

GEMEENTE HAREN

BESTEMMINGSPLAN
HAREN – DE MEIHORST

VASTGESTELD



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN HAREN - DE MEIHORST

CODE 129928 / 28-09-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving van het initiatief	3
3. BELEID	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie	13
4. 3. Cultuurhistorie	15
4. 4. Water	16
4. 5. Milieuzonering	17
4. 6. Bodem	17
4. 7. Geluid	18
4. 8. Luchtkwaliteit	19
4. 9. Externe veiligheid	20
4. 10. Kabels en leidingen	22
4. 11. M.e.r.-beoordeling	22
5. UITGANGSPUNTEN	23
6. JURIDISCHE PLANOPZET	24
6. 1. Algemeen	24
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Grondexploitatie	28
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	29

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan De Meihorst te Haren
<u>Bijlage 2</u>	Omgevingsaspectenstudie
<u>Bijlage 3</u>	Update ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Vleermuizenonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Uitgangspuntennotitie waterschap
<u>Bijlage 6</u>	Evaluatierapport archeologische opgraving locatie van der Mei te Haren
<u>Bijlage 7</u>	Reactienota Inspraak en overleg, bestemmingsplan De Meihorst
<u>Bijlage 8</u>	Reactienota zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Haren is het verzoek binnengekomen voor de herontwikkeling van een voormalig tuincentrum aan de Middelhorsterweg in Haren. Er zijn plannen ontwikkeld om op deze locatie maximaal vijftien woningen te bouwen. Deze ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van de woningen mogelijk te maken.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het voorheen geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Haren-Midden* (vastgesteld op 28 oktober 2002). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische Cultuurgrond'. De beoogde bouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Gelet op de vaststelling van het huidige bestemmingsplan is voor het plangebied Haren-Midden op 26 mei 2014 een beheersverordening (herziening) vastgesteld. Deze beheersverordening heeft vanuit de aard van het instrument een conserverend karakter: er wordt een regeling getroffen voor de aanwezige functies in de bestaande ruimtelijke setting. Daar waar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn worden deze geregeld via een apart bestemmingsplan. De gemeente wil door middel van dit nieuwe bestemmingsplan medewerking verlenen aan het initiatief.

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciale en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het gevoerde overleg en de gehouden inspraak komen aan de orde. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie. In een separate bijlage bij de toelichting wordt per ingediende reactie een gemeentelijke beantwoording gegeven en ingegaan op de consequenties voor het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

De huidige situatie en de beoogde ontwikkeling worden beschreven in dit hoofdstuk. Voor deze nieuwe ontwikkeling is een programma opgesteld voor maximaal 15 woningen en is een stedenbouwkundig plan ontworpen. Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor dit bestemmingsplan en is tevens opgenomen en uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het midden in het dorp Haren, ten zuidoosten van het centrum. Het station ligt ten noordoosten, op korte afstand van het plangebied. De wijken in dit gebied worden gedomineerd door woningen. Verspreid in de wijken komen enkele andere functies voor, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoor- en bedrijfsfuncties.

Het plangebied wordt begrensd door de omliggende bebouwing van de woningen aan de Middelhorsterweg, de Stationsweg, de Poorthofsweg en de Lokveenweg en het heeft daardoor een besloten karakter. Het plangebied omvat daarnaast de percelen van de Poorthofsweg 6 (deels) en Middelhorsterweg 15. De percelen rondom het plangebied bestaan uitsluitend uit woonpercelen. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Het gaat om vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De meeste woningen staan op vrij forse percelen.

De wijk heeft een groen karakter. Dit komt enerzijds door de bomen langs de wegen. Maar vooral het groen in de grote tuinen draagt bij aan het groene karakter van het gebied.

Het plangebied zelf bestaat uit de locatie van een voormalig tuincentrum. Het gebied ligt al geruime tijd braak. Op dit moment beschikt het terrein over twee toegangen: één vanaf de Middelhorsterweg (ten noorden van Middelhorsterweg 1) en één vanaf de Poorthofsweg (ten noorden van Poorthofsweg 6). De toegang vanaf de Poorthofsweg blijft behouden. De toegang vanaf de Middelhorsterweg wordt verplaatst. De toegang komt hier te liggen ter plaatse van het perceel Middelhorsterweg 15. Dit perceel maakt ook deel uit van het plangebied. Zie ook de beschrijving in de navolgende paragraaf.

2. 2. Beschrijving van het initiatief

In het plangebied worden maximaal vijftien woningen ontwikkeld. De woningen worden ontsloten door een centrale weg, die aantakt op de Middelhorsterweg aan de oostzijde. Deze weg wordt via een voet-/fietspad aan de westzijde verbonden met de Poorthofsweg.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, alsmede richtlijnen met betrekking tot de woningen en de openbare ruimte. Deze zijn weergegeven in het *Beeldkwaliteitsplan De Meihorst Haren* (bijlage 1).

Concretisering van deze uitgangspunten vindt enerzijds plaats in dit bestemmingsplan waar het gaat om de ruimtelijke hoofdpzets en anderzijds in het kader van het welstandsbeleid waar het betreft de beeldkwaliteitszaken van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt is om het terrein van de voormalige kwekerij een passende, nieuwe bestemming te geven. Gekozen is voor een plan met vrijstaande en/of half-vrijstaande grondgebonden woningen met een uitgesproken ontspannen, groene sfeer. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp heeft voorop gestaan de thans geïsoleerde ligging van het gebied op te heffen en het deel te laten uitmaken van de woonomgeving. In het stedenbouwkundig ontwerp is dit bereikt door twee belangrijke keuzes:

- Het plan wordt aan twee zijden ontsloten: vanaf de Middelhorsterweg voor gemotoriseerd verkeer en vanaf de Poorthofsweg voor langzaam verkeer.
- Het ontwerp beoogt aanhechting aan de bestaande stedenbouwkundige structuur, hetgeen vorm krijgt door bij beide toegangen te kiezen voor een combinatie van twee woningen. Deze woningen vormen de entree tot het gebied en zorgen ervoor dat het karakter van een geïsoleerd binnenterrein wordt weggenomen.

