-gangers, terwijl aan het einde is voorzien in een keerplek. Al met al wordt hiermee voor de Windeweg een goede ver-keerssituatie beoogd. Het bestemmingsplan biedt door mid-del van de bestemming "verkeer" ruimte voor gewenste (in-richtings-)maatregelen.

Parkeren en verkeersafwikkeling zorgcentrum

De zorglocatie heeft eveneens een aanzuigende werking op het verkeer, zo wordt in de zienswijzen betoogd. Gepleit wordt om de verkeerseffecten na-der in beeld te brengen, niet via een eenmalige telling, maar via een ver-keers(circulatie)plan. Speciale aandacht verdienen de zwakke weggebrui-kers.

Reactie: Het in beeld brengen van de verkeersbewegingen had tot doel om op representatieve wijze inzicht te verkrijgen in de verkeerssituatie op de Anjerlaan. Aan dat doel heeft het on-derzoek beantwoord. Dat zwakke verkeersdeelnemers speciale aandacht verdi-enen staat buiten discussie. Voor zover aan de orde, wordt daarmee bij de inrichting van de verkeersbestemmingen ook rekening gehouden.

Milieukwaliteit

Extra verkeersbewegingen leiden tot meer geluidsoverlast en reiniging met extra aantasting voor de milieukwaliteit met wellicht overschrijding van de normen.

Reactie: Ten behoeve van het plan is onder meer akoestisch onder-zoek en onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. De re-sultaten daarvan zijn in de plantoelichting (hoofdstuk 5) ver-woord, terwijl de onderzoeken zelf in extenso in een bijla-genboek bij het bestemmingsplan zijn opgenomen. In het akoestisch onderzoek is de te verwachten geluidbelas-ting onderzocht en is tevens gekeken of deze zal voldoen aan de wettelijke normen. Daarbij is rekening gehouden met de verkeersbewegingen die het plan genereert. Het plan blijkt merendeels aan de normen te voldoen, met uitzonde-ring van de gevel van het gebouw, dat het meest dichtbij de spoorlijn is geprojecteerd. Om ook daar aan de wettelijke normen te voldoen, zullen geluidwerende voorzieningen worden getroffen. Uit het gehouden luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat het plan ruimschoots aan de onderzochte normering voldoet. Samenvattend wordt opgemerkt dat het plan is onderzocht op de genoemde milieuaspecten en dat aan de normstelling kan worden voldaan.

Sociale veiligheid

In de zienswijzen wordt een verslechtering van de sociale veiligheid in het gebied rond het winkelcentrum verwacht. Men vraagt zich af in hoeverre dit aspect in de afweging heeft meegespeeld.

Reactie: Uiteraard is ook sociale veiligheid een aspect dat in de plan vorming wordt meegewogen. Het bereiken van een goede, sociaal veilige situatie, speelt op verschillende niveaus: zowel op het niveau van de hoofdstructuur, de vormgeving van bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. In dat verband wordt opgemerkt dat de beoogde heldere stedenbouwkundige bebouwingsstructuur in combinatie met functiemenging (geen 'doods' winkelcentrum buiten sluitings-tijden) aan een goede sociale veiligheid bijdraagt. Waar nodig zal dit door inrichtingsmaatregelen worden ondersteund.

Bouwhoogte en bouwvolume

In de zienswijzen wordt opgemerkt dat de voorgestelde bebouwing niet in de bestaande bebouwingsstructuur van het gebied past en daarmee het waardevolle, dorpse karakter aantast. Zo is het hoogteverschil fors en het nieuwe type bebouwing erg afwijkend van de bestaande bebouwingsvorm.

Reactie: Met dit plan verandert de invulling van het gebied van Spoor tot Steeg. Reeds bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan Haren-Oosterhaar is de wenselijkheid aangegeven om de structuur van het gebied te verbeteren. In de stedenbouwkundige opzet is tevens beoogd om:

- een compact winkelcentrum mogelijk te maken (hetgeen tot een aantrekkelijk functioneren leidt);
- het zoveel mogelijk optimaliseren van het groene gebied (hetgeen leidt tot een zekere concentratie van bebouwing en daarmee een zekere stapeling nodig maakt); en
- het vergroten van het aanbod van woningen (hetgeen met appartementen in een ander woningtype resulteert).

In de stedenbouwkundige opzet is voorts als doel gesteld om met gebruikmaking van het karakter van het gebied een ontwerp te maken dat een eigen opzet en vormgeving mag hebben en dat daarmee tot een herkenbaar, centraal element in de wijk kan gaan leiden. De afstand van de nieuwe bebouwing tot die van de omgeving is zodanig, dat niet voor een onevenredige aantasting van de woonsituatie hoeft te worden gevreesd.

Ter informatie wordt nog opgemerkt, dat ook de provincie en de rijksdiensten zich blijkens het vooroverleg in de voorgestane opzet hebben kunnen vinden.

Wateroverlast

In de zienswijze wordt opgemerkt, dat meerdere woningen last van (grond) water in de kruipruimtes hebben. Het nieuwe plan draagt bij aan een toename van het verharde oppervlak met als gevolg afstroming van water naar omliggende percelen en straten.

