
GEMEENTE HAREN

BESTEMMINGSPLAN HELDERS WERF

Status: Vastgesteld
Datum: 30 maart 2015



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN HELDERS WERF

CODE 1399134 / 30-03-2015

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING PLANNEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Regionaal beleid	7
3. 3. Provinciaal beleid	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Milieuzonering	14
4. 2. Wegverkeerslawaaï	14
4. 3. Water	15
4. 4. Bodem	17
4. 5. Cultuurhistorie en archeologie	17
4. 6. Ecologie	18
4. 7. Externe veiligheid	20
4. 8. Luchtkwaliteit	21
4. 9. Kabels en leidingen	21
5. PLANUITGANGSPUNTEN	22
6. JURIDISCHE PLANOPZET	24
6. 1. Algemeen	24
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
7. UITVOERBAARHEID	25
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	26
7. 3. Grondexploitatie	26

BIJLAGEN

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Ontheffing Omgevingsverordening provincie Groningen
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 5	Rapport externe veiligheid
Bijlage 6	Overlegreacties

1. INLEIDING

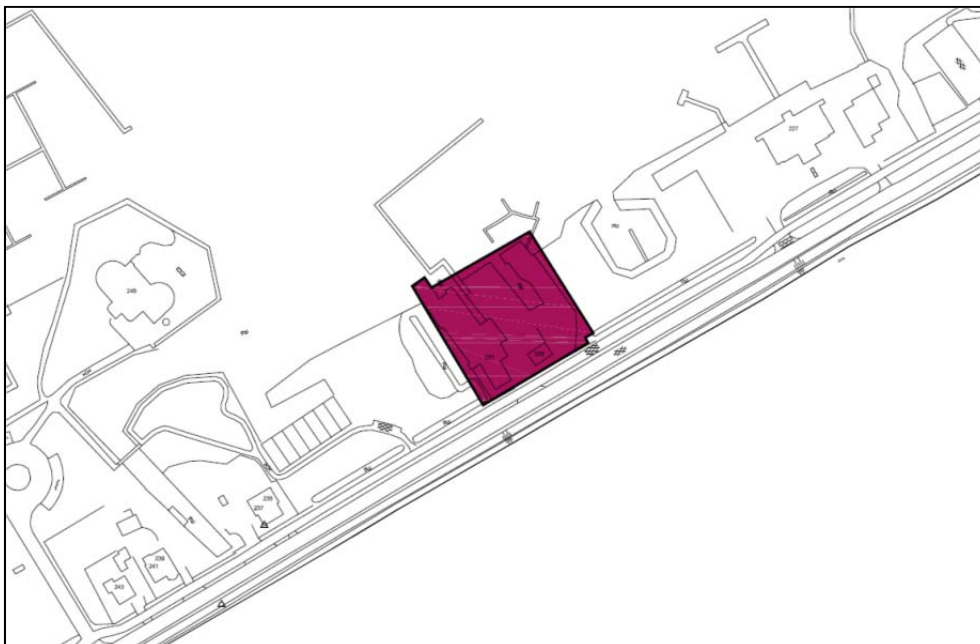
1. 1. Aanleiding

Op de zuidelijk oever van het Paterswoldsemeer ligt een divers bebouwingslint aan de Meerweg. In 2008 heeft de gemeenteraad van Haren de *Structuurvisie Meerweg Haren* vastgesteld. Het doel van deze visie is onder andere het realiseren van een levendig waterfront met voldoende functies op het gebied van recreatie, horeca en wonen en het herstel van de historische uitstraling en grandeur van de zuidkant van het Paterswoldsemeer. De visie biedt mogelijkheden voor woningbouw onder de voorwaarde dat dit gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls aan het gebied.

Op basis hiervan is bij de gemeente het verzoek ingediend om de locatie van een voormalige jachtwerf, bekend als Helders Werf, te herontwikkelen. Hierbij worden op de locatie drie woningen voorgesteld. Zowel de gemeente als de provincie Groningen staan positief tegenover dit initiatief. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Om te waarborgen dat de ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls voor het gebied is voor de locatie eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen de Meerweg en het Paterswoldsemeer. De begrenzing is afgestemd op de voorgestelde inrichting. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Paterswoldsemeer*. Deze is op 24 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is hierin 'bestemd' als havenbedrijf. De beheersverordening voorziet niet in het ontwikkelen van woningbouw op de locatie.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In *Hoofdstuk 5* worden het initiatief en de randvoorwaarden vertaald naar uitgangspunten voor de juridische regeling. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 7* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