In onderstaande figuur 2 is deze hoofdpzets weergegeven.



Figuur 2. Aanhechting van het plan aan de bestaande stedenbouwkundige structuur (bron: Oostzee stedenbouw, Arnhem, 2014)

Ruimtelijke inpassing

Doordat het plangebied langs twee zijden wordt ontsloten, wordt een geïsoleerde ligging van het plangebied voorkomen. Dit wordt versterkt door de positionering van twee woningen ter hoogte van de aansluiting van het plangebied op het bestaande stedelijk gebied. Aan de zijde van de Middelhorsterweg gebeurt dat door de bouw van een nieuwe woning aan de Middelhorsterweg, met een woning daarachter (= ten westen daarvan). De woning aan de Middelhorsterweg vormt een vervanging van de bestaande woning aan de Middelhorsterweg 15. Aan de zijde van de Poorthofsweg wordt de combinatie van twee woningen gevormd door de bestaande woning aan de Poorthofsweg 6 en een nieuwe woning daarachter.

De doorsnijdingen van de twee bestaande bebouwingslinten met de nieuwe toegangen vinden elkaar op het middenterrein. Hiermee wordt ook de oriëntatie van de nieuwe bebouwing bepaald. Door de woningen met de tuinzijde op de omliggende percelen te laten aansluiten, ontstaat een goede overgang met de bestaande percelen (tuin-tuin) met een voldoende ruime onderlinge afstand en met behoud van privacy, gelet op de afstand tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen. De woningen vormen op die wijze een nieuw binnengebied. De mogelijke invulling van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 3. Een mogelijke invulling van het plangebied (bron: Beeldkwaliteitsplan de Meihorst, Roelofs en Haase projectontwikkeling, 2014)

Er is ruimte voor zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen op ruime percelen. Dit past goed in de omgeving, waarin soortgelijke woningtypen al voorkomen. De goot- en bouwhoogte van de woningen op het binnenterrein wordt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter.

Voor de twee woningen die gepositioneerd staan aan de Middelhorsterweg geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Dit sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld aan de Middelhorsterweg. Deze woningen zorgen voor een geleiding naar het binnenterrein. Door middel van een zorgvuldige situering van bouwvlakken en een specifieke regeling aangaande de hoofdvorm van het hoofdgebouw (maximaal 85 m²) wordt dit bereikt. Ook de oppervlakte aan bijgebouwen is voor deze entreelocatie meer beperkt.

Er wordt voor het overige uitgegaan van bouwvlakken die voor de geschakelde woningen een oppervlakte van maximaal 110 m² mogelijk maken, terwijl voor de vrijstaande woningen een iets ruimere maat van 120 m² wordt aangehouden (met uitzondering van de woning bij de westelijke entree, die op maximaal 100 m² is gesteld). Deze woonoppervlaktes beantwoorden aan de doelstelling van een ruim woonprogramma op de begane grond. Samenvattend kan aangaande de bebouwde oppervlakte worden gesteld dat een gedifferentieerde regeling is opgenomen.

Er bestaat de mogelijkheid om de woningen met diverse kapvormen te bouwen. Het toestaan van diverse kapvormen in het binnenterrein wordt gerechtvaardigd doordat deze woningen vanaf de omliggende woningen niet in het zicht liggen. Er ontstaat hierdoor een in ruimtelijke zin een eigen woongebied te midden van de bestaande woningen. De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande omliggende woningen, waardoor de bebouwing niet te massaal wordt. Om het gewenste beeld mogelijk te maken, is flexibiliteit in dit bestemmingsplan ingebouwd.

Voor de realisatie van het woningbouwplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit beeldkwaliteitsplan bevat zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten, die de basis zijn voor dit bestemmingsplan, als het kader voor de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen.

Met uitzondering van de twee achter elkaar liggende woningen aan de Middelhorsterweg zijn de nieuwe woningen gericht op de nieuwe ontsluitingsweg. De woningen aan de Middelhorsterweg voegen zich in het bebouwingscluster aan de Middelhorsterweg. Doordat de woningen op het binnenterrein op de weg zijn gericht, grenst de achtertuin aan de achtertuinen van de bestaande percelen. Hierdoor ontstaat er een rustige overgang met behoud van voldoende privacy. Ter behoud van de privacy is verder gesteld dat de nieuwe woningen niet binnen een afstand van 14 meter vanaf de achterzijde van bestaande woningen mogen liggen. Het binnenterrein krijgt een rustige uitstraling. Om dit te bereiken, is het niet gewenst dat de woningen te dicht op de weg komen te staan. Naast de wegen wordt dan ook een strook van 3 meter vrij gehouden van bebouwing. Verder wordt als voorwaarde gesteld dat de woningen minimaal 3 meter vanaf de erfgrans moeten staan. Hierdoor ontstaat er minimaal 6 meter ruimte tussen twee woningen.