Ook wordt gewezen op het mogelijk nadelig effect van de beëindiging van de grondwaterwinning.

Reactie: Uiteraard is ook bij de planvoorbereiding het element van voldoende waterberging aan de orde geweest. Met het waterschap Hunze en Aa's is overleg gevoerd over de wijze waarop dit goed vorm kan krijgen. Er is een inrichtingsplan gemaakt, waarbij met name de verbreding van de Spoor sloot extra opvangmogelijkheden voor water zal bieden. Ter bestrijding van de wateroverlast wordt evenzo voorzien in de aanleg van een regenwaterriool, oost-west aan te leggen door de groenstructuur met aansluiting op de spoor sloot. Uit overleg met het waterschap is gebleken dat hiermee een voldoende oplossing te realiseren valt.

Groenbeleving en feitelijke hoeveelheid groen

Weliswaar wordt gesproken over 'versterking van de groene long', maar een toename van openbaar groen wordt meer dan teniet gedaan door een afname van het agrarische groen. Bovendien zijn parkeervoorzieningen nodig.

Reactie: Qua oppervlakte neemt de hoeveelheid groen af, maar de beperkte afname van dit particulier, agrarisch groen, wordt echter voldoende gecompenseerd en zelfs kwalitatief versterkt door hoogwaardig openbaar groen in de vorm van een parkachtige inrichting. Het idee van de 'groene long' is dus wel degelijk aanwezig en wordt met dit plan invulling gegeven in de vorm van een kwalitatieve versterking.

6. De heer M. Loopstra, Hopweg 7 9753 GP te Haren in de zienswijze d.d. 28-09-07

In de zienswijze worden de volgende bezwaren naar voren gebracht. Eerst wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing van drie tot vier bouwlagen te dicht op de huidige bebouwing is gepland. De afstand ligt tussen de 8 en 25 m, met nadelige gevolgen in verband met privacy, schaduwwerking en uitzicht en daarmee ook voor de economische waarde van de woningen.

Reactie: Niet ontkend hoeft te worden dat met het bestemmingsplan een verandering in de ruimtelijke situatie wordt beoogd. Deze wordt niet zodanig ingeschat, dat daarmee een onevenredige benadeling van de woonsituatie optreedt. Ten noorden van het pand Hopweg 7 komt juist een blokje bestaande woningen te vervallen met groen daarvoor in de plaats.

Het dichtstbijzijnde woongebouw ligt op ruimere afstand (in elk geval op ruim 30 m vanaf het betreffende pand).

Verder is sprake van een afname van de verkeersveiligheid, waarbij bijvoorbeeld meerdere malen moet worden overgestoken om een trottoir te kunnen blijven volgen.

Reactie: In de toelichting is de voorgestelde verkeerssituatie nader belicht. Uitgaande van de voorgestelde functies in het plangebied, wordt een zo goed mogelijke verkeerssituatie ten doel gesteld. Waar nodig zal dit door middel van inrichtingsmaatregelen worden ondersteund. Bij de bespreking van de zienswijzen genoemd onder ad 1 en ad 4/5 is eveneens op het verkeersaspect ingegaan.

Het uitgangspunt 'versterking van de groene long' wordt niet gehaald. Er is juist sprake een afname van de oppervlakte groen.

Reactie: Qua oppervlakte neemt de hoeveelheid groen af, maar de afname van dit particulier, agrarisch groen, wordt echter voldoende gecompenseerd en zelfs kwalitatief versterkt door hoogwaardig openbaar groen in de vorm van een parkachtige inrichting. Het idee van de 'groene long' is dus wel degelijk aanwezig en wordt met dit plan invulling gegeven.

Daar waar Oosterhaar nu een open wijk is, verdwijnt deze beleving straks. De hoogte van de bebouwing leidt tot een meer stedelijke uitstraling.

Reactie: Met dit plan verandert de invulling van het gebied tussen spoor tot steeg. In stedenbouwkundige opzet is beoogd om een compact winkelcentrum mogelijk te maken (hetgeen tot een aantrekkelijk functioneren leidt), het zoveel mogelijk optimaliseren van het groene gebied (hetgeen leidt tot een zekere concentratie van bebouwing en daarmee een beperkte stapeling nodig maakt) en het vergroten van het aanbod van woningen (hetgeen met appartementen in een ander woningtype resulteert). In de stedenbouwkundige opzet is als doel gesteld om met gebruikmaking van het karakter van het gebied een ontwerp te maken dat een eigen opzet en vormgeving mag hebben en dat daarmee tot een herkenbaar, centraal element in de wijk kan gaan leiden. De afstand van de nieuwe bebouwing tot die van de omgeving is zodanig, dat niet voor een onevenredige aantasting van de woonsituatie hoeft te worden gevreesd. Ter informatie wordt nog opgemerkt, dat ook de provincie en de rijksdiensten zich blijkens het vooroverleg in de voorgestane opzet hebben kunnen vinden.

Er is sprake van een onzorgvuldige totstandkoming van de inrichting van de openbare ruimte; gesteld wordt dat de problemen van één individu de problemen van meerdere geworden.