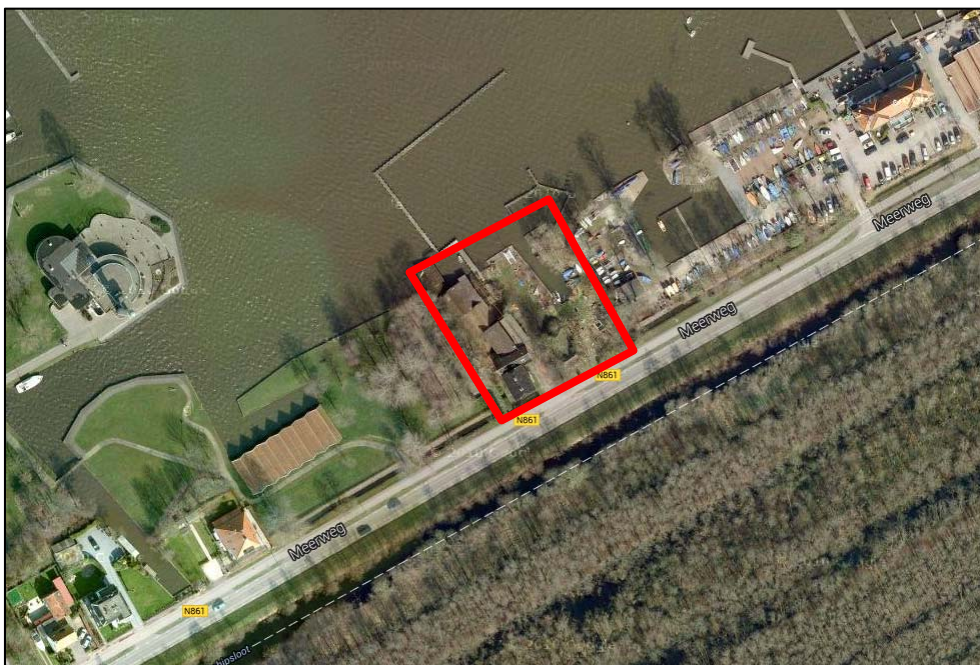
2. BESCHRIJVING PLANNEN

2. 1. Huidige situatie

Het Paterswoldsemeer is ontstaan door afgraving van veen. De vervening was het belangrijkste middel van bestaan en heeft geleid tot de bouw van onder andere arbeiderswoningen. In het begin van de 20^{ste} eeuw is het gebruik verschoven naar recreatie. Door de aanwezigheid van welvarende recreanten zijn onder andere langs de Meerweg enkele statige gebouwen opgericht.

De Meerweg (N861) verbindt Haren met de Groningerweg (de weg tussen Groningen en Paterswolde). De weg ligt op een landmassa tussen het Paterswoldsemeer en het Friesche Veen. Het gebied ten zuiden van de Meerweg is natuurlijk en bosrijk ingericht. Het maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Aan de noordzijde ligt een bebouwingslint. Het betreft een zeer divers lint dat vooral wordt gebruikt door recreatie- en horecaondernemingen. Daarnaast zijn enkele woningen aanwezig. Op enkele plekken in het lint is verrommeling ontstaan. Daarnaast is de binding tussen de Meerweg en het Paterswoldsemeer verminderd door het verdwijnen van opvaarten en het ontstaan van dichte beplantingen.

Een luchtfoto van het bebouwingslint aan de Meerweg is weergegeven in figuur 2. Het plangebied is hierin gemarkeerd.



Figuur 2. Luchtfoto bebouwingslint Meerweg

Het plangebied betreft het terrein van een voormalige jachtwerf. Voorop het perceel staan twee woningen. Achter de westelijk gelegen woning is een forse oppervlakte samengestelde bebouwing aanwezig. De bebouwing staat al enige tijd leeg en verkeerd in vervallen staat. Op de rest van het perceel ligt nog enige opslag van de werf. Op het perceel zijn twee insteekhavens aanwezig, waarvan de westelijke gedeeltelijk is overdekt.

Ten westen van het plangebied is onlangs (ook in het kader van de structuurvisie) een parkeerterrein aangelegd. Daarnaast ligt een terrein met boothuizen dat ook voor dagrecreatie wordt gebruikt. Aan de oostzijde ligt het terrein van een zeilvereniging.

2. 2. Voorgenomen initiatief

Het initiatief betreft het herontwikkelen van het terrein ten behoeve van de bouw van drie woningen. De middelste woning staat aan de Meerweg, de andere twee woningen staan aan de waterzijde. Alle bestaande bebouwing en verharding wordt verwijderd. De bestaande insteekhavens worden gedempt. Er worden drie opvaarten aangelegd, waarvan twee tot aan de Meerweg lopen. Hierdoor ontstaan doorzichten op het meer. In het verlengde van de middelste opvaart wordt een woonhuis voorgesteld, waardoor alle drie de woningen vanaf het water bereikbaar zijn. Daarnaast wordt de beplanting uitgedund waardoor het zicht vanaf de Meerweg op het water sterk wordt verbeterd. Ook ontstaat er meer oppervlaktewater en een grotere oeverlengte.