Over de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan is advies ingewonnen van Libau (Groningen). Met de adviezen is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Woonprogramma en functionele inpassing

Functioneel sluiten de woningen uitstekend aan bij de dominante woonfunctie in de omgeving. Met de bouw van woningen in het plangebied wordt de woonfunctie in het gebied versterkt. Als hiervoor opgemerkt, wordt uitgegaan van bouwvlakken die een ruim woonprogramma op de begane grond mogelijk maken. Daarmee wordt ingespeeld op de verwachte toename aan behoefte aan woningen voor senioren. Het nieuwe *Woonplan Haren* geeft aan dat binnen de sterk vergrijsde gemeente Haren het aandeel 55-plussers nog zal toenemen van 56% naar 62%.

Juist de groep ouderen is gebaat bij extra ruimte op de begane grond, hetgeen met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Naast dit aspect is de locatie, gezien ook zijn ligging, aantrekkelijk voor de doelgroep 'ouderen'. Vooral de groene setting en de relatief korte afstand tot het centrum en de voorzieningen maken de locatie geschikt voor de doelgroep van met name mobiele ouderen. Ook in het Woonplan Haren (2013) wordt gewezen op deze behoefte.

Daarnaast wordt met dit plan ruimte geboden voor de doelgroep van gezinnen met kinderen die naar een grotere woning op zoek zijn. Haren is ook voor gezinnen met opgroeiende kinderen een prima plek om te wonen; niet alleen door de nabijheid van de stad Groningen, maar de kern heeft ook zelf de beschikking over een breed scala aan voorzieningen, waaronder twee middelbare scholen. Deze doelgroep woont dan ook in Haren, Groningen of de nabije omgeving.

Architectuur

De architectuurstijl wordt ingegeven door de in de omgeving gebruikte kleuren en materialen die zich kenmerkt door een ruime variatie in volume, dakvormen en goothoogtes. Een zekere variatie komt ook terug binnen het plangebied door de vrijheid in architectuur zonder de samenhang uit het oog te verliezen. De samenhang wordt geborgd door de bebouwingscriteria die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen twee zogenaamde 'woonsferen' (voor de entreewoningen en voor de woningen op het binnenterrein). In bijlage 1 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Verkeer en parkeren

Met de centrale ontsluitingsweg wordt aangetakt op de Middelhorsterweg en de Poorthofsweg. De reguliere ontsluiting wordt gevormd door de aantakking op de Middelhorsterweg. De aantakking op de Poorthofsweg is een ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

De ontsluitingsweg in het plangebied wordt vormgegeven volgens de principes van 'shared space'. De verdere uitwerking van de openbare ruimte vindt plaats op grond van het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst (bijlage 1).

De woningen worden gebouwd in het duurdere marktsegment. Het gaat verder om een weinig stedelijke omgeving. Op basis van de ASVV 2012 (CROW) geldt er daarom voor de woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

+Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. In de praktijk komt dit neer op 2 parkeerplaatsen bij iedere woning. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast kan in de openbare ruimte worden geparkeerd, met name voor bezoekers.

Groen

Langs de weg in het plangebied is een rustige uitstraling gewenst. Langs de weg komt daarom een groenvoorziening, bestaande uit een strook gras. Verder is er in de voortuinen en deels ook de zijtuinen lage begroeiing gewenst. In de achtertuinen is meer hoge beplanting toegestaan. Hogere bomen sluiten aan bij het groene karakter van de omliggende wegen. Het is aan de toekomstige bewoners zelf om invulling te geven aan het achtererf.

3. BELEID

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders, waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden. De beleidskaders kunnen bovendien leiden tot uitgangspunten en/of een toetsingskader voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen nationale belangen en het Barro stelt geen specifieke regels aan het bestemmingsplan.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP)* dat is vastgesteld op 17 juni 2009. In hoofdlijnen wordt in het POP het (gebiedsgerichte) beleid voor de lange termijn geschetst. Daarnaast wordt per thema het beleid meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het provinciale beleid aangaande het wonen van belang.

In het POP is het plangebied aangegeven als 'stedelijk gebruik'. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies staat hier voorop. Kernwoorden daarbij zijn leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Bij dit laatste gaat het vooral om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwde gebied. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten ook op 17 juni 2009 een *provinciale Omgevingsverordening* vastgesteld. Aanvullingen en wijzigingen zijn vastgesteld op 2 februari 2011, 9 maart 2011 en 20 maart 2013. De provinciale verordening is een instrument, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze verordening bevat onder meer algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau.

Op basis van de verordening moet een bestemmingsplan inzicht bieden in de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij zowel om de bestaande situatie als de inpassing van het plan in de omgeving. In hoofdstuk 2 is hier aandacht aan besteed.

De verordening bepaalt ook dat bij nieuwbouw het maximale aantal woningen begrensd moet worden in het bestemmingsplan. Daarbij moet een toevoeging van woningen in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen passen binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken, dan wel in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijnte. In dit bestemmingsplan is het maximale aantal woningen begrensd op vijftien. Dit aantal wordt in het nieuwbouwprogramma van de gemeente Haren ingepast. De provincie is daarmee inmiddels akkoord gegaan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonplan Haren

Op 30 september 2013 is een nieuw woonplan vastgesteld: *Woonplan Haren 2013-2023*. Dit zowel in het licht van de huidige woningmarktsituatie, als vanwege de bepalingen in de Omgevingsverordening Groningen. Het vorige *Woonplan Haren 2004* is daarmee geactualiseerd.

In het woonplan worden de actuele trends en relevante ontwikkelingen beschreven, komen vraag en aanbod aan de orde en wordt ingegaan de woningbouwplanning. In de woningbouwplanning Haren 2012-2030 wordt rekening gehouden met de planontwikkeling voor de locatie De Meihorst voor 15 woningen, voorzien in de periode 2013-2018.