Reactie: De bedoeling van een bestemmingsplan is om het algemene ruimtelijk beleid vorm te geven. Oogmerk is een goede planologische regeling voor het gebied.

De belangen van eigenaren en huurders zijn door de gemeente niet voldoende afgewogen. Verder wordt een aantal alternatieven aangedragen

Reactie: De mening van een onvoldoende belangenafweging wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan wordt als het resultaat van een afweging van alle relevante belangen gezien. Met de huurders van de te slopen woningen is samen met de woningbouwcorporatie een apart traject gevolgd, gericht op individuele begeleiding naar herhuisvesting.

7. De heer B. Melis-Dankers, Mellenssteeg 39, 9753 HL te Haren in zijn zienswijze d.d. 28-09-07

In de zienswijze brengt de heer Melis-Dankers een 15-tal bezwaren naar voren.

Punt 1: Met het bestemmingsplan Haren-Oosterhaar-2003 is van een integrale bouwvisie uitgegaan. Een apart plan is daarmee in strijd en leidt tot een versnipperd bouwbeleid.

Reactie: Het bestemmingsplan Oosterhaar was inderdaad een regeling voor de hele wijk en had vooral het karakter van een actueel beheerplan, afgestemd op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur. Dat laat onverlet dat zich in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en wensen kunnen voordoen die een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk maken. De invulling van het gebied Van Spoor tot Steen is zo'n ontwikkeling. Voor het gebied waarop de nieuwe initiatieven zich richten, wordt nu een herziening van het plan Oosterhaar gemaakt. Wel wordt waar nodig aangesloten bij de structuur van de omgeving. Overigens is ook al bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan Oosterhaar de weinig aantrekkelijke indeling van het gebied onderkend en in de toelichting de wens aangegeven voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Punt 2/3: Er is sprake van een vermindering van de netto hoeveelheid groen. Ook particulier groen draagt bij aan de beleving van de wijk. Bovendien geeft het bestemmingsplan met een plattegrondtekening te weinig inzicht voor een versterking van het groen.

Reactie: Zoals eerder is aangegeven, wordt niet ontkend dat er per saldo een zekere afname van groen optreedt, maar daar staat tegenover dat er wel degelijk van een kwalitatieve versterking sprake is. Het geheel krijgt een parkachtige invulling. Het bestemmingsplan kent aan de betreffende gronden een bestemming "Groen" toe. Uit de aard van een bestemmingsplan kan hier nog geen beeld van de inrichting aan worden ontleend. Een inrichtingsplan voor deze openbare ruimte c.q. een verbeelding van de inrichting kan daarop meer zicht bieden.

Punt 4: Gelet op een goede verkeersveiligheid wordt in de zienswijze gewezen op de absolute toename van de verkeersdruk, de ontoereikende onderbouwing, het sluijverkeer en de parkeerdruk.

Reactie: Het uitgangspunt van een goede verkeersveiligheid wordt gedeeld. Dat er daarnaast sprake is van een toename van de verkeersdruk is duidelijk, maar er wordt van uitgegaan dat binnen de gestelde opzet, toegelicht in hoofdstuk 4, en vergezeld van inrichtingsmaatregelen er tot een alleszins aanvaardbare situatie kan worden gekomen.

Punt 5: Door het plan ontstaat verstedelijking door hoogbouw. De hoogte is tweemaal zo hoog als de bestaande en de afstand tot de aanwezige woningen is maar beperkt. Bovendien is recent het bestemmingsplan Oosterhaar vastgesteld met een bouwhoogte van 10 m. Een dergelijke hoogte wordt nu met 33% overschreden.

Reactie: Het is juist dat het met dit plan om een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Haren-Oosterhaar gaat. De specifieke functies en de gekozen ruimtelijke opzet rechtvaardigen naar de mening van de gemeente een hoogte zoals aangegeven. Overigens komen ook elders in Haren dergelijke bouwhoogtes voor.

Punt 6: Het bouwvolume is te fors voor dit plangebied. Oosterhaar mag niet de dupe worden van de omstandigheid dat elders niet aan de bouwopgave kan worden voldaan.

Reactie: Haren heeft in het kader van de *Regiovisie Groningen-Assen* een behoorlijke bouwopgave. Het is evenwel niet zo, dat deze locatie Van Spoor tot Steeg ontwikkeld wordt ter compensatie van elders niet haalbare locaties. Reeds in het *Woonplan Haren-2004* was rekening gehouden met een bouwopgave in het centrumgebied van Oosterhaar. In het Woonplan, zoals dat samen met de betrokken corporaties is opgesteld, is onder meer de behoefte aan appartementen gebleken. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd daarvoor ruimte te bieden.

Punt 7: De wijze van hoogbouw kan het gevoel van veiligheid aantasten.

Reactie: Sociale veiligheid is één van de items waarmee bij de planvorming rekening moet worden gehouden. Dit werkt op verschillende niveaus door: zowel op het niveau van de hoofdstructuur, de vormgeving van bebouwing, als met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.
De beoogde heldere stedenbouwkundige bebouwingsstructuur in combinatie met functiemenging (geen 'doods' winkelcentrum buiten sluitingstijden) draagt bij aan een goede sociale veiligheid.
Waar nodig zal dit door inrichtingsmaatregelen worden ondersteund

Punt 8: 24-uurs zorg

Goede zorg- en servicevoorzieningen worden verwelkomd, evenals betaalbare woningen door senioren. De geplande woningen zijn door de huidige bewoners niet of nauwelijks te betalen. Bovendien plant Goorecht nu in de woontoren een gesloten ruimte voor dementerende ouderen.

