

COLOFON

opdrachtgever

GEM Haren Noord

contactpersoon

H. van der Linden

contactpersoon gemeente Haren

F. Kamminga

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen

Boterdiep 63

9712 LK Groningen

050-3183100

contactpersoon

Marjolein van Schoonhoven

project

bestemmingsplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

planidentificatienummer

NL.IMRO.0017.BPHDHB12UITB1-VA01

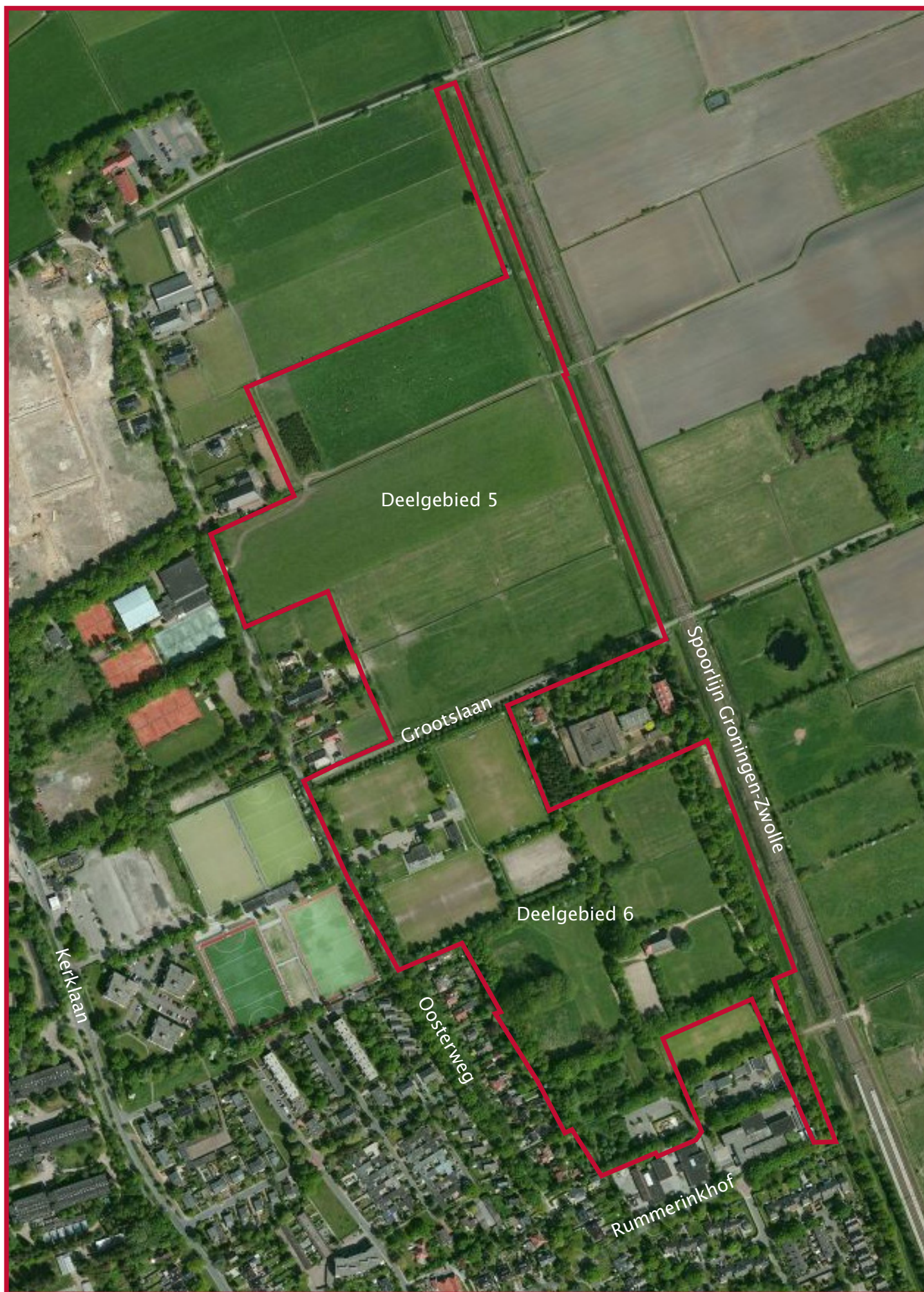
datum

27 mei 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet	7
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Planvoornemen	11
2.4	Duurzaamheid	14
3.	RUIMTELIJK BELEID	
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	
4.1	Geluid	25
4.2	Luchtkwaliteit	26
4.3	Bodemkwaliteit	27
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Archeologie	31
4.6	Ecologie	32
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	39
4.8	Water	40
4.9	M.e.r.-beoordeling	42
5.	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	43
5.2	Regels	43
6.	PROCEDURE	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2	Economische uitvoerbaarheid	48

Toelichting



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het ontwikkelen van een uitbreiding van de woningvoorraad in Haren.

De ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen, vanwege het niet mogen bouwen van nieuwe woningen. Een groot deel van het plangebied heeft namelijk een agrarische bestemming. Om het plan mogelijk te maken, moet deze strijdigheid worden opgeheven. Derhalve wordt specifiek voor deze ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Groningen en Haren en is te kenmerken als kleinschalig agrarische landschap. De noordrand van het plangebied wordt gevormd door agrarische percelen. Aan de zuidzijde is het gebied begrensd door bestaande woningbouw. De oostzijde van het gebied is begrensd door de spoorlijn Groningen – Haren en het Hunzedal. De westzijde van het gebied bestaat uit bestaande lintbebouwing en de bijbehorende percelen. Het ontwikkelingsgebied is aan de westzijde gelegen op de hondsrug en aan de oostzijde op de flanken van het Hunzedal.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het gebied Dilgt, Hemmen en Essen deelgebied 5 en 6 in Haren. Voor het plangebied vigeren de onderstaande bestemmingsplannen, met de bijbehorende data van vaststelling en goedkeuring.

- Buitengebied (vastgesteld 26 april 1990, goedgekeurd 19 december 1990);
- Landelijk gebied (vastgesteld 11 mei 1970, goedgekeurd 6 juli 1971);
- Plan in Hoofdzaak (vastgesteld 15 november 1956, goedgekeurd 4 oktober 1957);
- Stationsbuurt (vastgesteld 20 februari 1973, goedgekeurd 18 december 1973).

De bestemmingsplannen worden verwerkt tot één bestemmingsplan voor het gehele plangebied.

1.4 Opzet

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk 4 aan bod waarop in hoofdstuk 5 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de

bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

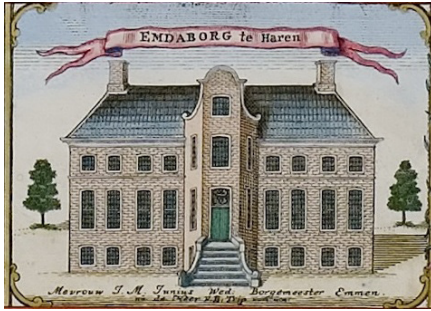
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich op de flanken van de Hondsrug. Deze stuwwal uit de voorlaatste ijstijd strekt zich (globaal gezien) uit van Groningen tot Emmen en wordt begrensd door het Hoornse Diep (Noord-Willemskanaal) in het westen en de Hunze in het oosten. De rug is duidelijk herkenbaar in het landschap van Haren. De rug behaalt een maximum van 7,5 meter boven NAP. De Rijksweg (voorheen Hereweg) ligt op de as van de Hondsrug. Het gebied op de oostflank van de Hondsrug is vroeger opgedeeld in polders die door dijken werden begrensd. Net ten noorden van deelgebied 5 bevindt zich de Noorderzanddijk (Esserwal) die de grens vormt tussen de Esserpolder en de Oosterpolder.



topografische situatie met onder meer de Emdaborg, Lusthorst en bebouwing direct ten noord-oosten van de Emdaborg volgens de kaart van Hottinger (1773-1794)

Delen van de Hondsrug kennen een lange bewoningsgeschiedenis. Daar waar een overgang was tussen de hoge zandgronden naar de lagere natte gebieden ontstonden woonmilieus. In de middeleeuwen waren er reeds drie nederzettingvormen. Dit betreft de stad Groningen met haar vestingwerken, het dorp Haren en daar tussenin de drie buurtschappen Dilgt, Hemmen en Essen. Door het opbrengen van meststoffen op de gemeenschappelijke bouwgronden van deze buurtschappen zijn escomplexen met een dik eerddek gevormd. Deze zijn nog steeds zichtbaar in het landschap. De es van Essen was erg groot en strekte zich uit tot over de huidige spoorlijn. Er was



Emdaborg

tevens een klooster aanwezig bij deze nederzetting. De gracht van dit complex is nog steeds zichtbaar. Ook zijn de fundamenteën nog in de grond aanwezig. Er worden bij het bewerken van de gronden dan ook regelmatig kloostermoppen gevonden.

Hoewel het gebied van Essen ten noorden van het plangebied ligt, bevinden zich binnen het plangebied oude buitenplaatsen. Dit betreft de Emdaborg (later Zorgvrij) en Lusthorst. De Emdaborg is gebouwd in 1739 waar vroeger de Oldenburg heeft gestaan. Momenteel zijn er nog sportvelden op dezelfde plaats gesitueerd. De omgrachting is deels nog aanwezig. Daarnaast is aan de andere kant van het spoor nog een ronde vijver zichtbaar die behoorde bij het park van de borg. De borg is in 1832 op afbraak verkocht. Op de plaats van het tuinhuis werd een klein buitenhuis met rieten dak gebouwd met twee hectare grond er omheen. Ten zuidoosten van de Emdaborg ligt de 'boerenplaats' Lusthorst. Deze is in ieder geval in 1813 aangegeven op kaarten.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden 5 en 6 van het Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt Hemmen Essen en zijn aan de oostzijde van het ontwikkelingsgebied gelegen. Deelgebied 5 is gelegen op de flanken van de Hondsrug en heeft zijn openheid grotendeels weten te behouden. Het gebied bestaat voornamelijk uit extensieve agrarische gronden, die worden begrensd door poldersloten. De poldersloten staan vol met water wat deels afstroomt naar het beekdal van de Hunze dat aan de noordoostzijde is gelegen. Het spoor tussen Groningen en Zwolle vormt de oostgrens van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door bebouwing en de tuinen van de Oosterweg. Deze tuinen vormen een geleidelijke overgang van bebouwing naar agrarische gronden. Aan de zuidrand van de graslanden (deelgebied 5) staat aan de Grootslaan een bommenrij van knotwilgen.

Deelgebied 6 omvat een aantal sportvelden en het terrein van de manege Lusthorst. Het gebied heeft een aantal zeer mooi ontwikkelde houtwallen rondom kleine graslanden. In de houtwallen komen veel verschillende soorten bomen en struiken voor en is sprake van een zeer goed ontwikkelde ondergroei. Aan de zuidwestzijde van het deelgebied is een overwoekerde boomgaard gelegen.

De voetbalvelden zijn relatief open in vergelijking met de omzoomde graslanden van de manege. De overige westelijke grens wordt gevormd door de bebouwing en tuinen aan de Oosterweg. Aan de noordoostzijde van dit deelgebied is een locatie van het waterbedrijf Groningen gelegen. Deze terreinen en de overige aangrenzende tuinen sluiten mooi aan op het kleinschalige karakter van het deelgebied. Net als in deelgebied 5 vormt het spoor in deelgebied 6 de oostgrens. De zuidelijke grens wordt gevormd door bedrijfsbebouwing en een basisschool aan de Rummerinkhof.

cultuurhistorische waarden

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden) bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden. Historisch-geografische waarden verwijzen naar de

ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er kan onderscheid worden gemaakt in waardevaste elementen (beschermde status) en waardevolle elementen (bijzondere en kansrijke cultureel erfgoed waarden). In paragraaf 2.1 is de ontstaansgeschiedenis van het gebied reeds beschreven en de aanwezigheid van archeologische waarden wordt beschreven in hoofdstuk 4.