Plan van aanpak Duurzaam Veilig gemeente Haren

Voor de ontwikkeling van het plangebied is ook het gemeentelijke verkeersbeleid van belang. Uitgangspunt van dit beleid is het streven naar een duurzaam veilige verkeerssituatie. Het plangebied wordt daarom als verblijfsgebied (30 km/uur) ingericht.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Recent (2012) is een *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (GVVP) opgesteld. Het plan is een eerdere actualisatie van het GVVP uit 2005. Het GVVP geeft inzicht in trends en beschrijft toekomstige ontwikkelingen met hun mogelijke effecten. Verder maakt een integrale verkeersvisie deel uit van het GVVP.

+Het voorliggende plangebied kent een ontsluiting op de Middelhorsterweg, een belangrijke route voor de interne verkeersafwikkeling. De verkeerstoename vanuit het plangebied op deze weg zal naar verwachting in verhouding gering zijn en kan - gelet op beloop en profilering - door de Middelhorsterweg worden opgevangen.

Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Haren (2003 en geactualiseerd in 2008). De welstandsnota is een beheersinstrument, waarin vooral eisen over de kwaliteit van bouwwerken worden aangegeven, die worden gerealiseerd in een omgeving die in tact blijft. Vergunningsplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan de welstandscriteria die in deze nota zijn opgenomen.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld: het *Beeldkwaliteitsplan De Meihorst te Haren* (mei 2014). Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Hierdoor worden de individuele bouwplannen getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Zuidlaardermeergebied'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim één kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand is er geen negatief effect op dit gebied.

Verder liggen in de kern van Haren geen gebieden die behoren tot de EHS. Er kan dan ook uitgesloten worden dat er een negatief effect op de EHS plaatsvindt.

Het aspect 'gebiedsbescherming' belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

Soortenbescherming

In het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar alle omgevingsaspecten (zie bijlage 2). Daarin is ook het aspect ecologie meegenomen. Omdat dit onderzoek enigszins gedateerd is, is er een update van het onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit deze actualisering blijkt dat de resultaten van het eerdere onderzoek nog steeds actueel zijn. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er beschermde soorten voorkomen op de locatie.

Het gaat om de onderstaande soorten.

Broedvogels

In de dichte begroeiingen en bomen/struiken op de locatie kunnen broedende vogels voorkomen. Ook de woning aan de Middelhorsterweg 15 vormt een mogelijk geschikte broedplaats voor gebouwbewonende soorten. Daarom worden de werkzaamheden, zoals het kappen/snoeien van bomen, struiken en dichte begroeiingen en de sloop van gebouwen buiten het broedseizoen uitgevoerd. Als broedseizoen geldt over het algemeen de periode van half maart tot en met half juli. Omdat er geen vaste verblijfsplaatsen van vogels aanwezig zijn, kunnen deze werkzaamheden zonder ontheffing worden uitgevoerd.

Zoogdieren

De woning aan de Middelhorsterweg 15 is mogelijk geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Verder zijn op de onderzoekslocatie geen kenmerken van vaste verblijfsplaatsen van zoogdieren aangetroffen. Vanwege het mogelijk voorkomen van vleermuizen is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4).

Uit het aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfsplaatsen, belangrijk foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Langs de begroeiing aan de randen van het plangebied en vooral in de achtertuinen van aangrenzende woningen buiten het plangebied foerageren diverse exemplaren van de laatvlieger en de gewone dwergvleermuis. Omdat er ruim voldoende geschikt foerageergebied voor beide soorten aanwezig blijft, wordt de functionaliteit van de buiten het plangebied aangetroffen kraamkolonie van de laatvlieger niet aangetast. In het plangebied zijn ook geen vliegrou-tes van vleermuizen aangetroffen. De ingreep leidt niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de *Flora- en faunawet* ten aanzien van vleermuizen. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder ontheffing.

Amfibieën

Langs de noordwestelijke terreingrens is een slootje aanwezig met een waterafvoerende functie. Het slootje is geen beschermenswaardige verblijfsplaats voor amfibieën. Het slootje wordt in de toekomstige situatie behouden, waardoor geen specifiek onderzoek naar amfibieën noodzakelijk is.

Het aspect soortenbescherming belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de *Monumentenwet* hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De gemeente Haren heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de *Nota Archeologiebeleid Haren*. Voor het grondgebied van Haren wordt de archeologische verwachtingswaarde gegeven. Gekoppeld aan de verwachtingswaarde wordt aangegeven in welke gevallen er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar alle omgevingsaspecten (zie bijlage 2). Daarin is ook het aspect archeologie meegenomen. In het onderzoek is gebruik gemaakt van een archeologisch bureauonderzoek van het Libau Steunpunt. Conclusie van het onderzoek is dat het plangebied waardevolle informatie kan bevatten over de prehistorische bewoningsgeschiedenis van dit deel van de Hondsrug en de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis van het dorp Haren. Daarom adviseert het Libau een inventariserend veldonderzoek uit te voeren in de vorm van proefputonderzoek of proefsleufonderzoek. Voor dit onderzoek is door Libau inmiddels een Programma van Eisen (PvE) opgesteld.

Inmiddels heeft nader onderzoek plaatsgevonden¹⁾. Het onderzoek geeft de volgende conclusie:

“De archeologische onderzoeken hebben aangetoond, dat zich op het plangebied, locatie van der Mei, behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Deze resten dateren hoofdzakelijk uit de late middeleeuwen. Zeer waarschijnlijk betreft één van de bewoningsfasen een steenhuis, met bijbehorende sporen (waterput, sloot, kuil met slooppuin), te dateren in de 14^e eeuw. Tijdens het huidige onderzoek zijn de funderingen van het mogelijke steenhuis en de houten constructie die in de ernaast liggende waterput is aangetroffen na documentatie weer afgedekt. De resten bevinden zich derhalve nog *in situ* in de grond.”