Reactie: Dat de woningbouwcorporatie voor het project onvoldoende markt ziet, wordt bestreden. Bedacht dient te worden dat met het plan ook de basis voor een doorstroming op de woningmarkt kan worden bereikt, waarbij goedkope(re) woningen vrij komen doordat mensen verhuizen naar duurdere.
Wat de plannen betreft voor "een gesloten afdeling" van dementerende ouderen is het goed hierbij op te merken, dat het gaat om dementerende ouderen die in groepsverband wonen met 24 uur per dag toezicht en begeleiding.

Punt 9: Het plan biedt teveel vrijstellingsruimte hetgeen kan leiden tot een heel vrijblijvende interpretatie van begrippen als goede woonsituatie, verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden.

Reactie: Het opnemen van ontheffingen kan een zekere flexibiliteit geven, maar deze is altijd begrensd. In dit bestemmingsplan is het aantal ontheffingsmogelijkheden beperkt en betreft het in hoofdzaak de mogelijkheid om binnen de bestemmingen "Detailhandel", "Gemengd" en "Wonen-Zorg" de bouwvlakken met ten hoogste 10% uit te breiden, een kwantitatieve begrenzing derhalve. Overigens is voor de bestemming Woongebouwen niet een dergelijke ontheffing noodzakelijk gebleken.
Ook de provinciale en rijksinstanties hebben op dergelijke bepalingen geen voorbehoud gemaakt.

Punt 10: De geplande gebruikers van het medisch centrum bevinden zich nu ook nagenoeg allemaal in of nabij Oosterhaar. Daarmee ontstaat derhalve geen uitbreiding van zorgfaciliteiten, maar staat wel een fors verlies van groen in de wijk tegenover.

Reactie: Vestiging van het medisch centrum biedt ruimte voor een concentratie van eerstelijnsvoorzieningen met alle voordelen van dien. Er wordt thans uitgegaan van ruimte voor huisarts, huisartsenlaboratorium, apotheek en fysiotherapeut. Een huisarts, apotheek en huisartsenlaboratorium zijn op dit moment niet aanwezig in Oosterhaar. Gezien de omvang van de wijk zijn beide functies wel gewenst. De praktijk voor fysiotherapie is op dit moment reeds gevestigd in Oosterhaar c.q. het centrumgebied en wordt verplaatst naar het medisch centrum. Het aantal behandelkamers in de praktijk neemt in de nieuwe situatie toe en de oefenruimte wordt vergroot.

Punt 11. De bouwhoogte van een cafetaria tot 5 m is absoluut onaanvaardbaar.

Reactie: De hoogte op de kaart is niet aangepast omdat het de bedoeling is om 1 bouwlaag te realiseren met ruimte voor een kap.

Punt 12: De detailhandel in de winkelketen dient nadrukkelijk op de wijk te zijn afgestemd en er moet geen plaats zijn voor landelijke winkelketens.

Reactie: Met het projecteren van een nieuw winkelcentrum wordt ruimte geboden voor een kwalitatieve verbetering en een uitbreiding van de detailhandelsvoorzieningen in Oosterhaar. In hoofdstuk 4 van de toelichting worden de achtergronden nader belicht. De regels geven aan, dat rekening wordt gehouden met een supermarkt en overigens met in oppervlakte kleinere winkelenheden (tot maximaal 350 m²). Gelet op de locatie zal het naast een supermarkt vooral gaan om enkele winkels in dagelijkse levensmiddelen. De in de zienswijze aangehaalde passage, dat het een winkelaanbod betreft dat aanvullend is op de wijk, is geen juridisch begrip uit de planregels, maar is in de toelichting gebruikt. De branchering van winkels, dan wel de vraag of het gaat om winkels die onderdeel van een landelijke keten uitmaken, is geen aspect dat in juridische zin in een bestemmingsplan geregeld kan en mag worden.

Punt 13. Ten aanzien van de bezwaren tegen het medisch centrum wordt naar een afzonderlijke brief verwezen.

Reactie: In de plantoelichting, alsook eerder in deze inspraakbeantwoording is het beleid aangaande het te vestigen medisch centrum uiteengezet. Bovendien is daarvoor een afzonderlijke motivatie opgenomen in de *Ruimtelijke onderbouwing Herinvulling perceel Mellenssteeg 41 (Oosterhaar) - 2007*.

Daaruit blijken naar de opvatting van ons college in voldoende mate noodzaak en wenselijkheid van het medisch centrum.

Punt 14. Gevraagd wordt of met de extra verkeersbewegingen voldaan kan worden aan de huidige milieukwaliteits- en geluidsnormen. Bovendien wordt het begrip 30-km zonerings ten onrechte gebruikt.