Waterwinbedrijf

Vlak buiten het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten. Dit betreft twee gebouwen (het filtergebouw en het machinegebouw) van het waterleidingbedrijf aan de Grootslaan. Het filtergebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde:

- als voorbeeld van een in beton gestort filtergebouw uit 1911
- als voorbeeld van een gebouw gestort door de Hollandse Maatschappij tot het maken van werken in gewapend beton, 's Gravenhage
- vanwege de functionele, strakke vormgeving
- vanwege de functionele en ruimtelijk-visuele relatie met het pompgebouw
- vanwege de hoge mate van gaafheid
- vanwege de typologische zeldzaamheid in de provincie Groningen

Het machinegebouw uit 1911 is tevens van algemeen belang vanwege cultuurhistorische waarde:

- als voorbeeld van een machinegebouw bij een waterleidingbedrijf uit 1911
- vanwege de verzorgde, functionele vormgeving
- vanwege de hoge mate van gaafheid van het exterieur
- vanwege de functionele en ruimtelijk-visuele samenhang met het filtergebouw en de andere gebouwen op het terrein
- vanwege de rustieke ligging achteraf vlakbij de spoorlijn Groningen-Assen

De monumenten worden niet opgenomen in het plangebied en behouden hun beschermde status. De ontwikkeling doet tevens geen afbreuk aan de waarden. Het perceel is namelijk goed afgeschermd door hoog opgaande beplanting, waardoor het uit het zicht wordt onttrokken.

In deelgebied 6 bevinden zich diverse oude houtwallen. Dit zijn waardevolle landschappelijke elementen. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met deze houtwallen door ze te gebruiken als afscherming van de diverse woongebieden. Op deze manier ontstaat een woongebied binnen groene kamers. Op een aantal plekken zal de groenstructuur worden aangevuld.

2.3 Planvoornemen

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 400 woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld door HKB Stedenbouwkundigen. In een separaat beeldkwaliteitplan wordt specifiek ingegaan op het beeld en de criteria voor de bebouwing en de openbare ruimte. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de inrichting van de openbare ruimte in detail uitgewerkt.



Verkavelingsuggestie (Deelgebied 5 + 6)

De ambitie van het stedenbouwkundig plan is om een groen woongebied te realiseren dat goed integreert in het Harense landschap en tevens deel uitmaakt van het dorpse karakter van Haren. Daarom vormen alle historische en landschappelijke kenmerken van de directe omgeving van het plangebied de inspiratie en de basis voor het ontwerp. In het plangebied wil de gemeente Haren grondgebonden woningen in diverse prijsklassen realiseren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in rijwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Het grootste deel zal projectmatig worden gebouwd en in deelgebied 6 zal tevens ruimte beschikbaar zijn voor de verkoop van vrije kavels. Er worden zowel woningen gerealiseerd in de sociale woningbouw als in het midden- en dure segment koopwoningen.

Hoewel de ontwikkeling uit twee deelgebieden bestaat, zijn er drie woonsferen te onderscheiden. In deelgebied 5 valt het overgrote deel van de bebouwing in de sfeer 'De Esserbuurt'. De sfeer in deelgebied 6 is wonen in 'Groene Kamers'. Daarnaast is ook een aantal woningen in zowel deelgebied 5 als 6 opgenomen in de sfeer 'de Oosterwegzone: Het Boerenlint'. De Grootslaan vormt de scheiding tussen de Esserbuurt en de Groene Kamers.

Esserbuurt

In dit gebied wordt een woonomgeving gecreëerd die een kleinschalig en dorps karakter krijgt. Zo is er geen sprake van een grote uniforme woonwijk, maar van buurtjes binnen de wijk. Deze opzet is gekozen om een levendige buurt te creëren met pleintjes en plekken om elkaar te ontmoeten en om te spelen. De woonbebouwing wordt op een dorpse kleinschalige wijze gegroepeerd aan korte straten en rond groene hofjes. Het toepassen van brede groenstructuren maakt de uitstraling van de wijk nog vriendelijker en zorgt tevens voor doorzichten naar het open landschap.

Groene kamers: noord en zuid

Door de aanwezigheid van bestaande houtwallen heeft het gebied een besloten, groene sfeer. De woningen bevinden zich in groene kamers die met elkaar worden verbonden door de interne ontsluiting. In de twee grootste kamers komen centraal gelegen groene ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken refereren aan de voormalig locaties van de Emdaborg en de Lusthorst die verbonden waren aan de Oosterweg. De oude route naar de Lusthorst door het populierenlaantje is geïntegreerd in het ontwerp. De groene sfeer en korte straatjes creëren in dit deelgebied een groene woonsfeer waarbij privacy en rust voorop staat.

Oosterweg: Het Boerenlint

Zowel deelgebied 5 als 6 raakt de Oosterweg. Hier zal sprake zijn van een invulling met vooral vrijstaande woningen in een bebouwingslint. In het Integraal Ontwikkelingsplan DHE is in deelgebied 6 geen lintbebouwing voorzien, maar een invulling met een borgthema. De overzijde (deelgebied 4) zou wel met lintbebouwing worden ingevuld, maar deelgebied 4 zal niet tot uitvoering komen. Het creëren van een boerenlint langs de Oosterweg is hierdoor komen te vervallen. Door het bestaande lint aan de Oosterweg aan te vullen met lintbebouwing langs deelgebied 6 ontstaat toch een typisch Harens lint. Dit deel vormt de overgang naar het 'Boerenlint'. Om aan te sluiten bij de bestaande bebouwings- en groenstructuur zijn voornamelijk vrijstaande woningen met een landelijk karakter en enkele halfvrijstaande woningen in het ontwerp opgenomen. Deze worden op een afstand van minimaal 9,5 meter vanaf de sloot gebouwd.

Daarnaast wordt de typerende elzensingel langs de Oosterweg gerespecteerd, zodat de groenstructuur blijft behouden.

onteigening

Een deel van de ontwikkeling wordt gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij. Dit betreft de Grootslaan en de voormalige bronnenstrook van het Waterbedrijf. Met de grondeigenaren wordt getracht in minnelijk overleg tot overdracht van de gronden te komen. Gelet op de aard en constructiviteit van de gesprekken dient wellicht te worden overgegaan op onteigening. Het aan te kopen gebied zal worden ingericht als ontsluiting van deelgebied 5 en 6 en als groenstrook waar tevens waterberging zal plaatsvinden en waar de vluchtroute vanaf het spoor langs deelgebied 5 zal worden gerealiseerd. Het project zal starten met het bouwrijpmaken van zowel deelgebied 5 als 6, direct nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar verwachting zal dit in 2013 gebeuren. De start van de bouw wordt tevens voorzien in 2013. Langs het spoor zal een geluidscherm moeten worden opgericht. Het oprichten van het geluidscherm (en daarmee het realiseren van de vluchtroute) wordt voorzien in 2014. Naast het realiseren van het geluidscherm en vluchtroute, is ook de ontsluiting van deelgebied 5 en 6 van een dergelijk belang voor de ontwikkeling van de wijk dat dit in een vroeg stadium zal worden gerealiseerd.

2.4 Duurzaamheid

In de huidige samenleving is het duurzaamheidsaspect van steeds groter belang. In de ruimtelijke ordening ligt een kans om in een vroeg stadium rekening te houden met duurzaamheid. Zo kunnen stedenbouwkundige ontwerpen zodanig worden vormgegeven dat er gebruik kan worden gemaakt van collectieve vormen van duurzame energie, maar ook om ervoor te zorgen dat gebieden en de bebouwing een langere levensduur hebben. Daarnaast kan het toepassen van bepaalde vormen van duurzame energie een grote invloed hebben op de inrichting van het landschap. In deze paragraaf wordt daarom beschreven op welke manier er in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met duurzaamheid.

duurzaam bouwen

Het aspect van duurzaam bouwen is van belang op locaties waar nieuwe bebouwing aan de orde is. Hierbij wordt gestreefd naar een hoogwaardige woon- en leefomgeving die aansluit op bestaande structuren.

In het ontwerp wordt waar mogelijk rekening gehouden met zongericht verkavelen. Dit betekent dat het plan grotendeels in oost-westelijke richting is opgezet. De voor- of achterzijdes van de woningen zijn daardoor op het zuiden gericht. Daarnaast is in het ontwerp zo veel mogelijk rekening gehouden met de schaduwwerking van bestaande bomen. Door hier bij het woningontwerp rekening mee te houden, kan een grote energiebesparing worden behaald door het toepassen van een groot oppervlak aan glas (passieve zonne-energie) of door het aanbrengen van zonnepanelen op het dak (actieve zonne-energie). Tenslotte zal een energiezuinige straatverlichting bijdragen aan de duurzaamheidsambitie van het hele plangebied.

Voor het bouwen van woningen bestaan wettelijke normen voor het energiegebruik. In zowel deelgebied 5 als 6 wordt ingezet op het

behalen van een betere score dan wettelijk is verplicht. Dit kan worden gerealiseerd door een selectie van onderstaande maatregelen:

- gebruik van zonne-energie (zowel actief als passief);
- toepassen van duurzame materialen en waterbesparende maatregelen;
- toepassen van geluidsisolatie en verkrijgen van een goede luchtkwaliteit en thermisch comfort;
- behalen van een hoge technische kwaliteit;
- toegankelijke en functionele woningen bouwen die ook in de toekomst kunnen worden aangepast aan veranderende gebruikerswensen.

ecologie

Om de natuurlijke waarden in (de omgeving van) het gebied te behouden en te versterken, worden de bestaande water- en groenstructuren zo veel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast zijn nieuwe structuren toegevoegd om enerzijds het watersysteem te optimaliseren (waterberging en –beleving door wadi's) en anderzijds om landschappelijke overgangen naar het buitengebied, groene erfafscheidingen tussen privé en openbaar en een prettige woonomgeving te realiseren. De voornamelijk oost-west georiënteerde wegenstructuur wordt begeleid door groen. Het verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt, zodat het regenwater kan infiltreren en de oevers worden natuurvriendelijk aangelegd. Om de groenstructuren ook te behouden, worden groenbeheerplannen opgesteld.

3. RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het plangebied relevant beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit en vervangt onder andere:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Er zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Tenslotte is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

plan

Het plangebied bevindt zich in de ruimtelijke hoofdstructuur in het gebied dat is aangeduid als 'stedelijke regio met een concentratie van

topsectoren'. Dit gebied betreft de stad Groningen, de Eemshaven, Groningen Seaports in Delfzijl en Airport Eelde. De nadruk ligt hierbij op de 'Energyport'. Dit gebied heeft geen invloed op de planontwikkeling in Haren.

In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt er tevens ruimte geboden voor nieuw oppervlaktewater. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8.

3.2 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen - Assen

De regio Groningen-Assen maakt als één van de zes nationale stedelijke netwerken deel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het rijk ziet een nationaal stedelijk netwerk als de motor voor de economische ontwikkeling van een groot gebied en ondersteunt het in die functie. Het rijk wil daarom de positie van Groningen-Assen op de as van Amsterdam naar Oldenburg, Bremen en Hamburg versterken. Het handhaven en versterken van de kwaliteiten van het gebied betreft de zeven verschillende landschapstypen in de regio Groningen-Assen en de unieke combinatie van stad en platteland. In de Regiovisie Groningen-Assen staat de balans tussen deze economische en landschappelijke ambities centraal. Gestreefd wordt naar een bundeling van verstedelijking, in combinatie met selectieve ontwikkelingen op het platteland, met behoud van landschappelijke kwaliteiten. Een zorgvuldige fasering en afstemming van de woningbouwopgave is hierbij van essentieel belang.

woningbouwprogrammering regio Groningen - Assen

De Regio Groningen-Assen wil zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod aantrekkelijke woningen en woonomgevingen voor elk huishouden in de regio. Zo'n gevarieerd aanbod bestaat bijvoorbeeld uit kleine en grote woningen, woningen voor hoge en lage inkomens, koopwoningen en huurwoningen, woningen geschikt voor ouderen en voor jongeren, woningen dichtbij de voorzieningen in de stad en in het groene buitengebied. Daarbij wordt vooral ingezet op nieuwbouw bij de stedelijke kernen Groningen/Haren en Assen. De veranderingen in de vraag naar woningen leiden tot bijstelling van de woningbouwopgaven en de kwaliteiten in de regio.

Wat betreft de woningbouwopgave in de regio Groningen - Assen zijn voor de periode 2007-2019 afspraken gemaakt over nieuwbouw en de bijbehorende sloopopgave per gemeente, op basis van onderzoek naar de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens. Bij deze afspraken is rekening gehouden met de oude opgaven en de reeds gerealiseerde sloop en nieuwbouw. De verwachting is dat de komende jaren nog een groei van de bevolking en de woningbehoefte zal optreden.