Als vervolg daarop heeft de gemeente Haren deze conclusies besproken met de ter zake deskundigen van Libau. Op grond daarvan is in overleg met de ontwikkelende partij de voorkeur gegeven om de restanten *in situ* te bewaren (conform het onderzoek) door het treffen van bouwkundige maatregelen bij de realisatie van de woningen.

In planologische zin heeft dat zijn vertaling gekregen door het opnemen van een bepaling in de planregels die strekt tot het behoud van de archeologische waarden. Er zal daarbij door initiatiefnemer op zogenaamde “archeologievriendelijke wijze” worden gebouwd, hetgeen met name eisen stelt aan de wijze en diepte van funderen. Daarbij is uitgangspunt dat de steenachtige fundering van het historische steenhuis en houten constructie van de oude waterput in stand worden gelaten. Rekening houdend met deze wijze van uitvoeren is het bestemmingsplan vanuit oogpunt van archeologie uitvoerbaar.

¹⁾ Evaluatierapport archeologische opgraving locatie Van der Mei te Haren, gemeente Haren (GR), Ingenieursbureau MUG, projectnummer 94215513, Leek, 2014.

4. 3. Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied maakt in ruimer verband deel uit van het gebied Haren-Midden. In het gelijknamige bestemmingsplan, dat daarvoor eerder is gemaakt, is de ruimtelijke structuur van het gebied beschreven, waarbij gewezen is op kenmerkende waarden als de ruime opzet, de lanenstructuur de ruime bebouwing en het groen. De cultuurhistorische waarden in het totale plangebied Haren-Midden komen in het bijzonder naar voren in het gebied langs de Rijksstraatweg (aangewezen als beschermd gezicht). Dit gebied is op afstand van het voorliggende plangebied gelegen.

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met een bestemmingsregeling van cultuurhistorische objecten.

Meer specifiek is in de Welstandsnota Haren (2003) ingegaan op de totstandkoming en kenmerken van de verschillende delen van Haren, waaronder de wijken. Ook in het beeldkwaliteitsplan De Meihorst komen de ruimtelijke kenmerken aan de orde.

Geconstateerd kan worden dat de oudere structuur van Haren vanuit stedenbouwkundige en bouwkundige aard, als ook vanwege de mee ontworpen groen elementen een hoge ruimtelijke waardering kent.

Voor het gebied, waar dit bestemmingsplan in ruimer verband deel van uit maakt, blijkt sprake te zijn van een kenmerkend wegenpatroon in een breed groenprofiel. De buurten liggen binnen de bestaande hoofdstructuur van doorgaande wegen in de kom, de lanen en de wegen in het landschap. De lanen en straten vormen een met elkaar vergroeide netwerkstructuur. Vanuit de historie gezien zijn de wegen deels een aanpassing van oorspronkelijke, oude zandpaden en deels nieuwe tussenverbindingen.

Langs belangrijke straten, zoals die bijvoorbeeld ook dit plangebied begrenzen, is een open bebouwingspatroon van vrijstaande en meest halfvrijstaande panden met een breed bebouwingsprofiel. Bovendien gaat het veelal om royale panden, met daarbij een forse kapafdekking. Naast dit open bebouwingsbeeld is de aanwezigheid van veel (openbaar) groen en plaatselijk houtwallen een kenmerkend element.

De wijze waarop met het ontwerp wordt ingespeeld op de ligging en het karakter van het gebied, is in hoofdstuk 2.2 toegelicht en nader onderbouwd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). Na vaststelling vormt dit laatst onderdeel van de welstandsnota voor dit plangebied.

Het aspect cultuurhistorie belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 4. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe. Omdat het gaat om een flexibel bestemmingsplan is de exacte hoeveelheid nog niet bekend.

Bij de uitwerking van de plannen wordt gezien om hoeveel verharding het gaat en op welke wijze dit gecompenseerd wordt.

Van belang daarbij is dat de afvoer via de watergang die op de noordelijke grens van het plangebied ligt niet toeneemt. Ook wordt er rekening mee gehouden dat er geen water naar het noorden toe afstroomt. Gezien de lagere ligging van dit gebied kan dat anders wateroverlast ontstaan.

Zoals is aangegeven in de Reactienota Inspraak en Overleg is het wenselijk om binnen het plangebied de grenzen met de bestaande percelen aan de Stationsweg, Middelhorsterweg, Lokveenweg en Poorthofsweg te voorzien van kleine sloten/greppels. Het aanbrengen van deze sloten/greppels zorgt voor:

- een eenvoudige afvoermogelijkheid bij het aanbrengen van drainage in tuinen;
- een eenvoudige mogelijkheid voor de afvoer van regenwater van terrassen, overkappingen en tuinhuisen;
- meer bergingscapaciteit en vervolgens een vertraagd aanbod op het ontvangende rioolstelsel in de Middelhorsterweg.

Deze sloten (diepe greppels) zullen toekomstige problemen met natte tuinen en een te snelle afvoer van regenwater zoveel mogelijk voorkomen. Het realiseren van de sloten is in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van de bestemming "water" op een strook grond langs aangrenzende percelen met een breedte van 1,5 meter. Het opnemen van de bestemming "water" betekent ook dat deze strook grond niet mag worden bebouwd met vergunningplichtige bouwwerken. De strook grond met de bestemming water mag eveneens niet voor woondoeleinden worden gebruikt. De sloot/diepe greppel zal worden gerealiseerd voordat de bebouwing wordt gerealiseerd. Het overleg met het waterschap heeft er alsnog in geresulteerd dat de sloten/diepe greppels onder de schouwplicht van het waterschap worden gebracht.