Reactie: Bij de zienswijze met dezelfde strekking (onder ad 4/5) komen dezelfde milieuaspecten aan bod. Daaruit blijkt dat aan de normen kan worden voldaan. Wat de 30-km zonerings betreft, gaat het niet om het 'vogelvrij' verklaren van een leefgebied, als wel om het feit dat de Wet aangeeft dat voor dergelijke wegen geen wettelijke geluidszone geldt.

Punt 15: Nu grote delen van de wijk al kampen met wateroverlast is het de heer Melis-Dankers onduidelijk wat de gevolgen van het plan zijn voor het grondwaterpeil in het gebied.

Reactie: Ter bestrijding van de wateroverlast wordt voorzien in de aanleg van een regenwaterriool, oost-west door de groenstructuur met aansluiting op de spoorloot. Uit overleg met het waterschap Hunze en Aa's is gebleken dat hiermee een voldoende oplossing te realiseren valt.

8. Mevrouw M.H. Sjoerdsma en de heer H.A. Verbeek, Mellenssteeg 39, 9753 HL te Haren in een zienswijze d.d. 28-09-07

In deze zienswijze wordt aangesloten bij die van de heer B. Melis-Dankers. Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de betreffende beantwoording (onder ad 7).

9. Mevrouw M. Groenewegen en de heer C. van den Brink, Windeweg 33, 9742 GE te Haren in een zienswijze d.d. 28-09-07.

Deze zienswijze is van gelijklopende strekking als die onder 4 en 5. Voor het gemeentelijk standpunt waar daar naar verwezen.

10. Mevrouw L.S. van der Veer en de heer H.S. de Jong, Hopweg 8, 9742 GR te Haren in een zienswijze d.d. 01-10-07.

Hoewel er op zichzelf begrip bestaat dat er wel eens iets moet veranderen, worden tegen twee zaken bezwaar gemaakt.

Op de eerste plaats gaat het om de nieuwe bebouwing op de hoek van de Zonedauwweg en de Hopweg. De noodzaak daarvan wordt niet ingezien en het groen wordt aangetast. Mevrouw Van der Veer en de heer De Jong merken op dat zij nu juist een schitterend uitzicht over de plek hebben.

Reactie: Aan het plan ligt het idee ten grondslag dat een vergroting en differentiatie van het woningaanbod, ook met het oog op de toekomst, gewenst is.

Met het oog daarop zijn in overleg met de woningbouwcorporatie onder meer een aantal appartementen opgenomen. Deze moeten voorzien in de groeiende behoefte, met name van de kant van senioren.

De aldus benodigde woningen zijn zodanig in het plan geprojecteerd, dat het groene karakter zoveel mogelijk kan worden vorm gegeven. Daardoor zijn de appartementen overwegend aan de randen van het groene gebied geprojecteerd.

Bij dergelijke veranderingen kan ook het uitzicht wijzigen. In een aantal gevallen worden woningen afgebroken en komt er groen voor in de plaats, in andere gevallen wordt voorzien in de bouw van de appartementengebouwen. Een blijvend recht op vrij uitzicht kan blijkens constante jurisprudentie niet worden geboden.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het aangehaalde woongebouw nabij het spoor op ruim 50 m vanaf de noordelijkste woningen van de Hopweg is gelegen.

Ten tweede wordt bezwaar gemaakt tegen het projecteren van parkeerplaatsen pal naast de woning Hopweg 8. Tot nu toe is het een voetpad, terwijl het idee slechts gebaseerd is op één panellid die het parkeren uit de Zonedauwweg wil verplaatsen.

Reactie: Het idee is om het parkeren op een aantal plaatsen te concentreren. Dat heeft als voordeel dat elders gebieden vrij kunnen blijven van parkeren. Ook aan de noordzijde van de Hopweg wordt enige parkeerruimte voorzien, Waar mogelijk kan deze met groen worden ingeplant.

8. 2. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg is najaar 2007 om reactie toegezonden aan een groot aantal instanties van Rijk en provincie, het betrokken waterschap, nutsbedrijven en de buurgemeenten.

Dit ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Het betrof:

1. de Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen;
2. het waterschap Hunze en Aa's te Veendam;
3. het Ministerie van Defensie, Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu te Zwolle;
4. Hulpverleningsdienst Groningen te Groningen;
5. ProRail, inframanagement Noordoost te Zwolle;
6. Milieuraad Haren te Haren.

Alle ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. De gemeentelijke reactie volgt hierna.

Ad 1. de Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen

De Commissie Bestemmingsplannen (hierna: CB) heeft haar schriftelijke reactie gegeven in haar brief van 14 december 2007. De CB merkt na een aantal algemene passages op, dat het rijks- en provinciale beleid over het algemeen goed in het bestemmingsplan doorwerkt.

Op onderdelen zijn er de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid

De CB complimenteert de gemeente met het gedegen onderzoek zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. De CB vraagt nog wel naar het advies van de regionale brandweer over dit onderwerp.

Ook vraagt de CB naar een verantwoording van het provinciale beleidskader voor de uitwerking van de externe veiligheid en het transport van gevaarlijke stoffen. Ten slotte vraagt de CB inzicht in de mogelijkheden om kwetsbare objecten (zoals scholen, verzorgingshuizen) binnen een afstand van 200 m van het spoor op te richten.