De afspraken zijn vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit nieuwbouwruijnte. Voor de gemeente Haren geldt dat 1.040 woningen mogen worden gebouwd binnen de periode 2007 - 2019. Hiervan betreft 130 vervangende nieuwbouw. De uitbreidingsruimte is derhalve vastgesteld op 910. De woningbouw in Haren-Noord valt hier onder. De gehele woningbouwproductie in dit gebied is geschat op 626 woningen. Binnen het plangebied voor deelgebied 5 en 6 zullen maximaal 400 woningen worden gebouwd.

3.3 Provinciaal beleid

POPIII Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POPIII) is op 17 juni 2009 definitief vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

De hoofddoelstelling van het provinciaal omgevingsbeleid is: Duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving
2. eigen karakter handhaven en versterken
3. sterke steden en vitaal platteland

De provincie wil zich sterker profileren als een provincie met diverse natuur- en landschapskwaliteiten. Die kwaliteiten worden steeds belangrijker voor het imago van de provincie en daarmee ook voor bijvoorbeeld recreatie en toerisme.

Wonen en werken

Wanneer er in het Omgevingsplan gekeken wordt naar wonen en werken in de provincie Groningen, komt er onder andere naar voren dat er een transformatie van de woningvoorraad nodig is. De woonconsument wordt steeds kritischer, dit mede door toenemende welvaart. Maar ook de veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing, ontgroening en toenemende individualisering) zorgt ervoor dat de vraag naar de soort, kwaliteit en de hoeveelheid woningen verandert. De afgelopen jaren is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op grote schaal aangepast aan de eisen door woningen te verbeteren of te slopen en te vervangen.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten met een teruglopende en in samenstelling sterk wijzigende bevolking, samen met o.a. woningcorporaties en de bevolking een visie en aanpak ontwikkelen voor de leefbaarheids- en woonvragen die uit deze ontwikkeling voortkomen. Daarbij moet onder meer aandacht worden besteed aan de beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen. De ambitie die beschreven wordt, dan luidt dan ook 'bijdragen aan een hoge leefkwaliteit voor alle inwoners'.

POV Tegelijk met het POP is de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening (POV) vastgesteld, die eind 2009 in werking is getreden. Een bestemmingsplan dient een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit te bevatten en er zijn specifieke regels met betrekking tot bestemmingsplannen, in het buitengebied, ecologische hoofdstructuren, robuuste verbindingzones, Nationale Landschappen, etc. Momenteel heeft de provincie Groningen een ontwerp van de gewijzigde Provinciale Omgevingsverordening ter inzage gelegd. Zowel deelgebied 5 als 6 ligt in het door de provincie aangewezen buitengebied. In de verordening is opgenomen dat in het buitengebied geen nieuwe woningen zijn toegestaan.

plan

De functiekaart Water van het POP heeft het plangebied aangegeven als een gebied waar grondwateronttrekking van drinkwater plaatsvindt. Het Waterbedrijf Groningen heeft echter de drinkwaterwinning van pompstation Haren aan de Oosterweg 107 in Haren per 1 januari 2011 beëindigd. Er is derhalve voor wat betreft dit aspect op dit moment geen strijd meer met het POP.

Één van de in het POP gedefinieerde zoekgebieden voor woningbouw bestrijkt plangebied 5 en 6. De toevoeging van woningen in plangebied 5 en 6 zal zorgen voor een betere regionale afstemming van de woningvoorraad. Deze afstemming betreft de omvang van het aantal woningen en de locatie waar de woningen in de provincie worden geplaatst. Door de ontwikkeling te laten plaatsvinden in de twee deelgebieden wordt ingespeeld op de vraag vanuit het POP.

In de kaartbijlage van het POV is te zien dat het plangebied zich bevindt in de nabijheid van de Ecologische hoofdstructuur, echter valt het plangebied daar ruim buiten. In het plangebied bevinden zich volgens het POV wel waardevolle landschapselementen in de vorm van houtsingels en een glaciale rug. In de regels van de POV worden verboden en andere regels opgenomen ter bescherming van de houtsingels en de glaciale rug. In de ontwerp POV is de aanduiding voor de glaciale rug aangepast, waardoor deze niet meer in het plangebied ligt. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming gehanteerd ten behoeve van de bescherming van de houtsingels. Ook ligt het plangebied in het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied en daarmee samenhangend in het milieubeschermingsgebied rondom de waterwinning. Gezien de sluiting van het waterbedrijf, nemen wij hier geen beperkende regels voor op. In de ontwerp POV is, in lijn met de sluiting, het milieubeschermingsgebied behorende bij het Waterbedrijf verwijderd. Tenslotte is reeds aangegeven dat het plangebied in het buitengebied ligt. Er is daarom een verzoek ingediend bij de provincie Groningen tot aanpassing van de begrenzing van het buitengebied. Ter motivering is de systematiek van de SER-ladder gebruikt.

SER-ladder

Het stedelijk gebied van de gemeente Haren wordt gevormd door (een deel van) de dorpsbebouwing van Haren, Harenermolen, Onnen, Glimmen en Noordlaren. De begrenzing van het buitengebied is strak om deze dorpsbebouwing gelegd. De beschikbare inbreidingslocaties binnen deze dorpsbebouwing zijn zeer beperkt en voor zover beschikbaar kan op (het totaal van) deze locaties niet het gewenste aantal woningen worden gerealiseerd. Dit is ook in overeenstemming met eerdere conclusies, het zoeken naar locaties ten behoeve van de woningbouwtaakstelling, zoals dat binnen het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is gebeurd, was anders niet noodzakelijk geweest. Bovendien zijn deze locaties in (ander) particulier bezit, waardoor geen gemeentelijke sturing mogelijk is. Overigens zijn alle aantallen wel ten behoeve van afstemming binnen de Regio Groningen – Assen inzichtelijk gemaakt en passen deze en de nu voorliggende aantallen binnen deze afstemming. Ook voor de herstructureringsmogelijkheden geldt dat deze onvoldoende ruimte bieden om de gewenste aantallen woningen te kunnen realiseren. Delen van de dorpen met een lagere bebouwingsdichtheid (bijvoorbeeld agrarische linten) zijn in het buitengebied opgenomen en de overige gebieden komen hiervoor niet in aanmerking, ook omdat gebieden vaak in privé-eigendom zijn en daarmee buiten onze invloedssfeer liggen.

Concluderend kan worden gesteld dat de uitgangspunten van het LOP en het Integraal Ontwikkelingsplan DHE nog altijd gelden en dat het ruimtebeslag voor een woningbouwprogramma zoals dat met de ontwikkeling van de deelgebieden 5 en 6 staat gepland, dusdanig groot is dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Haren geen ruimte voor beschikbaar is. Ook door middel van intensivering, revitalisering en herstructurering is een dergelijke opgave niet haalbaar/wenselijk. De enige wijze waarop de geplande woningbouw dan ook kan worden gerealiseerd, is door het op een zorgvuldige wijze invullen van een deel van het buitengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Haren, bestaande uit de dorpen Glimmen, Haren, Noordlaren en Onnen, is de afgelopen jaren langzaam maar zeker gegroeid. De groei van de gemeente is vooral te danken aan het aantrekkelijke groene landschap en de ligging vlakbij de stad Groningen.

Woonplan

Het woonplan Haren is een plan dat richtinggevend is voor het beleid met betrekking tot het wonen voor de periode tot 2014. Het heeft betrekking op de uitbreiding van de woningvoorraad en het bevat een set van kwalitatieve uitgangspunten gericht op verbetering van de woonkwaliteit in de gemeente Haren.

Het huidige woningbouwbeleid van de gemeente Haren wordt voor een belangrijk deel bepaald door de in regionaal verband gemaakte afspraken (Regiovisie Groningen-Assen 2030). De woningbouwopgave voor de gemeente Haren bedraagt circa 2.400 woningen voor de periode tot 2030.

Landschapsontwikkelingsplan

De aanleiding voor het maken van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de vraag naar extra woningen, voortvloeiend uit de Regiovisie. Binnen de gemeente Haren was er zorg of het landschap een dergelijke ontwikkeling wel aan kan. Het landschap van Haren is vol kwaliteiten. De gemeente Haren wil haar verantwoordelijkheden niet uit de weg gaan en heeft daarom constructief onderzocht wat de mogelijkheden zijn om in dit gebied ruimte te bieden aan uitbreiding van de woningbouw, tegen het perspectief van de overige ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat het landschap deze ontwikkelingen op verantwoorde wijze in zich op kan nemen. Het LOP geeft aan hoe ontwikkelingen in het gebied zodanig kunnen worden geregistreerd dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Integraal Ontwikkelingsplan

De afstemming van ontwikkelingen op het gebied van landbouw, landschap en natuur, verkeer, waterhuishouding, recreatie, wonen en werken is belangrijk voor het creëren van een nieuw evenwicht. De verschillende functies moeten zo optimaal mogelijk van elkaars kwaliteiten profiteren, daarom heeft de gemeente opdracht gegeven voor het maken van een Integraal ontwikkelingsplan voor het gebied tussen Haren en Groningen (voormalig buurtschap Dilgt, Hemmen en Essen). Het Integraal Ontwikkelingsplan DHE vormt een uitwerking van het LOP. Op basis van de opgave van 2.400 woningen vanuit de Regiovisie Groningen-Assen 2030 zijn uitgangspunten geformuleerd. Overigens is vastgelegd dat er in het gebied tussen Haren en

Groningen 1.000 tot 1.700 woningen zullen worden gebouwd. Het plan omvat uitgangspunten betreffende de stedenbouwkundige ontwikkelingen, hoe functies geleidelijk kunnen worden omgevormd tot een wervend woonlandschap en architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het Integraal Ontwikkelingsplan DHE dient in beginsel als basis voor de vertaling naar het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan.