Verder wordt bij de uitvoering van het plan voorzien in de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel; regenwater en afvalwater worden daarbij gescheiden afgevoerd. Deze wijze van uitvoeren dient zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Het plan heeft verder geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via de digitale watertoets. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De uitgangspuntennotitie die het waterschap heeft opgesteld is als bijlage 5 opgenomen². Met deze uitgangspunten wordt bij de verdere planvorming rekening gehouden.

Het aspect water belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 5. Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woningen in het plangebied. Andersom geredeneerd veroorzaken de woningen in het plangebied geen hinder voor de omgeving.

Het aspect milieuzonering belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

²) Het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven (12-01-15), dat het hierin gestelde voldoende actueel is voor toepassing voor de locatie, zoals die met dit bestemmingsplan wordt geregeld.

In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar alle omgevingsaspecten (zie bijlage 2). Daarin is ook het aspect bodem meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in het verleden in het plangebied een ondergrondse opslagtank heeft bestaan welke inmiddels is verwijderd. Vervolgens is de bodemkwaliteit middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het huidige grondgebruik en voorgenomen herontwikkeling.

Verder is het zo dat er in de periode na afronding van de het bodemonderzoeken in het plangebied geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het plangebied heeft enkel dienst gedaan als achtertuin en/of als braakliggende locatie. De conclusies uit het onderzoek zijn dan ook nog toepasbaar.

Het aspect bodem belemmert aldus de gewenste ontwikkeling van dit plan niet. Wel is hierbij vastgesteld dat de bodemonderzoeken, gelet ook de planhistorie, al weer een aantal jaren geleden zijn uitgevoerd (2000 en 2006).

Hoewel tussentijds geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zal zekerheidshalve in de planvorming van dit bestemmingsplan actualisering van de bodemonderzoeken plaatsvinden. Daarbij zal het in het bijzonder gaan om de eerder geconstateerde, licht verontreinigde plekken.

Dit tevens omdat in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt beoordeeld of de kwaliteit van de bodem zodanig is dat de woonfunctie kan worden gerealiseerd.

4. 7. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar alle omgevingsaspecten (zie bijlage 2³⁾). Daarin is ook het aspect geluid meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de wegen in de omgeving van het plangebied allemaal 30 km/uur-wegen zijn.

Volgens de *Wet geluidhinder* heeft een 30 km/uur-weg geen geluidszone en kunnen deze wegen buiten beschouwing worden gelaten. De Poorthofsweg en Lokveenweg zijn rustige wegen en daarom akoestisch gezien niet relevant. Omdat de Middelhorsterweg en Stationsweg drukker zijn, kunnen deze wel een bijdrage leveren aan de akoestische situatie in het plangebied.

De nieuwe ontsluiting in het plangebied zelf zal een zeer beperkte verkeersintensiteit kennen. Ook deze weg zal na gereedkoming onder een 30 km-zonering worden gebracht.

Naast het wegverkeerslawaaï, ondervinden de nieuwe woningen een geluidbelasting als gevolg van het spoorweglawaaï. Het plan is gesitueerd binnen de geluidzone van traject Groningen-Zwolle.

Op basis van het onderzoek blijkt dat voor de locatie de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het weg- en spoorwegverkeerslawaaï maximaal 58 dB bedraagt. Deze geluidbelasting treedt op ter plaatse van de rooilijn van de bestaande en te slopen woning op de locatie die het dichtst bij de Middelhorsterweg ligt. De geluidwering van (een gedeelte) van de gevel van de nieuwe woning die hier wordt gebouwd moet overeenkomstig het Bouwbesluit ten minste 25 dB(A) bedragen. Dit betekent dat voor de woning aan de Middelhorstweg waarschijnlijk geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn.

De geluidwering van een gevel van een nieuwbouwwoning zonder speciale geluidwerende voorzieningen bedraagt circa 20 dB(A). Wanneer de geluidbelasting niet hoger is dan 53 dB, dan zijn geen extra geluidwerende voorzieningen nodig. Deze situatie doet zich voor op een afstand van 31 meter of meer uit de as van de Middelhorsterweg. De geluidbelasting ten gevolge van het spoorweglawaaï bedraagt maximaal 51 dB. Dat geldt voor de andere woningen in het plangebied.

Het aspect geluid belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 8. Luchtkwaliteit***Normstelling en beleid***

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

³⁾ De informatie uit het basisrapport is, waar het gaat om de ruimtelijke opzet, inmiddels geactualiseerd in dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied worden vijftien woningen ontwikkeld. Dit valt onder de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*. Het aspect luchtkwaliteit belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi. De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken.

Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoge-druk-aardgastransportleidingen.

Over de wegen in de omgeving van het plangebied worden ook geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Wel worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de spoorlijn Groningen-Zwolle. Deze spoorlijn heeft voor het plangebied geen relevant plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en/of mogelijke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Deze spoorlijn heeft een groepsrisicocontour van 200 meter. Dat betekent dat, indien een ruimtelijke ontwikkeling binnen deze afstand van 200 m plaatsvindt, er een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Alleen de woning aan de Middelhorsterweg valt binnen deze contour. Alle andere woningen liggen daarbuiten. De woning aan de Middelhorsterweg vormt bovendien een vervanging van een bestaande woning. Met het oog op het vorenstaande heeft de Veiligheidsregio Groningen aan de gemeente Haren aangegeven dat een uitgebreide risicoverantwoording niet noodzakelijk is. Wel heeft de Veiligheidsregio in zijn advisering de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' nader onderzocht.