Reactie: Het overleg met de regionale brandweer heeft intussen plaatsgehad. De toelichting vermeldt de resultaten, waarbij kan worden opgemerkt dat deze geen wijziging voor de planinhoud tot gevolg hebben.

De CB gaat nader in op het akoestisch onderzoek. Zij geeft aan dat waar in een van de varianten van het onderzoek wordt gerekend met een geluidwerend scherm van 5,75 m hoog, naar de provinciale beoordeling volstaan kan worden met een lager scherm.

Reactie: Deze opmerking zal bij de planuitvoering worden betrokken.

Ten aanzien van het onderwerp 'luchtkwaliteit' merkt de CB op dat het Besluit Luchtkwaliteit is inmiddels als toetsingskader door de Wet Luchtkwaliteit is vervangen.

Reactie: De plantoelichting is geactualiseerd.

Ad 2. Waterschap Hunze en Aa's

De watercompensatie zoals in de plantoelichting aangegeven, wordt door het waterschap aangemoedigd.

Verder merkt het waterschap op, dat binnen de bestemmingen 'detailhandel' en 'verkeer' het water niet is mee bestemd. Geadviseerd wordt hiermee rekening te houden.

Reactie: Met dit advies is rekening gehouden door aanpassing van de bestemmingsomschrijving.

Ad 3. Het Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie merkt op dat eventuele opmerkingen worden verwerkt in de gezamenlijke rijksreactie van de Inspectie VROM.

Reactie: Zie hiervoor de reactie van de Commissie Bestemmingsplannen, waarin ook de mening van de Inspectie VROM is verwerkt.

Ad 4. Hulpverleningsdienst Groningen

De Hulpverleningsdienst Groningen merkt in zijn schriftelijke reactie op, dat het bestemmingsplan in het kader van de externe veiligheid is beoordeeld.

Allereerst wordt gewezen op de ligging van het bestemmingsplangebied naast het spoortracé Groningen-Zwolle, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Daardoor neemt het groepsrisico toe, zij het in geringe mate. Brongerichte maatregelen zouden met meest effectief zijn, maar liggen niet binnen de invloedssfeer van de gemeente. De voorgestelde maatregelen richten zich dan op het bestrijden van de effecten. In een nader advies, toegevoegd aan bijlage 6 in het bijlagenboek van deze toelichting, gaat de Hulpverleningsdienst hier uitgebreid op in.

De Hulpverleningsdienst geeft aan, dat het gebied van de toetsingszone zich tot 200 m vanaf de infrastructuur (i.c. het spoor) uitstrekt.

Na een beschrijving van het juridisch kader en het groepsrisico, wordt een scenario geschetst bij een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen en de mogelijkheden om daartegen op te treden.

Ook wordt ingegaan op mogelijke maatregelen en verschillende stadia daarin.

In het kader van het bestemmingsplan is nu van belang, dat het college een afweging maakt tussen de mate van veiligheid en de noodzaak van het plan. Daarbij mag, gelet op het onderzoek van de Hulpverleningsdienst, rekening worden gehouden met de volgende zaken:

- de toename van het groepsrisico is gering;
- de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden;
- binnen het plangebied zijn geen knelpunten ten aanzien van de zelfredzaamheid;
- een ramp of zwaar ongeval met toxische stoffen is niet effectief te bestrijden.

Met het oog daarop is het college van mening dat de ontwikkelingen die worden voorgestaan in het bestemmingsplan belangrijk zijn **EN** doorgang moeten vinden.

Ad 5. ProRail

ProRail merkt allereerst op, dat binnen de wettelijke zone van 300 m nieuwbouwwontwikkelingen plaatsvinden waarvoor - gelet op de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 55 dB onderzoek vereist is.

Bij de in dat verband te realiseren geluidwerende voorzieningen vraagt ProRail om rekening te houden met de Spoorwegwet op grond waarvan bij uitgravingswerkzaamheden nabij een spoorbaan vergunning of ontheffing van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat nodig is.

Men adviseert tevens in voorkomend geval rekening te houden met het veiligheidsaspect.

Reactie: Bij aanleg van geluidwerende voorzieningen zal rekening worden gehouden met de voorwaarden die - naast het bestemmingsplan - op grond van overige wetgeving worden gesteld.

Aangaande het aspect 'externe veiligheid' wijst ProRail op de verantwoordingsplicht ingeval van een overschrijding van de oriënterende waarde.

Reactie: Mede naar aanleiding van het inmiddels gehouden overleg met de regionale brandweer is de paragraaf externe veiligheid aangevuld. Verwezen wordt naar de relevante hoofdstukken in de plantoelichting.

Ten slotte vraagt ProRail om te worden geïnformeerd bij het gebruik maken van ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden nabij de spoorbaan.

Reactie: Voor zover aan de orde wordt hiermee rekening gehouden.

Ad 6. Milieuadviesraad Haren

De Milieuadviesraad Haren (hierna: MAR) merkt in zijn brief van 25 november 2007 het volgende op.