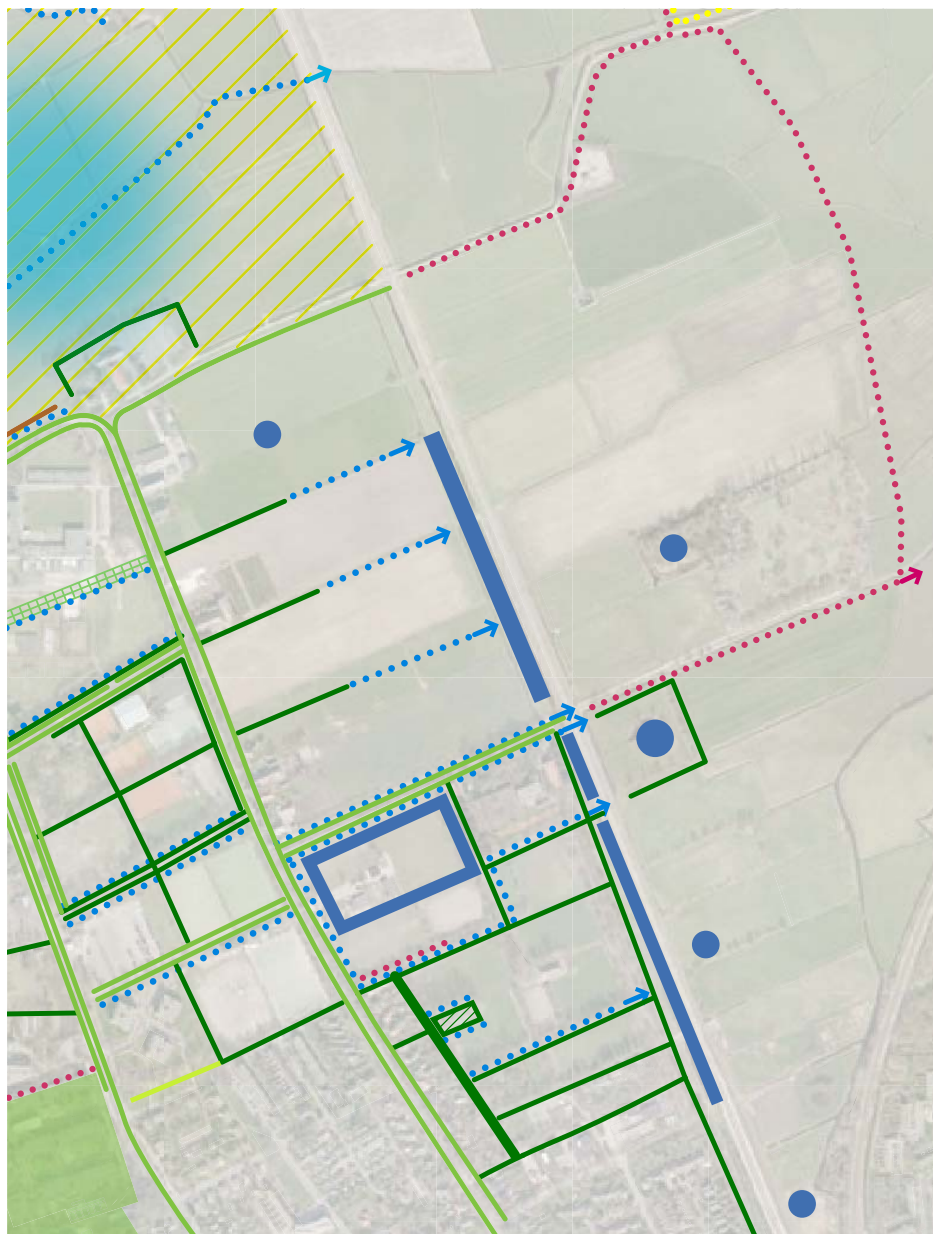
Niet alle aspecten zijn één op één doorvertaald in het ontwerp. Wijzigingen betreffen onder andere de oriëntatie van zowel de woningen als de hoofdontsluiting, het oplossen van de geluidsbelasting vanaf het spoor en de wijze waarop de voormalige buitenplaatsen terug komen in het ontwerp. De oriëntatie dient volgens het Integraal Ontwikkelingsplan vooral noord-zuid te zijn, terwijl er uiteindelijk gekozen is voor een oost-west oriëntatie, zodat er zongericht kan worden verkaveld. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsopgave die sinds het opstellen van Integraal Ontwikkelingsplan in 2005 enorm in belang is gestegen. De geluidsbelasting vanaf het spoor zou bouwkundig opgelost moeten worden of eventueel door een combinatie van een geluidscherm en bouwkundige maatregelen. Om een optimale leefkwaliteit in de wijk te creëren, is er voor gekozen om een geluidscherm toe te passen langs het gehele plangebied. De voormalige buitenplaatsen komen tenslotte niet terug in de vorm van een gebouw, maar zullen op een landschappelijke wijze worden ingepast. Hierbij zal tevens aandacht worden besteed aan de archeologische waarden die uit het archeologisch onderzoek zijn gebleken. Zie hiervoor ook paragraaf 4.5.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Haren is opgesteld om een bijdrage te leveren aan het behouden en, daar waar nodig, het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente. Door het opstellen van het welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Het plangebied bevindt zich in welstandsgebied 17 'onbebouwd buitengebied'. Hier gelden in bijzondere gevallen de algemene welstandscriteria, omdat nieuwe bebouwing niet wordt voorgestaan. Voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken volstaat dit echter niet. Het project past derhalve niet binnen de welstandscriteria. Er wordt derhalve een specifiek beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt in diverse woonsferen binnen het plangebied. Doordat het als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld, zal dit als toetsingskader gaan gelden bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan DHE dient als een groen/blauwe onderlegger voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige deelplannen en is daarmee een toetsingskader. Het groenstructuurplan beschrijft de groene hoofdstructuur voor het hele DHE-gebied. Op basis van de bestaande en gewenste esthetische en ecologische kwaliteiten, maar ook ten aanzien van waterberging en recreatie geeft het plan aan welke bestaande structuren behouden moeten worden. Het plan geeft de belangen van het landschap, groen en water als voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van het DHE-gebied waarin de Harense kwaliteit gewaarborgd is. Een voorbeeld van de uitgangspunten betreft het aanhouden van een afstand van 15 meter vanaf de houtsingels (vanaf de stam) tot aan nieuwe bebouwing.



Bos		Vernatting		Fauna uittree plaats (FUP)	
Bosrijke omgeving		Nieuw wandelroute		Fauna passage	
Laan		Rel of Sloop		Natuur vriendelijke oever	
Houtsingel		Open water		Open te houden	
Houtwal		Helofytenfilter		Groene verbinding	
Haag		Kanaal			

Groenstructuurplan

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Om een actueel beeld van de huidige verkeerssituatie te geven, maar ook om een robuuste visie te ontwikkelen die inspeelt op de ontwikkelingen in en rondom Haren is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) opgesteld (2012). Er spelen diverse actuele onderwerpen die vragen om verkeerskundige antwoorden of verkeerskundige uitgangspunten. Deze ontwikkelingen moeten niet ad hoc worden benaderd, maar vragen om een integrale visie. Het GVVP biedt de gemeente Haren de uitgangspunten om de huidige kwaliteiten van het Harense wegennet te behouden en te versterken.

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen in Haren vormt de woningbouw in Haren Noord. De verkeerssituatie is hiervoor specifiek in beeld gebracht. Op basis van het aantal woningen en het verwachte aantal verkeersbewegingen per woning (7 ritten per dag) komt de totale verkeersproductie voor deelgebied 5 en 6 afgerond op 2.700. In de huidige situatie is er sprake van 900 verkeersbewegingen per dag op de Oosterweg. Voor de toename in het aantal verkeersbewegingen kan worden volstaan met één centrale ontsluiting en een tweede ontsluiting voor calamiteiten. Het verkeer kan via de Grootslaan op de Oosterweg worden ontsloten. Het beperken van het aantal aansluitingen op de Oosterweg beperkt het aantal conflictpunten tussen verkeer vanuit deelgebied 5 en 6 en het fietsverkeer op de Oosterweg. Naast de ontsluiting voor het autoverkeer is daarom een fietsroute door deelgebied 5 en 6 parallel aan de Oosterweg geprojecteerd.

Voor het Zernike College is gezocht naar een nieuwe locatie aan de Kerklaan. Dit zal veel extra fietsverkeer genereren. Vooral de fietsintensiteit op de Kerklaan zal hierdoor toenemen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid van een fietsverbinding tussen de Oosterweg en de Kerklaan. Hierdoor zullen de scholen beter bereikbaar zijn en ontstaat er een aanvulling op de huidige fietsroutes.

De ontwikkelingen in Haren Noord vragen om een extra oost-west verbinding tussen de Oosterweg via de Kerklaan naar de Rijksstraatweg. Daarnaast wordt aangeraden het wegprofiel van onder andere de Oosterweg aan te passen. Deze zal verbreed kunnen worden met een groene bermversteving. Door het aanleggen van een fietsroute door de deelgebieden 5 en 6 wordt de Oosterweg zo veel mogelijk ontlast door fietsverkeer. Aangeraden wordt om de kruisingen op de Oosterweg visueel te accentueren.

carportnotitie

In vigerende plannen konden carports (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) overal op het perceel worden opgericht tot een maximum hoogte van 2,00 meter boven peil. Vanuit een welstandsoogpunt en het beschermen van het groene aanzicht van veel percelen en de ruim opgezette kavels met een grote voortuin, is het niet gewenst dat in de voortuinen allerlei carports mogen worden gerealiseerd. De beleidslijn (opgesteld in 2006) is dat carports hoger dan 2,00 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan moeten worden opgericht. In dit bestemmingsplan is dit nog iets verscherpt tot minimaal 1,00 meter achter de voorgevel. Door middel van een afwijking kan onder voorwaarden worden meegewerkt met het bouwen voor de voorgevel.

bedrijfsmatige activiteiten in woningen

In of bij woningen zijn bepaalde bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Om duidelijkheid te scheppen welke activiteiten dit betreft en onder welke voorwaarden deze kunnen worden toegestaan, is de “beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming” (2001) opgesteld. Vrije beroepen zijn bij recht mogelijk in woningen, maar daarnaast zijn andere kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ook toegestaan. Hier zijn echter wel criteria aan verbonden die de kleinschaligheid van het bedrijf en daarmee de woonfunctie als belangrijkste functie waarborgen, zoals een beperking van het gebruik van maximaal 33% van het gebruikoppervlak van de woning ten behoeve van het bedrijf.

plan

De ontwikkeling past binnen het Woonplan van de gemeente Haren. Voor aanvang van de ontwikkeling van het gebied Haren Noord is een samenwerkingsovereenkomst getekend. Daarin wordt aangegeven dat het maximum aantal woningen in het gehele DHE-gebied 626 betreft. In deelgebied 3 kunnen er 137 worden gebouwd. Voor deelgebied 5 en 6 zijn oorspronkelijk 207 en 81 woningen geraamd. Deelgebied 4 (115 woningen) zal niet meer tot uitvoering worden gebracht. Hierdoor kan in deelgebied 5 en 6 een totaal aantal woningen van 403 worden gerealiseerd. Het aantal is in het bestemmingsplan gemaximaliseerd op 400 woningen.

Deelgebied Integraal Ontwikkelingsplan DHE	Geraamd aantal woningen
Deelgebied 1	70
Deelgebied 3	137
Deelgebied 4	115
Deelgebied 5	207
Deelgebied 6	81
Totaal	610

De nieuwbouwruijnte voor de gemeente Haren is voor de periode 2007-2019 vastgesteld op 1.040 woningen. Dit komt neer op een nieuwbouwruijnte van 80 woningen per jaar. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de nieuwbouwruijnte tot nu toe is verdeeld.

Gerealiseerd	Jaartal	Aantal woningen
	2007	22
	2008	20
	2009	53
	2010	7
	2011	6
Geprogrammeerd	2012-2019	930 (bij benadering)
Totaal	2007-2019	1.038

De 400 woningen die voor deelgebied 5 en 6 zijn opgenomen in het bestemmingsplan, passen zowel binnen de afgesproken nieuwbouwruijnte als binnen de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. In het navolgende is ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Geluid

Geluidhinder is een van de belangrijkste factoren die meebepalend zijn voor de kwaliteit van ons leefmilieu. Geluidhinder wordt door diverse bronnen veroorzaakt, zoals industrie en (spoor)verkeer. Voor het onderhavig plangebied is gekeken naar (spoor)verkeer. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (2007) gelden van rechtswege zones langs wegen waarbinnen aandacht besteed moet worden aan de geluidhinder. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd en er geldt dan ook geen normenstelsel zoals volgens de Wet geluidhinder.

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van deze wet. Het plangebied ligt binnen de zone van de Spoorlijn Groningen – Assen (traject 58/86) en de Oosterweg. Aangezien de concrete invulling van het plangebied in dit stadium nog niet bekend is, zijn de geluidcontouren ter plaatse van de bouwlocatie berekend. Op basis van de ligging van de geluidscontouren wordt inzicht gegeven waar woningbouw zondermeer mogelijk is en waar zich aandachtsgebieden binnen het plangebied bevinden. De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidgevoelige gebouwen binnen de geluidzone van de (spoor)wegen. Binnen deze zones wordt de geluidbelasting getoetst aan de grenswaarden. De voorkeurgrenswaarden geldend voor woningen zijn voor spoorverkeer 55dB en voor wegverkeer 48dB.

plan Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Op de Oosterweg wordt de snelheid verlaagd van 50 km/uur naar 30 km/uur. Deze snelheidsverlaging naar 30 km heeft tot gevolg dat de Wet geluidhinder op deze weg niet van toepassing is. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening is deze weg wel meegenomen.

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking van het plan op de Oosterweg een belemmering is voor het plan, omdat sprake is van een toename van de geluidbelasting van meer dan 1,5 dB. Dit leidt er toe dat bij 3 bestaande woningen de voorkeurgrenswaarde met maximaal 2 dB wordt overschreden. De nieuwbouwwoningen hebben geen geluidbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde. Om de toename te beperken zal bij de uitwerking van het plan gekeken moeten worden of er geluidreducerende maatregelen genomen kunnen worden, zoals stillere wegdekverhardingen. Door het toepassen van een stillere wegdekverharding zal de geluidbelasting worden verminderd.

De 55 dB contour vanwege het spoor ligt tot op maximaal 205 meter in het plangebied. Deze contour wordt gemeten vanuit het hart van de (middelste) spoorlijn. Buiten deze contour kan er zonder aanvullende maatregelen gebouwd worden. Binnen deze contour zullen er hogere waarden moeten worden verleend voor de te bouwen woningen. De 68 dB contour ligt tot op ca. 51 meter in het deelgebied. Tussen het spoor en deze contour kan er niet zonder meer worden gebouwd. Voor de hier te realiseren woningen zullen aanvullende maatregelen nodig zijn (bijv. dove gevels).