In navolgend kader wordt het advies van de Veiligheidsregio met betrekking tot dit plan samengevat.

Concluderend wordt opgemerkt dat het aspect 'bluswatervoorzieningen' nader aandacht verdient. Dit aspect wordt niet in het bestemmingsplan zelf geregeld, maar zal bij de planuitvoering worden betrokken.

Samenvattend: het aspect externe veiligheid belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid van hulpdiensten ingeval van mogelijke calamiteitssituaties. De opkomsttijd is voldoende en het plangebied is tweezijdig bereikbaar. Daarbij wijst de Veiligheidsregio op de bereikbaarheid door de brandweer via de calamiteitenroute. Aan te stellen eisen met betrekking tot de uitvoering zal worden voldaan (breedte, bochtstralen, uitvoering).

De Veiligheidsregio geeft verder het belang aan van voldoende primaire bluswatervoorzieningen. Rondom het plangebied zijn deze in voldoende mate aanwezig, binnen het plangebied wordt geadviseerd hiermee rekening te houden.

Zelfredzaamheid

Het aspect van zelfredzaam vermogen geeft de veiligheidsregio geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Dit omdat het bestemmingsplan niet voorziet in objecten voor verminderd zelfredzame personen. Daarnaast biedt het plangebied als geheel en de directe omgeving voldoende vluchtmogelijkheden ingeval van calamiteitssituaties. Verder ligt het plangebied binnen het bestaande sirenebereik en wordt gewezen op het NL-Alert systeem.

4. 10. Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het gebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen. Het aspect kabels en leidingen belemmert de gewenste ontwikkeling van dit plan niet.

4. 11. M.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk zijn enkele uitgangspunten nader toegelicht. Deze uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan. De wijze waarop dat is gebeurd, is beschreven in hoofdstuk 6.2.

Flexibel bestemmingsplan binnen gewenste hoofdstructuur

Het bestemmingsplan heeft een zekere mate van flexibiliteit. Zo kan er flexibel worden ingestoken op eventuele wijzigingen in de markt. Wel zijn de kaders vastgelegd, zodat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid biedt. Bovendien is in de wijze van bestemmen rekening gehouden met de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur en de relatie tot de (directe) omgeving. Hieronder wordt op enkele specifieke aandachtspunten ingegaan.

Beeldkwaliteitsplan

De kaders die dit bestemmingsplan biedt zijn vooral afkomstig uit het *Beeldkwaliteitsplan de Meihorst te Haren* (2014); zie bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt voor zowel de stedenbouwkundige hoofdopzet als de gewenste beeldkwaliteit van de woningen. Ook bevat het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten voor de openbare ruimte

Afstand woningen ten opzichte van bestaande bebouwing

In verband met de privacy mogen de nieuwe woningen niet binnen een zone van 14 meter vanaf de achterzijde van bestaande woningen liggen. Op deze wijze ontstaat er een goede zonering. Op de plankaart (verbeelding) is door middel van bouwstroken/bouwvlakken de plaats voor de woningen aangegeven.

Rustige uitstraling

Om het binnenterrein een rustige uitstraling te geven is er langs de centrale weg een zone van 3 meter vrij gehouden van bebouwing. Verder moeten woningen minimaal 3 meter uit de zijerfgrens worden gebouwd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel verplicht vanuit de Wro en belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Verkeer - Verblijf

De centrale ontsluitingsweg heeft naast een verkeersfunctie ook een duidelijke verblijfsfunctie. Daarom valt deze weg onder deze bestemming. Om de weg vrij te houden van obstakels zijn in deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Wel zijn in deze bestemming gebruikelijke lichtmasten toegestaan.

Water

Gelet op de situatie aangaande de waterhuishouding in en rond het plangebied zal een watergang (sloot/diepe greppel) langs de grenzen van het plangebied worden aangelegd. De wijze waarop dat in het bestemmingsplan is vertaald, is op de verbeelding weergegeven. Deze gronden hebben de bestemming "Water" verkregen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

Wonen

De nieuwe woningen zijn onder deze bestemming bestemd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Zowel op de noordelijke als de zuidelijke helft van het plangebied is een bouwvlak gelegd. Het bouwvlak is op 3 meter vanaf de weg gelegd.

Hiermee wordt er voor gezorgd dat de weg een rustige uitstraling krijgt. Het bouwvlak is daar waar mogelijk ook aan de achterzijde beperkt, zodat er wordt gezorgd voor voldoende privacy voor de omliggende bewoners. Er is hierbij rekening gehouden met een minimale zone van 14 meter, maar deze komt in de praktijk veel ruimer uit.

Er zijn zowel vrijstaande als geschakelde woningen toegestaan. Rijwoningen zijn niet toegestaan. Vrijstaande woningen mogen maximaal 120 m² zijn. Uitzondering hierop vormt de woning achter de woning aan de Poorthofsweg 6; de oppervlakte van deze woning bedraagt maximaal 100 m². Dit is door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Geschakelde woningen hebben een maximale oppervlakte van 110 m². Uitzondering hierop vormen de twee woningen aan de Middelhorsterweg. Deze woningen mogen maximaal 85 m² zijn. Dit is eveneens door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Op het noordelijk deel zijn zes woningen toegestaan en op het zuidelijk deel negen. De maatvoering voor de woningen is opgenomen op de verbeelding. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de twee woningen aan de Middelhorsterweg en de woningen op het binnenterrein.