Zo vraagt de MAR zich af of er voldoende is gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen. Weliswaar vermeldt de toelichting dat geen broedkolonies zijn aangetroffen, maar het ecologisch onderzoek vermeldt niet dat de af te breken woningen en de boerderij op vleermuizen zijn bekeken. Zijn meer gegevens beschikbaar ?

Reactie: Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek gehouden: *Ecologische beoordeling van het bestemmingsplan "Van Spoor tot Steeg" te Haren* (Altenburg & Wymenga, Ecologisch Onderzoek, Veenwouden, 2005). Daarin zijn ook vleermuizen onderwerp van onderzoek geweest. In het onderzoek wordt geconstateerd dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen.

De in het plangebied foeragerende vleermuizen hebben waarschijnlijk hun verblijfplaats elders. Dit foerageergebied zal weliswaar tijdelijk worden aangetast, maar in de omgeving zijn voldoende alternatieven voorhanden, zodat het ecologisch onderzoek geen negatief effect constateert. Geconcludeerd wordt dan ook bij de herinrichting van het plangebied geen bepalingen van de Flora- en faunawet worden overschreden.

Aangaande de geluid- en luchtkwaliteit is niet gekeken naar effecten buiten het plangebied. Met name het punt van verkeerstoename zal kunnen spelen bij kruisingen van de Anjerlaan met de Oude Middelhorst en de Ebelsweg. Blijft één en ander daar binnen de normen?

Reactie: Ten behoeve van het plan heeft onder meer een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de milieukwaliteit plaatsgevonden (opgenomen in een separate bijlage bij het plan). Daaruit is gebleken dat aan de wettelijke normen kan worden voldaan. Verwezen wordt naar de betreffende rapportages. Overigens geldt ook voor de woonstraten rondom het eigenlijke plangebied, dat deze een maximum snelheid van 30 km/uur kennen en daarmee niet zoneplichtig zijn op grond van de Wet Geluidhinder.

De historische analyse aangaande de bodem lijkt de MAR beperkt. De vraag wordt gesteld of de eertijdse aanwezigheid van een kwekerij effecten op het plangebied kan hebben.

Reactie: Ten behoeve van de nieuwe herinrichting van het plangebied is bodemonderzoek verricht, waaruit geen knelpunten zijn gebleken

Daarnaast heeft de MAR nog een aantal opmerkingen bij de plantoelichting. Hoe moet het groene karakter (kwaliteit, longfunctie, etc) worden gezien?

Reactie: Zoals in de plantoelichting is aangegeven, is de inzet om in het plan een kwalitatief goede groenstructuur te maken, die een parkachtige invulling krijgt. Ten behoeve daarvan kent het bestemmingsplan aan de grond en die daarvoor in aanmerking komen, de bestemming "Groen" toe.

Ook de provincie en de rijksdiensten kunnen zich blijkens het vooroverleg in de voorgestane ruimtelijke opzet vinden.

Daarnaast heeft de MAR enkele detailopmerkingen. Zo komt de waterberging de MAR zeer onlogisch voor, met name gelet op de locatie en de waterhuishouding ter plaatse.

Reactie: De mogelijkheden voor waterberging door verbreding van de spoorloot zijn civieltechnisch bekeken en met het waterschap Hunze en Aa's overlegd. Gebleken is dat de Spoorloot, in tegenstelling tot wat de MAR vermoedt, wel geschikt is te maken voor een extra waterberging. Bovendien wordt in het groengebied voorzien in een regenwaterriool, die op de waterpartij aansluit.

Wat betreft de verkeerstoename vraagt de MAR de gevolgen op de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid, óók buiten het plan. Genoemd worden de kruispunten van de Anjerlaan met de Ebelsweg en Oude Middellhorst. Daarbij vraagt de MAR tevens naar de effecten op het vlak van geluidhinder en stof.

In relatie tot het bedienend verkeer vraagt de MAR tevens in hoeverre hiervan hinder voor de woningen kan ontstaan. Hoe zit dat in het plangebied?

Reactie: Verbonden aan de beoogde functies zal er sprake zijn van verkeersbewegingen van bedienend verkeer naar de winkels.

De gemeente Haren heeft de aard en omvang van het verkeer op de Anjerlaan - als relevante toegangsweg naar het plangebied - cijfermatig in beeld gebracht met als doel om de verkeersintensiteit nader in beeld te krijgen alsmede het eventuele sluipverkeer dat zou kunnen optreden (*Kentekenonderzoek Anjerlaan*, Grontmij, Haren, 2006).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Op het noordelijk respectievelijk zuidelijk deel van de Anjerlaan rijden momenteel respectievelijk 1375 en 1575 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Van dit aantal is 16% (ca. 225 mvt) doorgaand verkeer en heeft daarmee geen bestemming in het gebied rond het huidige winkelcentrum. Door het nieuwe winkel- en zorgcentrum zal het verkeersaanbod toenemen.

Voor het winkelcentrum is dit, gerelateerd aan de toename van het brutoverkoopvloeroppervlak (bvo), ongeveer 1300 mvt/etmaal en voor het zorgcentrum ongeveer 250 mvt/etmaal.