Door het realiseren van een geluidscherm direct naast het spoor met een hoogte van 1 meter wordt de contour van 55 dB teruggebracht tot een afstand van 125 meter. De contour van de 68 dB (maximale ontheffingswaarde) ligt tot op 43 meter in het plangebied. Het verhogen van het scherm naar 2 meter heeft een positief effect. De 55 dB contour komt dan op een afstand van 103 meter te liggen. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB ligt met 37 meter niet meer in het te bebouwen deelgebied.

Er is gekozen voor het plaatsen van een geluidscherm van 2 meter (en 1 meter aan weerszijden van de spoorovergang aan de Grootslaan) van in totaal 755 meter. Deze zal doorlopen tot een klein stuk voorbij de noordelijkste woning in deelgebied 5 en een klein stuk voorbij de zuidelijkste woning in deelgebied 6. Ter plaatse van de spoorovergang aan de Grootslaan is er geen scherm. Zonder het scherm zou een groot deel van de bebouwing een hogere geluidbelasting dan 55 dB hebben. Deze woningen mogen daarom niet eerder worden gebouwd dan dat het geluidscherm (dan wel een andere maatregel, waardoor de geluidbelasting wordt beperkt) is gerealiseerd. Voor het deel van het te bebouwen plangebied dat na realisatie van het geluidscherm nog steeds een hogere geluidbelasting heeft dan 55 dB (ca. 40 woningen), is een hogere waarde procedure opgestart.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide

(jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plan Voor het plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De ontwikkeling van het gehele DHE-gebied betreft de realisatie van zes- tot zeventienhonderd woningen. Hiermee valt het gehele project ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen (uitgaande van 1 gezamenlijke ontsluitingsweg), de toename van het gehele plan zal niet meer dan 1,2 µg/m³ zijn en is het gehele plan NIBM. Het project en daarbij ook plangebied 5 en 6 voldoen aan art. 5.16 lid 1 sub c uit de Wet milieubeheer en kan op grond daarvan zonder toetsing van grenswaarden doorgang vinden.

Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ in 2011 ter hoogte van de bouwlocaties dermate laag (respectievelijk circa 14 en 21 µg/m³) dat overschrijding van de grenswaarde van 40 µg/m³ (zonder NSL) is uitgesloten. Gezien de achtergrondconcentraties zal de anticumulatie regeling voor plangebied geen problemen opleveren.

4.3 Bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor

maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

plan

Uit het historisch onderzoek blijkt dat er, afgezien van een aantal dempingen, geen historische activiteiten bekend zijn die bodemverontreinigingen kunnen hebben veroorzaakt (zie bijlage). Naast het historisch onderzoek heeft de Grontmij in 2006 een verkennend bodemonderzoek gedaan voor het DHE-gebied.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat deelgebied 5 is gebruikt als grasland. Het zuidelijk deel, oppervlakte circa 4,5 hectare is destijds nog niet onderzocht. Uit de resultaten blijkt dat in de onderzochte grond- en grondwatermonsters plaatselijk enkele licht verhoogde gehalten/concentraties zijn aangetroffen. Een uitzondering hierop vormt het grondwater ter plaatse van peilbuis 113, waarin een matig verhoogde concentratie minerale olie is aangetoond.

Deelgebied 6 vormt een uitzondering door het zwak slibhoudende grondmonster van boring 137, waarin een sterk verhoogd gehalte arseen is aangetroffen, en een mengmonster van de boring 139, 143 en 17, waarin een matig verhoogd gehalte arseen is aangetroffen.

De beide deelgebieden zijn niet volledig onderzocht en er zijn op basis van het onderzoek van Grontmij (2006) en de bodem informatiekaart van de provincie enkele lokale verontreinigingen aangetroffen.

DHV heeft derhalve in 2012 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de deelgebieden 5 en 6 meerdere gedempte sloten aanwezig zijn. Daarnaast zijn rondom de deelgebieden 5 en 6 bestaande sloten aanwezig. Deze voormalige en huidige sloten zijn verkennend onderzocht. Daarnaast is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het matig verhoogde gehalte minerale olie in grondwater ter plaatse van peilbuis 113 (deelgebied 5) en naar de verhoogde arseengehalten in de grond (deelgebied 6). Het nog niet onderzochte perceel Haren M 3232 van deelgebied 5 is verkennend onderzocht.

In het grondwater uit peilbuis 113 blijkt minerale olie niet detecteerbaar. Nader grondwateronderzoek is niet noodzakelijk. Uit het aanvullend onderzoek naar arseen bleek dat de in 2006 aangetroffen matig tot sterke verhoogde gehalten arseen niet opnieuw worden aangetoond. Een nader onderzoek naar arseen is dan ook niet noodzakelijk.

De locaties van de gedempte sloten zijn bepaald met behulp van GPS. Ter plaatse van een aantal boringen (deelgebieden 5 en 6) zijn inderdaad voormalige slootbodems aangetroffen. Analytisch is in een grondmonster van een voormalige slootbodem ter plaatse van deelgebied 6 (boring 632) een matig verhoogd gehalte zink aangetroffen; deze zinkverontreiniging is in horizontale en verticale

richting afgeperkt en blijkt zeer beperkt van omvang. De overige onderzochte grond(meng)monsters van voormalige slootbodems en dempingsmateriaal (deelgebieden 5 en 6) bevatten plaatselijk slechts enkele licht verhoogde gehalten zware metalen of PCB's. Nader onderzoek naar verontreinigingen in slootbodems en dempingsmateriaal is niet noodzakelijk.

De grond en het grondwater ter plaatse van het verkennend onderzochte perceel Haren M 3232 bevatten slechts enkele licht verhoogde gehalten/concentraties van de onderzochte stoffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit laat zien dat de grond (deelgebieden 5 en 6) geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin). Een uitzondering hierop vormt de grond van boring 632 (traject 1,5-1,8 m-mv), die, vanwege het zinkgehalte, ingedeeld wordt in de categorie 'industrie'. Omdat deze grond dieper dan 1,5 m-mv aanwezig is, zijn er geen directe contactmogelijkheden met de grond en vormt dit ook geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

De grond wordt bij indicatieve toetsing wat betreft hergebruik ingedeeld in de categorie 'achtergrondwaarde'. Een uitzondering hierop vormt de grond van boring 632 (traject 1,5-1,8 m-mv), die ingedeeld wordt in de categorie 'industrie'. Wanneer grond van de locatie afgevoerd dient te worden, kunnen aanvullende onderzoekseisen worden gesteld.

Uit het waterbodemonderzoek blijkt dat niet in alle sloten slib aanwezig is. Het slib en de vaste waterbodems zijn analytisch apart onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat slibmonsters van de sloten ten noorden en westen van de sportvelden gehalten koper bevatten die boven de interventiewaarde voor bodem onder oppervlaktewater ligt. Dit slib wordt voor wat betreft 'toepassen in oppervlaktewater' ingedeeld beoordeeld als 'nooit toepasbaar' en voor wat betreft 'verspreiden op aangrenzend perceel' als 'nooit verspreidbaar'. Dit slib dient te worden gesaneerd en afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

De overige slib- en (vaste) waterbodemonsters bevatten geen gehalten die boven de interventiewaarden voor bodem onder oppervlaktewater liggen. De slibmonsters worden beoordeeld als 'verspreidbaar' voor de toepassing 'verspreiden op aangrenzend perceel' of als 'vrij toepasbaar' voor 'toepassen in oppervlaktewater'.

Op basis van de onderzoeksresultaten (2006 en 2012) is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Met uitzondering van het slib ter plaatse van de sloten ten noorden en westen van de sportvelden (deelgebied 6) zijn er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Aanbevolen wordt dit slib te saneren en af te voeren naar een erkende verwerker.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

vervoer gevaarlijke stoffen

Nabij deelgebieden 5 & 6 bevinden zich twaalf potentiële risicobronnen. De quickscan van DHV (zie bijlage) geeft aan dat het vervoer van gevaarlijke stoffen van drie spoortrajecten vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant is voor deelgebieden 5 & 6. Daarbij gaat het om de spoortrajecten Groningen-Zuidbroek, Groningen-Haren en Zuidbroek-Haren. Er is daarom een berekening van het plaatsgebonden- en groepsrisico uitgevoerd (zie bijlage).

plan

Uit onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het groepsrisico is maximaal 0,23 keer de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plangebied leidt tot een lichte toename van het groepsrisico in het begin van de FN-curve (laag aantal slachtoffers), maar niet tot een toename van de maximale waarde van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Om het groepsrisico te beperken, kunnen maatregelen worden getroffen.

Het nemen van bronmaatregelen ligt niet binnen de bevoegdheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente van mening dat de hoogte van het groepsrisico geen aanleiding geeft om aanvullende bronmaatregelen te nemen. Binnen het plangebied is al rekening gehouden met de externe veiligheid door de woonfunctie te scheiden van het spoor door de aanleg van een groenstrook. Aangezien er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, worden er geen aanvullende maatregelen genomen. Daarnaast is in het plan een fietsroute opgenomen die door hulpdiensten kan worden gebruikt. Vervolgens heeft de regionale brandweer een advies uitgebracht over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In dit kader is een aantal

maatregelen mogelijk. Het bevoegd gezag (gemeente Haren) is van mening dat, gezien de hoogte van het groepsrisico, het nemen van maatregelen niet nodig is. Waar mogelijk zal de gemeente zich echter inspannen om maatregelen te treffen die bijdragen aan het verlagen van de externe veiligheidsrisico's.

Het groepsrisico wordt derhalve verantwoord geacht.

4.5 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemverstorende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Wamz In de Memorie van Toelichting bij de Wamz is aangegeven dat de archeologische waarden kunnen worden ontzien door bouwlocaties zodanig te situeren dat deze waarden niet worden aangetast. De archeologische waarden kunnen ook worden ontzien door zodanig te bouwen dat deze zo ongeschonden mogelijk blijven. Een geringe planaanpassing of gewijzigde bouwmethode kan hiervoor al voldoende zijn. Indien behoud niet mogelijk blijkt, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke documentatie door middel van opgraving voorafgaand aan de bouw. Tot slot kan worden gekozen voor het teniet laten gaan van de archeologische waarden, indien het gaat om minder waardevolle vindplaatsen.

plan In 2006 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door Grontmij uitgevoerd. Voor de deelgebieden 5 en 6 is in september 2011 tevens een archeologisch adviesdocument geschreven door adviesbureau RAAP (zie bijlage). Daaruit blijkt dat deelgebied 5 en 6 voor een groot deel een middelhoge verwachting hebben. Een klein deel in het oosten heeft een hoge verwachting en aan de westelijke zijde heeft een deel geen verwachting. In dat document is geadviseerd om in het zuidelijk deel van deelgebied 5 een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Dit onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau RAAP (zie bijlage). Voor het zuidelijke deel van deelgebied 5 is de archeologische verwachting hoog. Tijdens het booronderzoek is echter vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen relevant archeologisch niveau (meer) aanwezig is. Het bodemprofiel is in het grootste deel van het onderzoeksgebied verstoord tot in de C-horizont en plaatselijk blijkt uit het bodemprofiel dat het in ieder geval in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied te nat en onaantrekkelijk is geweest voor bewoning. De kans dat zich (intacte) archeologische resten in het onderzoeksgebied bevinden, is

klein. De archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied kan naar beneden bijgesteld worden.

In de voor deelgebied 5 uitgevoerde boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook de bodemopbouw is grotendeels niet meer intact. Uit het onderzoek blijkt dat voor deelgebied 5 geen archeologische vervolgonderzoeken benodigd zijn. De plannen kunnen in dit deelgebied zonder archeologische maatregelen plaatsvinden. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de gemeente Haren.