Voor de woningen is een erker toegestaan.

Binnen de woonbestemming is conform het algemene beleid van de gemeente voor dit soort situaties het wonen te combineren met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het gaat om een functieverbreiding voor slechts kleinschalige activiteiten. De ondergeschiktheid aan de woonfunctie is tot uitdrukking gebracht door een bepaling in de gebruiksregels waarin is aangegeven, dat het aan-huis-verbonden beroep c.a. niet meer dan 1/3-deel van de gezamenlijke vloeroppervlakte mag zijn.

Voor de woning aan de Middelhorsterweg is een gevellijn opgenomen. Deze woning moet in de gevellijn worden gebouwd. Deze gevellijn sluit aan bij de rooilijn van de woning aan de Middelhorsterweg 13.

Voor de woningen geldt een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Binnen Haren is het bij veel bestemmingsplannen gebruikelijk om voor de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens onderscheid te maken tussen vrijstaande en geschakelde woningen, waarbij vrijstaande woningen doorgaans een minimale afstand van 5 meter ten opzichte van de perceelsgrens kennen. Dit plan is op zich zelfstaand door haar besloten ligging en kent door de relatief beperkte ruimte en variërende perceelsgrenzen de noodzaak geen onderscheid te maken in de afstand ten opzichte van de bebouwde zijdelingse perceelsgrens.

Door één maat binnen het plan te hanteren ontstaat meer uniformiteit wat aansluit bij de wens een samenhang te creëren. Een uitzondering op deze algemene maatvoering geldt alleen de entreewoningen, gezien vanaf de Middelhorsterweg; vanwege de beschikbare ruimte is daar uitgegaan van een minimale maat van 2,00 m.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is achter het bouwvlak een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kunnen zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding worden geplaatst en moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen. Om dit te realiseren, zijn er regels ten aanzien van de hoogte van deze bouwwerken in de planregels opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kunnen zowel met een kap als met een plat dak worden gerealiseerd. Voor de maximale oppervlakte is onderscheid gemaakt in een oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en een oppervlakte voor overkappingen. Deze oppervlaktes zijn in de regels opgenomen.

Voor terrein- en erfafscheidingen geldt achter de voorgevel van het hoofdgebouw een maximale bouwhoogte van 2 meter. Vóór de voorgevel is een bouwhoogte van maximaal 1 meter toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij wat vergunningsvrij is toegestaan. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 0,6 meter voor het deel dat voor de voorgevel ligt. Zie hiervoor ook bijlage 1.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over de planvorming wordt het buurtcomité “Meihorst” regelmatig geïnformeerd. Het comité heeft - hoewel instemmend met een groot deel van de plannen - opmerkingen bij enkele aspecten van de stedenbouwkundige opzet (aantallen, hoofdvorm).

Wat dat betreft wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze plantoelichting en meer in het bijzonder naar het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Het buurtcomité wordt ook in de verdere proceduregang op de hoogte gehouden van de te nemen stappen.

Het bestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Voorontwerp

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is vanaf 22 augustus 2014 tot 3 oktober 2014 voor een ieder ter inzage gelegd met de mogelijkheid om hierop inspraakreacties in te dienen. Van deze gelegenheid is door meerdere bewoners gebruik gemaakt.

Tevens heeft in deze periode vooroverleg plaatsgehad met de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de Omgevingsdienst Groningen. Het betreft hier het verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

De resultaten van inspraak en overleg hebben geen aanleiding gegeven tot wezenlijke veranderingen in het plan. Wel zijn op enkele onderdelen aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De uitgebreide gemeentelijke beantwoording op alle reacties, inclusief de reacties zelf, is opgenomen in bijlage 7 bij deze plantoelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met het Beeldkwaliteitsplan De Meihorst te Haren) vanaf 12 maart tot en met 22 april 2015 (zes weken) ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn 8 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend en 2 tegen het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan.

Een aantal van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is inclusief 2 amendementen op 28 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Het eerste amendement heeft betrekking op de maximaal te bebouwen oppervlakte van een perceel. In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 25% van de oppervlakte van het bijbehorende perceel mag worden bebouwd met een hoofdgebouw (inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen). Aan- en uitbouwen vormen een onderdeel van het hoofdgebouw. Deze regel geldt niet voor de beide percelen langs de entree van het plangebied vanaf de Middelhorsterweg.

Het tweede amendement is gericht op de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens aan de achterzijde. Deze afstand dient minimaal 5 meter te bedragen. De afstand van een aan- of uitbouw tot de perceelsgrens aan de achterzijde dient minimaal 3 meter te bedragen. Voorzover de hiervoor genoemde 5 meter grens wordt overschreden dient een aan- of uitbouw van een plat dak te zijn voorzien.

In het raadsvoorstel, het raadsbesluit en de bijbehorende bijlagen (waaronder de zienswijzennota) is aangegeven op welke wijze de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt. De Reactienota zienswijzen is opgenomen in bijlage 8. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan maakt eveneens deel uit van het bestemmingsplan (bijlage 1).

Beroepsprocedure

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het eventueel indienen van beroep bij de Raad van State.

7. 2. Grondexploitatie

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. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten en als het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Bovendien is het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk.

De gemeenteraad wordt bij de vaststelling van het plan dan ook geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer heeft een exploitatiebegroting gemaakt waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Naar verwachting is er voldoende vraag naar de woningen, gelet op de beoogde doelgroepen, de aantrekkelijke stedenbouwkundige setting en omdat er een zekere flexibele invulling van de woningen mogelijk is.

Gelet op het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.