Het aantal woningen in het plangebied neemt met ca. 67 toe en bij een gemiddelde ritfrequentie wordt daarvan een toename van 250 mvt/etmaal verwacht. Daarvan zullen er ca. 150 mvt via de Anjerlaan. Per saldo is er dus sprake van een toename van ca. 1700 mvt per etmaal.

Ten aanzien daarvan moet het volgende worden opgemerkt:

- de nieuwe inrichting van het gebied is erop gericht dat geen doorgaand verkeer in het plangebied optreedt;
- aangenomen wordt dat het verkeer zich in noordelijke en zuidelijke richting op de Anjerlaan zich in dezelfde verhouding blijft voordoen (namelijk respectievelijk 46% en 54%).

Daarmee komt het aantal verkeersbewegingen op het noordelijk deel van de Anjerlaan op ca. 2000 mvt en op het zuidelijk deel op ca. 2200 mvt.

Deze aantallen zijn verklaarbaar vanuit de beoogde functies en wijken niet af van andere vergelijkbare situaties. Zo rijden op de Kromme Elleboog ter plaatse van de kruising met de Kerkstraat in het centrum van Jaren ca. 5000 mvt per dag. Naast winkelend publiek bestaat dit autoverkeer uit bevoorrading met zowel kleine als grote vrachtwagens (Aldi/Albert Heijn). De route Jachtlaan/ Kromme Elleboog / Kerkstraat is een drukke fietsroute, vooral gebruikt door fietsers met de bestemming (winkel)centrum, maar ook door scholieren. Op die route zijn geen speciale voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Problemen doen zich hier niet of nauwelijks voor.

Verder wordt erop gewezen dat de grootste drukte van winkelend publiek, bevoorrading) meestal op tijden plaatsvindt dat er geen kinderen onderweg naar of van school zijn.

Samenvattend kan worden gesteld, dat het plan binnen de gekozen opzet realiseerbaar is.

Dat de woningen aan de Mellenssteeg en de Windeweg ruimer komen te liggen, behoeft enige nuancering. Ook gaat het wooncomfort van de woningen direct ten noorden van het grote detailhandelsblok achteruit door de hoogte en door de schaduwwerking.

Reactie: Inherent aan een nieuwe inrichting van het plangebied, is een verandering ten opzichte van een bestaande situatie. Met het voorliggende plan is beoogd om de nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk in te passen in de bestaande ruimtelijk-functionele structuur. Over het algemeen zijn de nieuwe bouwblokken zodanig gesitueerd, dat er ook in de toekomst een alleszins aanvaardbare situatie aanwezig blijft.

Gepleit wordt voor een hogere inzet bij het duurzaam bouwen dan het nationale pakket.

Reactie: In hoofdstuk 5 van de toelichting is ingegaan op het beleid aangaande duurzaam bouwen. De richtlijnen uit het convenant *Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen* gelden daarbij als uitgangspunt. Overigens regelt het bestemmingsplan zelf niet de wijze waarop gebouwd wordt.

Ten slotte: Mellesteeg moet zijn Mellenssteeg.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg heeft met ingang van 2 november 2009 voor een periode van zes weken (t/m 15 december 2009) ter visie gelegen overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening.

Binnen de termijn van tervisielegging zijn 12 zienswijzen binnengekomen. De reactienota zienswijzen is opgenomen in **bijlage 9**.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de volgende onderdelen:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting

Het maximum aantal te bouwen woningen is in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd (de toelichting is in paragraaf 3.2. hierop aangepast).

De bestuurlijke afweging met betrekking tot een geringe toename van het groepsrisico vanwege externe risico met vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, waarbij geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt is in hoofdstuk 5 van de toelichting opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

Het verkeersonderzoek is aangepast aan het verlagen van het aantal woningen van 142 naar nu maximaal 125 woningen in het bestemmingsplan. Daartoe is bijlage 8 vervangen door het verkeersonderzoek van 8 oktober 2010. Gebleken is dat daarmee geen tekort aan parkeerplaatsen meer bestaat.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen in de regels

In artikel 3 is toegevoegd:

3.1. lid a sub 5

een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum"

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

In artikel 4 is toegevoegd:

4.2.1. lid b

het aantal woningen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen

In artikel 5 is toegevoegd:

5.1. lid d

een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum"

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum";
- b. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" mag uitsluitend een sportschool worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

5.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

In artikel 6 is toegevoegd:

6.1. lid h

een sportschool, ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum"

6.2. Bouwregels

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" mag uitsluitend een sportschool worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

6.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding "sportcentrum" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

In artikel 10 is toegevoegd:

10.2. Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen - Woongebouw' en 'Wonen - Zorg' zal ten hoogste 118 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" geen woningen mogen worden gebouwd.

In artikel 12 is toegevoegd:

12 sub d is aangevuld met de tekst:

, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 meter mag bedragen

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

De regels zijn aangepast aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen op de verbeelding

Op de verbeelding is een aanduiding "sportcentrum" opgenomen ter plaatse van de sportschool, waarbinnen een sportschool is toegestaan.

Het maximum aantal te bouwen woningen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (de verbeelding en toelichting zijn hierop aangepast)

Gewijzigd vaststellen

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg met de hiervoor genoemde wijzigingen vastgesteld.

===