De in deelgebied 6 uitgevoerde boringen bevatten oude baksteenfragmenten. Mogelijk houden deze verband met de Emdaborg, of haar voorganger Popkenhof dan wel opvolger Zorgvrij. Eveneens zijn in dit deelgebied in een aantal boringen (gedempte) 'slootvulling' waargenomen. Deze behoren mogelijk tot voormalige sloten, greppels of singels van de Emdaborg dan wel Lusthof. Om hier duidelijkheid over te verkrijgen, is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Er zijn resten gevonden van de Popkenhof/Zorgvrij/Emdaborg, de omringende gracht en de bijbehorende bebouwing ten noordwesten daarvan. Ook zijn er resten van de Lusthof aangetroffen evenals één of meer prehistorische sporen. Er wordt aanbevolen deze resten middels planinpassing te beschermen. Indien dit niet mogelijk is, dienen de vindplaatsen middels opgraving te worden onderzocht. Er is een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

4.6 Ecologie

Flora- en Faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet, is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Het plangebied is op circa 950 meter gelegen van de noordoostelijke grens van het Zuidlaardermeergebied. Het plangebied maakt dus geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied en hiermee zal er enkel sprake zijn van externe werking. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, worden er geen

negatieve effecten verwacht op de rietzanger dan wel andere instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer en hoeft er geen nadere effectbeoordeling te worden uitgevoerd of verdere procedures te worden doorlopen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelinggebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Het plangebied is niet begrensd als (Provinciaal) EHS gebied. Hiermee worden er geen werkzaamheden uitgevoerd binnen de begrenzing van de EHS en zal er geen sprake zijn van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarde van de EHS. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden kunnen hiermee op voorhand uitgesloten worden.

toetsing flora en fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan is er een oriënterende toetsing uitgevoerd in het kader van de vigerende flora- en faunawet (DHV 2012). Hieruit is de aanbeveling voortgekomen om aanvullend onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid en het gebruik van het plangebied door vleermuizen en (broed)vogels. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd en de resultaten zijn bekend.

Daarnaast is op basis van de resultaten van de aanvullende ecologische onderzoeken een aanvullende toetsing uitgevoerd in het kader van de vigerende natuurwetgeving. Bij deze aanvullende toetsing is gebruik gemaakt van nieuwe beschikbare verspreidingsgegevens van overige beschermde natuurwaarden. De toetsing is uitgevoerd op basis van het meest recente stedenbouwkundige plan. De toetsing betreft een aanvullende toetsing in het kader van de flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en een toetsing in het kader van de EHS (zie bijlage).

Er is een aantal maatregelen dat tijdens de realisatiefase kan worden genomen. Deze gelden voor diverse soortgroepen. Ze worden daarom hier in het algemeen beschreven. In de bijlage is per soortgroep aangegeven welke maatregel waar geldt.

- Geen verstoring tijdens het broedseizoen

Werkzaamheden mogen niet leiden tot verstoring van broedende vogels. Daarom wordt aanbevolen de werkzaamheden waarbij potentieel broedbiotoop verwijderd gaat worden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor werkzaamheden die niet buiten het broedseizoen kunnen plaatsvinden, wordt aanbevolen voorafgaande aan de werkzaamheden voorzorgsmaatregelen te nemen, zodat er geen broedende vogels aanwezig zijn in het plangebied. Deze voorzorgsmaatregelen moeten voorafgaande aan het broedseizoen worden uitgevoerd.

- Gefaseerd uitvoeren van werkzaamheden

Om de aanwezige vogels de kans te bieden om naar alternatief leefgebied te vertrekken, wordt aanbevolen de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren in tijd en ruimte. De werkzaamheden worden

al in twee fases uitgevoerd, maar aanvullend daarop wordt tevens aanbevolen om bij de start van de werkzaamheden niet overal tegelijk in het deelgebied te beginnen met de werkzaamheden, maar van één zijde van het gebied naar de andere zijde te werken.

- Nachtelijke activiteiten beperken en lichtmasten naar beneden richten

Door de werkzaamheden zo veel mogelijk gedurende de dag uit te voeren, zal verstoring van nachttactieve vogels tot een minimum beperkt blijven en ondervinden dagactieve vogels minder verstoring tijdens hun nachtrust. Wanneer er wel gedurende de avond en nacht werkzaamheden uitgevoerd moeten worden dan moeten de lichtmasten naar beneden gericht zijn, zodat uitstraling naar de omgeving beperkt wordt. Voor vleermuizen geldt dat tijdens het vleermuisseizoen geen nachtelijke activiteiten mogen plaatsvinden.

- Vooraf creëren van potentieel nieuw leefgebied door gefaseerd uitvoeren ontwikkeling

Doordat de werkzaamheden in twee fases zullen worden uitgevoerd, is het mogelijk om tijdens de eerste fase nieuwe leefgebied voor vogels te creëren waarvan vogels tijdens de uitvoering van fase twee gebruik kunnen maken als alternatief leefgebied.

- Wegvangen en verplaatsen

Voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden zullen de middel - zwaar beschermde soorten weggevangen moeten worden en naar alternatief leefgebied in de directe omgeving verplaatst moeten worden. Van belang is dat het alternatief leefgebied geen hinder ondervindt van de uitvoering van de werkzaamheden. Daarna zal het werkgebied ten tijde van de realisatie afgeschermd moeten worden, zodat de dieren niet terug kunnen keren naar het deelgebied. Het wegvangen en verplaatsen moet gebeuren conform een goedgekeurd ecologisch werkprotocol en onder toezicht van een ter zake kundige.

- Behoud bepalende groenstructuren conform Groenstructuurplan

Om de potentie tot leef- en foerageergebied van diverse soorten te behouden, wordt aanbevolen de voornaamste groenstructuren, zoals ook opgenomen in het Groenstructuurplan van de gemeente Haren, te behouden. Indien deze voornaamste groenstructuren behouden blijven, blijft er binnen het plangebied en de directe omgeving voldoende alternatief leefgebied beschikbaar. Indien de groenstructuren niet behouden kunnen blijven, wordt aanbevolen passende mitigerende maatregelen op te stellen om negatieve effecten als gevolg van het verlies aan leefgebied zo minimaal mogelijk te houden.

deelgebied 5

Flora

Vanuit het voorzorgprincipe kan er voor gekozen worden bepaalde rode lijst soorten die nu voorkomen (zwanebloem en scherpe boterbloem) eventueel tijdelijk te verplaatsen of zorg te dragen voor nieuwe verspreiding van de soorten in de nieuwe situatie. Dit is echter geen verplichting in het kader van de flora- en faunawet, maar gezien het belang van het deelgebied voor deze rode lijst soorten betreft het wel een algemene aanbeveling.

Voor het verplaatsen en herintroduceren van de daslook moet een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet worden aangevraagd. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake en hiervoor zal het niet direct noodzakelijk zijn een ontheffing aan te vragen.

Vogels

Voor een aantal soorten zijn specifieke maatregelen benoemd.

- Kerkuil

Realiseren muizenrijke groenstroken langs de randen van het gebied. Er gaan geen jaarrond beschermde nestlocaties verloren, maar er kan wel sprake zijn van aantasting van het leefgebied van de kerkuil. Het functionele leefgebied van de kerkuil is sinds 2009 wettelijke bescherming gaan genieten. Indien ruimtelijke ingrepen afbreuk doen aan dit leefgebied (foerageergebied en nestlocaties) dient dit gemitigeerd te worden. Het is een aanbeveling om voor het mogelijke verlies aan kwaliteit van het leefgebied van de kerkuil een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet en daarmee te toetsen of de voorgestelde mitigerende maatregelen afdoende zijn.

- Boerenwaluw

Geen direct advies en aanbevelingen, omdat er geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen verloren gaan en de soort ook na herinrichting gebruik kan blijven maken van het deelgebied om te foerageren en er mogelijk zelfs een verhoogd aanbod van prooidieren aanwezig zal zijn na herinrichting.

Grondgebonden zoogdieren

Ten aanzien van vleermuizen is er geen advies en aanbevelingen voor deelgebied 5.

Reptielen en amfibieën

Voor de poelkikker en de heikikker moet nieuw leefgebied worden gerealiseerd. Na afronden van de werkzaamheden kunnen de amfibieën weer gebruik maken van deelgebied 5 als leefgebied. Door de aanleg van verschillende groenstroken en nieuwe watergangen blijft er voor de amfibieën geschikt leefgebied aanwezig. Er zal op de lange termijn geen sprake zijn van verlies van leefgebied.

Voor het vangen en verplaatsen van de poelkikker moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet. Eventueel kan, in overleg met het bevoegde gezag, ook een ontheffing voor de heikikker aangevraagd worden. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake, waardoor het niet direct noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Vissen

Voor de kleine modderkruiper moet nieuw leefgebied worden gerealiseerd. Na de herinrichting zijn er verschillende nieuwe watergangen die nieuw leefgebied voor de kleine modderkruiper omvatten. Er zal op de lange termijn geen sprake zijn van verlies van leefgebied.

Voor het vangen en verplaatsen van de kleine modderkruiper moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake, waardoor het niet direct noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Vlinders, libellen en overige soorten

Er is geen advies en aanbevelingen voor deelgebied 5.

Conclusie deelgebied 5

Met in achtneming van bovenstaande adviezen en aanbevelingen worden er geen negatieve effecten verwacht op de staat van instandhouding van middel – zwaar beschermde soorten in het

kader van de flora- en faunawet als gevolg van de herinrichting van deelgebied 5.

deelgebied 6

Flora

Vanuit het voorzorgprincipe kan er voor gekozen worden bepaalde rode lijst soorten die nu voorkomen (zwanebloem en scherpe boterbloem) eventueel tijdelijk te verplaatsen of zorg te dragen voor nieuwe verspreiding van de soorten in de nieuwe situatie. Dit is echter geen verplichting in het kader van de flora- en faunawet, maar gezien het belang van het deelgebied voor deze rode lijst soorten betreft het wel een algemene aanbeveling.

Voor het verplaatsen en herintroduceren van de daslook moet een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet worden aangevraagd. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake, waardoor het niet direct noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Vogels

Voor een aantal soorten zijn specifieke maatregelen benoemd.

- Kerkuil

Eventuele mitigerende maatregelen om het geringe verlies van functioneel leefgebied te mitigeren zou gelegen zijn in het verhogen van het aanbod aan prooidieren. Dit is mogelijk door de inrichting en het beheer van de groenstroken zo in te richten dat het aanbod muissoorten toe kan nemen ten opzichte van de huidige situatie. Hier zal tijdens de inrichting van de groenstroken en het beheer rekening mee worden gehouden.

- Nachtegaal

Om de effecten als gevolg van het verdwijnen van geschikt leefgebied en broedbiotoop tot een minimum te beperken, wordt aanbevolen de voornaamste groenstructuren, zoals ook opgenomen in het Groenstructuurplan van de gemeente Haren, te behouden. Verder wordt aanbevolen het beheer en onderhoud van de groenstructuren en de houtwallen zo in te richten dat er een goed aanbod aan ondergroei aanwezig is, waarin ondermeer de nachtegaal graag zijn nesten bouwt. De broedlocatie van de nachtegaal is gelegen aan de zuidzijde van het deelgebied. De groenstructuur aan de zuidzijde, waarin zich de broedlocatie van de nachtegaal bevindt, zal behouden blijven tijdens de herinrichting. Hiermee zal deze broedlocatie niet verloren gaan en is er geen sprake van een verlies van een (jaarrond) beschermde nestlocatie. Bij het beheer en onderhoud van de groenstructuren wordt aanbevolen voldoende ondergroei en ruigte soorten te behouden om broedgelegenheid voor de nachtegaal ook na herinrichting te behouden.

- Groene specht

Om de effecten als gevolg van het verdwijnen van geschikt leefgebied en broedbiotoop tot een minimum te beperken, wordt aanbevolen de voornaamste groenstructuren, zoals ook opgenomen in het Groenstructuurplan van de gemeente Haren, te behouden. Verder wordt aanbevolen het beheer en onderhoud van de groenstructuren en de houtwallen zo in te richten dat er een goed aanbod aan oude loofbomen aanwezig is, waarin de groene specht graag zijn nesten bouwt. De broedlocatie van de groene specht is gelegen aan de westzijde van het deelgebied. De groenstructuur aan de westzijde, waarin zich de broedlocatie van de groene specht bevindt, zal

grotendeels behouden blijven tijdens de herinrichting. Op dit moment is onduidelijk of de boom waarin de groene specht afgelopen seizoen zijn nestlocatie heeft gehad ook gekapt zal worden. Wanneer deze boom met nestlocatie inderdaad gekapt zal gaan worden, is het noodzaak dat deze boom gekapt wordt voorafgaande aan het broedseizoen en dat er met zekerheid is vastgesteld dat er geen spechten (meer) aanwezig zijn.