De voorgestelde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Voorgestelde inrichting plangebied

2. 3. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

De basis waarop medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van woningbouw op de locatie is het versterken van de kwaliteiten van het gebied als geheel. Het kader wordt in de *Structuurvisie Meerweg Haren* en de *Kadernota Ontwikkeling Meerweg* beschreven. Op deze beleidstukken wordt in paragraaf 3.4 ingegaan. Om deze kwaliteitsimpuls vorm te geven en te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Het wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. In de regels van dit bestemmingsplan is ook een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan.

Zoals in paragraaf 2.2 al beschreven wordt het plangebied opgeschoond door het verwijderen van ontsierende bebouwing en verharding. De beleving van het water wordt versterkt door het uitdunnen van de beplantingen en het graven van nieuwe opvaarten.

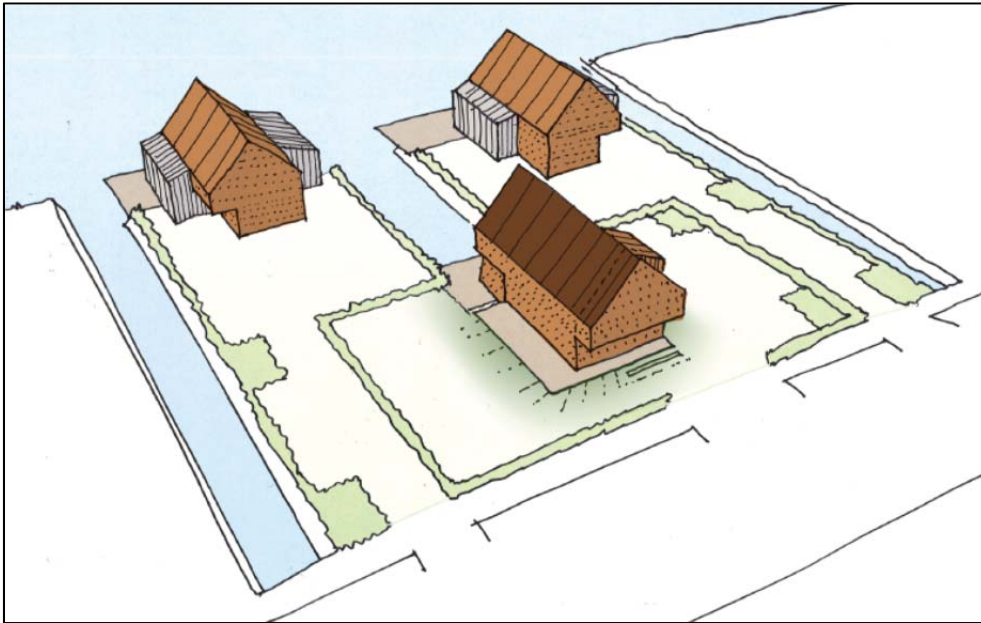
De woningen worden ingepast in een groene rand met heggen en bomen. Op het perceel zelf wordt uitgegaan van een vulling met lage heggen, zodat de openheid wordt gehandhaafd. De woningen krijgen drie afzonderlijke inritten op de Meerweg. Op eigen terrein worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

De drie woningen vormen een architectonisch samenhangend ensemble door overeenkomstige hoofdvorm, type aanbouwen en detaillering. In oriëntatie, accent van uitbouwen en materialisering/kleurgesbruik onderscheiden de twee achterste woningen zich van de voorste woning.

De voorste woning de 'Villa' oriënteert zich op de Meerweg en gaat mee in de grandeur van de grote bestaande villa's aan de Meerweg. Dit vindt plaats door een iets verheven maaiveld, een accent op de kop en een passende kleurstelling bij de bestaande villa's op de Westflank. De twee achterste 'Waterwoning' staan als een boothuis aan het Paterswoldsemeer. Deze woningen onderscheiden zich door beiseheidener silhouet, meer gebruik van het materiaal hout.

Vanuit de structuurvisie wordt het aanleggen van een openbaar recreatief wandelpad langs de oever voorgesteld. Het is in dit geval, vanwege privacy en de aanwezigheid van opvaarten, niet mogelijk om dit pad langs het meer te leggen. Dit pad komt vóór de woonkavels te liggen.

De hierna volgende beeldkwaliteiten zijn complementair op dan wel een nadere uitwerking van de welstandscriteria zoals beschreven in het document 'kaders voor Beeldkwaliteit Meerweg' opgesteld door NO.ORPEIL d.d. 21.05.2014. De kaders voor Beeldkwaliteit Meerweg blijven van kracht.