Door het behoud van de houtwallen en daarmee het aanbod aan oude loofbomen zal er bij eventuele kap van de broedlocatie van de groene specht voldoende alternatief broedgelegenheid aanwezig zijn om de gunstige staat van instandhouding van de soort te behouden. Echter als gevolg van de kap zal er wel tijdelijk minder broedbiotoop beschikbaar zijn voor de groene specht. Daarom wordt aanbevolen nestkasten voor spechten in de omgeving van de huidige broedlocatie op te hangen.

Er kunnen maatregelen worden doorgevoerd in het beheer van het plangebied om daarmee een verhoogd voedselaanbod voor de groene specht te realiseren. Dit kan ook in de omgeving van het deelgebied (overige delen van Haren) worden toegepast op locaties waar in potentie geschikt leefgebied voor de groene specht aanwezig is.

- Spreeuw

Naast de groene specht maakten ook enkele spreeuwen gebruik van de oude populieren om te broeden. Voor deze soort kan tijdelijk alternatief broedgelegenheid worden gecreëerd door spreeuwenkasten op te hangen. Deze houten kasten kunnen aan bomen in de omgeving worden opgehangen en geven de spreeuw een goed tijdelijk alternatief voor het wegvallen van de bestaande broedlocaties door de kap van de oude populieren.

Er zal mogelijk een jaarrond beschermde nestlocatie van de groene specht verloren gaan als gevolg van kapwerkzaamheden die noodzakelijk zijn om het omvallen van enkele oudere populieren te voorkomen. Indien ruimtelijke ingrepen afbreuk doen aan functioneel leefgebied van de groene specht (foerageergebied en nestlocaties) dient dit gemitigeerd te worden. Het is een aanbeveling om voor het mogelijke verlies van een broedlocatie van de groene specht een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet en daarmee te toetsen of de voorgestelde mitigerende maatregelen afdoende zijn.

Er gaan geen jaarrond beschermde nestlocaties verloren van de kerkuil en de nachtegaal, maar er kan wel sprake zijn van aantasting van het leefgebied van deze soorten. Het functionele leefgebied van de kerkuil is sinds 2009 wettelijke bescherming gaan genieten. Indien ruimtelijke ingrepen afbreuk doen aan dit leefgebied (foerageergebied en nestlocaties) dient dit gemitigeerd te worden. Het leefgebied van de nachtegaal is niet jaarrond beschermd. Het is echter ook aanbeveling om voor het mogelijke verlies aan kwaliteit van het leefgebied van de kerkuil en de nachtegaal een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet en daarmee te toetsen of de voorgestelde mitigerende maatregelen afdoende zijn.

Grondgebonden zoogdieren

Om de potentie tot leefgebied van de steenmarter en de eekhoorn te behouden, wordt aanbevolen de voornaamste groenstructuren, zoals ook opgenomen in het Groenstructuurplan van de gemeente Haren, te behouden. Indien deze voornaamste groenstructuren behouden blijven,

blijft er binnen het plangebied en de directe omgeving voldoende alternatief leefgebied beschikbaar voor de steenmarter en de eekhoorn.

Vleermuizen

De bestaande vliegroute aan de oostzijde van deelgebied 6 dient behouden te blijven. Dit is onderdeel van de planontwikkeling.

Om de functie als foerageergebied te waarborgen, is het van belang dat de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven en dat er bij het onderhoud en beheer zoveel mogelijk ondergroei behouden blijft, waardoor de vleermuizen een groot aanbod aan prooidieren hebben en daarnaast voldoende beschutting behouden tijdens het foerageren.

Het mogelijke verlies van kwaliteit van het foerageergebied in het zuidelijke deel van deelgebied 6 kan gemitigeerd worden door in het noordelijke deel van het deelgebied 6 en in deelgebied 5 nieuw foerageergebied te realiseren. Dit zal gebeuren door middel van de aanleg van nieuwe hoogopgaande elementen in de vorm van groenstructuren en bebouwing.

Om de kwaliteit verder te waarborgen, is het aan te bevelen om bij gebruik van straatverlichting strooilicht zoveel mogelijk te voorkomen.

De verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de Lusthoeve zal verdwijnen. Op dit moment is nog niet duidelijk of er ook een winterverblijfplaats aanwezig is, omdat het onderzoek ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan nog gaande is. Maar vanuit voorzorg doen we de aanname dat er zich ook een winterverblijfplaats bevindt voor de gewone dwergvleermuis. Het verlies van deze vaste verblijfplaats zal gemitigeerd moeten worden. Er zal een nieuwe verblijfplaats worden gerealiseerd in de vorm van vleermuistoren. Belangrijk is dat de toren wordt geplaatst in een omgeving waar de rust gewaarborgd is, waar genoeg aanvliegmogelijkheden zijn en in de buurt van de vernietigde verblijfplaats. Daarom is de aanbeveling de toren te plaatsen na de bestaande vliegroute aan de oostzijde van het deelgebied aan de rand van de nieuwe groenstrook. Hiermee is de kans dat vleermuizen de toren zullen vinden en in gebruik gaan nemen het grootst. Verder zal het aanbod van vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen gaan toenemen door de herinrichting, omdat er veel meer gebouwen beschikbaar komen waar deze gebouwminnende soorten gebruik van kunnen maken. Vooral ook de herinrichting van deelgebied 5 draagt bij aan de verbreding van potentieel leefgebied voor vleermuizen.

Het strekt de aanbeveling voor het uitvoeren van de werkzaamheden (mogelijke verstoring) een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet om daarmee te toetsen of de voorgestelde mitigerende maatregelen afdoende zijn. Voor het verlies van de verblijfplaats in de Lusthoeve is een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet noodzakelijk.

Amfibieën en reptielen

Na afronden van de werkzaamheden kunnen de amfibieën en de poelkikker weer gebruik maken van deelgebied 6 als leefgebied. Door de aanleg van verschillende groenstroken en nieuwe watergangen blijft er voor de poelkikker geschikt leefgebied aanwezig. Er zal op de lange termijn geen sprake zijn van verlies van leefgebied. De herinrichting zal mogelijk een verbetering opleveren van het leefgebied van de verschillende amfibieën die hier voor kunnen komen. Negatieve

effecten op de middel – zwaar beschermde poelkikker op de staat van instandhouding van deze soort zullen niet optreden tijdens de gebruiksfase als gevolg van de herinrichting.

Voor het vangen en verplaatsen van de poelkikker moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet. Eventueel kan, in overleg met het bevoegde gezag, ook een ontheffing voor de heikikker aangevraagd worden. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake, waardoor het niet direct noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Vissen

Voor de kleine modderkruiper moet nieuw leefgebied worden gerealiseerd. Na de herinrichting zijn er verschillende nieuwe watergangen die nieuw leefgebied voor de kleine modderkruiper omvatten. Er zal op de lange termijn geen sprake zijn van verlies van leefgebied.

Voor het vangen en verplaatsen van de kleine modderkruiper moet een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de flora- en faunawet. Van permanent verlies van leefgebied is geen sprake, waardoor het niet direct noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Vlinders, libellen en overige soorten

Er is geen advies en aanbevelingen voor deelgebied 6.

Conclusie deelgebied 6

Met in achtneming van bovenstaande adviezen en aanbevelingen worden er geen negatieve effecten verwacht op de staat van instandhouding van middel – zwaar beschermde soorten in het kader van de flora- en faunawet als gevolg van de herinrichting van deelgebied 6.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Ruimte is in Nederland een schaars goed. Tegelijkertijd worden er steeds hogere kwaliteitseisen aan de beschikbare ruimte voor wonen, werken, recreëren en natuur gesteld. Een aangename woonomgeving en werklocaties met een goed vestigingsklimaat wordt als vanzelfsprekend beschouwd. Het is een lastige opgave de kwaliteit van de leefomgeving in de stedelijke gebieden te waarborgen. Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies aan de hand van de VNG-handreiking. Dit wordt milieuzonering genoemd.

plan

Uit het onderzoek bedrijven en milieuzonering van het adviesbureau DHV (zie bijlage) blijkt dat een aantal bedrijfs- en milieubelastende contouren (zoals genoemd in de VNG-handreiking) het plangebied gedeeltelijk overlappen. Het betreft de volgende bedrijven:

- Veenstra Horeca & Sport / Seth (Oosterweg 86)
- Agrarisch bedrijf Hoving (Oosterweg 123/125)
- Hockeyvereniging G.H.H.C. (Kerklaan 35)
- B.B.S. Peter Petersenschool, Visioschool Noord (Rummerinkhof 6A)

- en 6B)
- Agrarisch bedrijf Van der Wal (Oosterweg 117)
- Waterbedrijf Groningen (Oosterweg 107)

Het plangebied betreft nieuwe woongebieden bij bestaande school- en sportfuncties. De basis is omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemotiveerd kan worden overgestapt op omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit wordt gedaan bij de school en sportfuncties. Bewoners die op deze locatie nieuw komen te wonen (kunnen) weten dat ze naast een school of nabij een sportterrein komen te wonen en kiezen daar dan min of meer voor. Dit rechtvaardigt het verkleinen van de richtafstand met één stap. Bijvoorbeeld een richtafstand van 50 meter tot omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt teruggebracht naar een richtafstand van 30 meter tot 'gemengd gebied'. De sportfuncties vormen geen belemmering voor de woningen.

De agrarische bedrijven Hoving (Oosterweg 123) en Van der Wal dienen op basis van het 'Achtergronddocument Geurhinder en Veehouderij en woningen' van de gemeente Haren een afstand van 50 meter aan te houden. De woningen bevinden zich op minimaal 50 meter. Het Waterbedrijf Groningen is alleen nog in werking als pompstation en hoeft derhalve niet te worden meegenomen.

Voor deelgebied 6 zijn de richtafstanden van de scholen en van de hockeyvelden van belang. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' vormen de scholen en de hockeyvelden geen belemmering.

4.8 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden

ge vrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

plan

Voor het nieuw te ontwikkelen stedelijk DHE-gebied zijn het landschap en de landschapstructuur leidend voor het bepalen van de waterhuishoudkundige inrichting. De flanken van de Hondsrug zijn van oudsher de plaatsen waar (lokale) kwel voorkomt. Deze karakteristieke eigenschap wordt behouden. Daar waar waterstructuren zijn verdwenen worden deze hersteld. In stedelijke uitbreidingsgebieden gebeurt dit middels behoud en herstel van de 'Harense rellen'.

Voor het DHE-gebied is een waterscan uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de mogelijkheden om water te infiltreren en te bergen. Hieruit is gebleken dat de manier van bergen op verschillende manieren gerealiseerd kan worden. De natuurlijke afwatering is van west naar oost, omdat het maaiveld in het oostelijk gebied lager is. In één van de vooronderzoeken is als voorkeur aangegeven dat de meeste waterberging in de laagste gebieden gerealiseerd wordt.

Aandachtspunt voor de waterhuishouding is dat er mogelijk gevolgen kunnen zijn voor het regionale grondwatersysteem als gevolg van aanpassingen van het oppervlaktewatersysteem in het intentiegebied. Met name voor het kwelafhankelijke Hunzedal kan dit een aandachtspunt vormen.

Het uitgangspunt voor het plangebied is de bestaande waterstructuur zoveel mogelijk te handhaven of te versterken. Dit geldt voor de west-oost afwaterende sloten in het plangebied.

Daarnaast moet het plangebied voldoende waterberging hebben. Door DHV is berekend dat er 5.650 m³ benodigd is (zie bijlage). In deelgebied 5 wordt een deel hiervan gerealiseerd door het opvangen in sloten, wadi's en in het overloopgebied langs het spoor. Voor deelgebied 6 zal het water worden opgevangen in sloten en tevens in het overloopgebied langs het spoor.

Het water zal in de wadi's infiltreren en ondergronds in een HWA-riool verzameld worden en worden getransporteerd naar het overloopgebied. Het voordeel van deze variant is dat het geïnfiltreerde water in de wadi's wordt gezuiverd.

Wadi's worden bij voorkeur in noord-zuidrichting aangelegd, omdat hierdoor het water langer in het intentiegebied is vast te houden. Afhankelijk van de waterbergingscapaciteit van de wadi's kunnen de vijvers kleiner uitgevoerd worden.

Het plangebied ligt midden in een voormalig waterwingebied. De winning is in januari 2011 gestopt. De invloed van deze stopzetting op ondiepe grondwaterstanden in het plangebied is klein.

Bovenstaande plannen zijn in het kader van het vooroverleg besproken met het waterschap. Op basis hiervan heeft waterschap haar advies gegeven. Het waterschap adviseert om, tezamen met het rioleringsplan, het oppervlaktewatersysteem mee te nemen in het detailontwerp.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Het nieuwe Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 van kracht geworden. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn echter wel meer situaties waarvoor een, al dan niet vormvrije, beoordeling moet plaatsvinden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Hierdoor moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de D-lijst, maar beneden de daar genoemde drempelwaarde vallen, bepaald worden of een m.e.r.(beoordelings) plicht aan de orde kan zijn.

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan 2.000 woningen, een oppervlak van meer dan 100 ha of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.beoordeling.

m.e.r.-beoordeling

Het gehele project Haren Noord omvat de bouw van 626 woningen. Het plangebied bevindt zich deels in een stedelijke omgeving, deels direct in aansluiting daarop. Het gebied is niet als kwetsbaar gebied aangemerkt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ca. 950 m afstand van het plangebied. Dit is het Zuidlaardermeergebied. Het plangebied maakt dus geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied, waardoor er enkel sprake zal zijn van externe werking. In de toetsing van DHV (zie bijlage) is eerst bepaald welke verstoringsaspecten relevant kunnen zijn ten aanzien van mogelijk externe werking. Daarna is op basis van expert judgement, beschikbare literatuur en verspreidingsgegevens een inschatting gemaakt of er sprake is van mogelijke negatieve effecten ten aanzien van de aangewezen natuurwaarden en bijhorende doelstellingen. Uit de toetsing blijkt dat wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd er geen negatieve effecten worden verwacht en er geen nadere effectbeoordeling hoeft te worden uitgevoerd of verdere procedures te worden doorlopen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Wanneer de werkzaamheden wel tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt het aanbevolen ten aanzien van de rietzanger een andere effectbeoordeling te doen, waarbij op basis van een actuele geluidscontour en verspreidingsgegevens bepaald wordt in welke mate de werkzaamheden tot negatieve effecten kunnen leiden. Indien uit de nadere ecologische effectbeoordeling blijkt dat er sprake is van negatieve effecten dan kan op basis van een Verstoring- en verslechteringtoets procedure een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De provincie Groningen is inzake deze procedure bevoegd gezag.

Naast het effect op het Natura 2000-gebied is een aantal andere aspecten van belang. De landschappelijke kwaliteiten van onder andere de houtwallen worden in het ontwerp in acht genomen. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en de bodemkwaliteit is goed. Het project omvat alleen woningbouw, waardoor er geen grote lawaaimakers in het plangebied komen. Tenslotte wordt er meer water in het gebied vastgehouden door het realiseren van wadi's en overige waterbergingsgebieden. De archeologische waarden in het plangebied worden tenslotte ook beschermd.

Een m.e.r.-beoordeling wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

systematiek

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) te voldoen aan de RO standaarden en regels 2008. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2008 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2008.

digitalisering

Sinds 1 januari 2010 is een gemeente eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. De terminologie hiervan is hierdoor gewijzigd. De SVBP is hier echter nog niet aan aangepast. Er is derhalve een werkaafspraak opgesteld voor de toepassing in bestemmingsplannen. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- sloopvergunning

in:

- afwijking van de bouwregels
- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouw-
werk zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.

5.2 Regels

De regels bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

inleidende regels

Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen, zoals deze in de regels worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten:

- Gemengd;
- Groen - 1;
- Groen - 2;
- Groen - 3;
- Maatschappelijk;
- Sport;
- Verkeer – Verblijf;
- Water;
- Wonen – 1 t/m Wonen – 14;
- Waarde – Landschap.

Het bestemmingsplan is opgezet door de hoofdstructuren vast te leggen. Dit betreft de infrastructuur (Verkeer - Verblijf), de groen- en waterstructuur (Groen – 1 t/m Groen - 3 en Water) en de woonvlakken (Wonen - 1 t/m Wonen - 14).

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor een kavel in het zuiden van deelgebied 6. De exacte invulling van deze kavel wordt niet vastgelegd, maar zal één van de volgende gebruiksfuncties hebben: kleinschalige bedrijvigheid tot en met categorie 2 en conform de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijven, kantoor of zakelijke dienstverlening. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, waarbij 1 hoofdgebouw is toegestaan. Het hoofdgebouw heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 12 meter. De minimale dakhelling bedraagt 20 graden. Er kan ook plat worden afgedekt, waarbij de maximale bouwhoogte dan 7 meter mag bedragen. Om aan te sluiten bij het Harense beeld is gekozen voor een minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 5,00 meter. Aan- en uitbouwen dienen ook binnen het bouwvlak te worden opgericht met een minimale afstand van 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Bijgebouwen mogen op 1,00 meter of op de perceelsgrens worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximum van 70 m² (exclusief vergunningsvrije bouwwerken art. 2 uit het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II). Overige bouwwerken mogen overal worden gebouwd. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (ook de vergunningvrije bouwwerken) ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achtererf mag bedragen. De bestemming kan worden gewijzigd naar Wonen – 2 (vrijstaand).

Groen - 1

De bestemming 'Groen - 1' is opgenomen voor de nieuwe groenstructuren binnen het plangebied. Binnen de bestemming 'Groen - 1' mogen groenvoorzieningen worden gerealiseerd, evenals waterpartijen (zoals wadi's), kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals speelvoorzieningen, kunstwerken en bruggetjes) en ondergeschikte verhardingen. Er is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning bomen, houtsingels en hagen te kappen of rooien. Daarnaast mogen er geen gebouwen worden gebouwd.

Groen - 2

De bestemming 'Groen - 2' is opgenomen voor de bestaande houtwallen en de nieuw aan te leggen houtsingel aan de noordzijde van het plangebied. Deze wordt gerealiseerd ter afscherming van de woongebieden naar het open landschap. De strook is mandelig en is derhalve niet opgenomen binnen de woonbestemming. De houtwallen dienen te worden beschermd. Er is daarom een verbod opgenomen

om houtwallen, houtsingels en hagen te kappen of rooien. Voor de ontwikkeling van deelgebied 6 zal een klein deel wel gekapt moeten worden om de nodige infrastructuur aan te kunnen leggen. Dit blijft echter tot een minimum beperkt. De bestemming 'Groen – 2' wordt hier doorbroken door de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Als voorwaarde is gesteld dat de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke waarden mogen doen.

Binnen de bestemming zijn naast de houtwallen ook groenvoorzieningen, waterlopen en onverharde paden toegestaan. Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan.

Groen – 3

De bestemming Groen – 3 is opgenomen ter bescherming van de bestaande houtwallen in deelgebied 6. De gronden zijn onderdeel van de woonkavels, maar kunnen alleen worden bebouwd door bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken). Op deze manier worden ook de boomkruinen beschermd. Er is een verbod opgenomen om bomen, houtsingels en hagen te kappen of rooien. Daarnaast mogen waardevolle bomen die als zodanig zijn aangeduid, slechts met een omgevingsvergunning worden gekapt.

Sport

Binnen het plangebied ligt een klein deel van het sportveld behorend bij de school aan de Rummerinkhof. Hier zijn geen gebouwen toegestaan. Overige bouwwerken zijn wel toegestaan tot een hoogte van maximaal 5 meter. Ballenvangers mogen echter 10 meter hoog worden gebouwd en erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is opgenomen voor de infrastructuur in het plangebied en omvat woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming zijn onder andere de hofjes en groenstroken langs de straten opgenomen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Vergunningvrij kan veel gerealiseerd worden, waaronder bijvoorbeeld bouwwerken ten behoeve van de beveiliging van een weg, de verkeersregeling en –geleiding, verlichting, straatmeubilair, etc. Dit is derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn enkele waardevolle bomen gelegen. Deze worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Het kappen of rooien van deze bomen is niet zonder vergunning toegestaan.

Water

De belangrijke watergangen zijn bestemd als 'Water'. Hier zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot maximaal 1,5 meter hoog. Een inrit kan derhalve worden voorzien van een begeleidend hekwerk.

Wonen

De woongebieden zijn opgedeeld in 14 woonbestemmingen. Het onderscheid is gemaakt op basis van beeldkwaliteitscriteria, zoals type woning, gewenste rooilijnen en maatvoeringen. De hoofdindeling is als volgt:

- Vrijstaand: Wonen -1 tot en met Wonen – 4;
- Halfvrijstaand: Wonen – 5 tot en met Wonen – 12;
- Rijen: Wonen – 13 en Wonen - 14.

De (goot- en) bouwhoogtes en dakhellingen zijn op de verbeelding aangeduid. Afwijkingen van de basismaatvoeringen zijn in de regels opgenomen.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat beroep aan huis en een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 33% van het gezamenlijke oppervlak van de op het perceel aanwezige gebouwen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als inritten, paden, groenvoorzieningen, etc. toegestaan binnen de bestemming. De regels zijn opgedeeld in regels voor het hoofdgebouw en voor bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende bouwwerken worden vervolgens onderverdeeld in aan-/uitbouwen en bijgebouwen. De regels zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Alle hoofdgebouwen en aan-/uitbouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Vergunningvrij kan er mogelijk wel buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning zal ten hoogste 70 m² (exclusief vergunningsvrije bouwwerken art. 2 uit het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II) bedragen. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken (ook de vergunningvrije bouwwerken) ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achtererf mag bedragen. Overige bouwwerken (geen gebouwen) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Om in te kunnen spelen op veranderende marktsituaties, zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming te wijzigen in andere woonbestemmingen. De voorwaarde hierbij is dat het totaal aantal woningen binnen het plangebied niet meer zal bedragen dan 400 woningen.

Waarde – Archeologie

Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden opgericht waarvoor de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van het vervangen van bestaande gebouwen, waarbij het oppervlak niet met meer dan 50 m² mag worden uitgebreid en het oprichten van een nieuw gebouw met een oppervlakte van niet meer dan 50 m². Middels een afwijkingsmogelijkheid die gebonden is aan archeologisch onderzoek en het vragen van een advies aan een deskundige instantie kan een nieuw (of een groter) gebouw worden opgericht. Tevens is een vergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het ophogen van het maaiveld, het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheid, het verlagen of verhogen van het waterpeil of het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 centimeter. Ook de verlening van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden is verbonden aan archeologisch onderzoek.

Waarde – Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' komt voort uit de provinciale Omgevingsverordening. In deze verordening zijn de gronden aangewezen als 'Houtsingels Gorecht'. De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur.

algemene regels

In artikel 26 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 27 zijn algemene gebruiksregels opgenomen, waaraan elk initiatief dient te worden getoetst, ongeacht de bestemming. Artikel 28 bevat de regeling voor de geluidzone van het spoor en voor het geluidscherm. Binnen deze zones mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden

opgericht, tenzij daarvoor middels een omgevingsvergunning een afwijking kan worden verleend. Er dient dan aangetoond te worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde dan wel aan de verleende hogere grenswaarde. Het geluidscherm moet worden gerealiseerd alvorens geluidgevoelige bebouwing kan worden opgericht in de gebiedsaanduiding 'overig – geluidscherm'. Daarnaast is in artikel 29, ongeacht de bestemming, een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

overgangs- en slotregels

Artikel 30 bevat de overgangsregels en in artikel 31 is de slotregel opgenomen.

6. PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is de gelegenheid tot inspraak geboden. Hiervoor heeft het plan van 6 juli tot 23 september 2012 ter inzage gelegen. Daarnaast zijn in het kader van het verplichte overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de overlegpartners gehoord. De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien (zie bijlage). Waar nodig zijn de reacties verwerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

Crisis- en Herstelwet

Vanwege de bouw van meer dan 11 woningen in aaneengesloten gebied is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan geen pro forma beroepschriften kunnen worden ingediend. Eventuele beroepschriften moeten (binnen de beroepstermijn van zes weken) alle beroepsgronden bevatten. Daarnaast geldt een relativiteitsvereiste. Dit betekent dat alleen beroepsgronden kunnen worden aangevoerd, waar de appellant zelf belang bij heeft.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Het bouwen van één of meer woningen wordt in artikel 6.2.1 Bro gezien als een bouwplan, waardoor er voor dit project een exploitatieplan zal moeten worden opgesteld. Alle gronden zijn in eigendom van de Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij (GEM) Haren Noord. De GEM is dan ook verantwoordelijk voor de te maken kosten. Er is met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor de ontwikkeling zijn derhalve anderszins verzekerd.