Figuur 4. Impressie toekomstige situatie plangebied

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, regionaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

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) (laatste aanvulling op 1 oktober 2012 vastgesteld) stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Dit plan raakt geen rijksbelangen.

3. 2. Regionaal beleid

Regio Groningen-Assen

De gemeente Haren neemt deel aan de Regio Groningen-Assen. Een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. De Regio streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht.

De stuurgroep van de Regio Groningen-Assen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de regionale woningbouw in de periode 2007-2019. Aanleiding is de nieuwe prognose van de regionale woningbehoefte, die 25% lager ligt dan in 2004. Vanwege het belang voor de economie en het versterken van de gebiedskwaliteiten, houdt de stuurgroep ook bij de nieuwe afspraken vast aan regionale bundeling van wonen, werken en mobiliteit. In het rapport *Woningbouwprogrammering Regio Groningen-Assen 2008-2019* zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in deze periode. Afgesproken is dat er per jaar in de gehele regio 2.900 woningen zullen worden gebouwd, waarvan 520 in Assen, 375 in de overige Drentse gemeenten (Tynaarlo en Noordenveld), 1.150 in Groningen en 855 in de overige Groninger gemeenten, waaronder Haren.

Dit bestemmingsplan stelt per saldo één extra woning voor. Omdat er feitelijk drie gebouwd worden, worden in de woningbouwafspraken drie woningen meegeteld. De woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, komen voort uit de *Structuurvisie Meerweg Haren*. Hierover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt en is overeenstemming bereikt. Op basis hiervan is in de *Woningbouwplanning Haren 2012-2030* (zie concept *Woonplan 2013-2023*) een aantal van 43 woningen aan de Meerweg opgenomen. De ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwafspraken.

3. 3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld. Het POP bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het POP is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen. Hoofddoelstelling van beleid is bij te dragen aan duurzame ontwikkeling. Hiertoe zijn de volgende centrale uitgangspunten geformuleerd:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- handhaven en versterken van het eigen karakter;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Het POP bevat de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid van de provincie. Het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema (schoon en veilig, karakteristiek, bereikbaar, ondernemend, energiek en leven en wonen), bevat het POP een aantal gebiedsgerichte of ontwikkelopgaven.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorstelt komt voort uit de Structuurvisie Meerweg, die een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het gebied als doel heeft. Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten.

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.

Thematische bepalingen

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende thematische bepalingen van belang:

Wonen

Artikel 4.7 wordt gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente;
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Zoals genoemd in paragraaf 3.2 zijn binnen de Regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over de nieuwbouwruijnte van de deelnemende gemeenten. Deze afspraken hebben doorwerking gekregen in de op 20 maart 2013 vastgestelde partiële herziening van de Provinciale Omgevingsverordening.

Bij de beoordeling van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouw wordt de gemeentelijke planningslijst als uitgangspunt genomen. In de nieuwe planningslijst uit het concept Woonplan is de woningbouwontwikkeling aan de Meerweg specifiek benoemd. Er zijn 43 woningen opgenomen. De woningen passen binnen deze planning. Omdat de planning in overeenstemming is met de regionale afspraken is geen aparte instemming van GS noodzakelijk.

In het nieuwe artikel 4.7a van de Omgevingsverordening is een overgangsregeling opgenomen voor de periode waarin een gemeente nog niet beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met het college van Gedeputeerde Staten. Tot dat moment kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijnte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijnte. Verder is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in de herziene Omgevingsverordening opgenomen

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om drie woningen te bouwen. Deze woningen past in de regionale afspraken. Aangezien het hier de herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen betreft en de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt ook voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met betrekking tot woningen in het buitengebied geldt verder een maximum oppervlakte van 300 m² aan bebouwing (hoofdgebouwen met bijgebouwen). De hoofdgebouwen worden in dit bestemmingsplan binnen bouwvlakken van 160 en 180 m² vastgelegd. Daarnaast wordt een maximale oppervlakte van 70 m² aan bijgebouwen geboden. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

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 paragraaf 2.3 is hier aandacht aan besteedt en in hoofdstuk 5 wordt dit uitgewerkt.

Begrenzing maximum aantal woningen

De verordening bepaalt ook dat bij nieuwbouw het maximale aantal woningen begrensd moet worden in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is het maximale aantal woningen begrensd op drie.

Gebiedspecifieke bepalingen

Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

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

Begrenzing buitengebied

Op grond van de kaart behorende bij het besluit *Begrenzings buitengebied* ligt het plangebied in het buitengebied. Een bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van niet functioneel aan het buitengebied verbonden functies, zoals wonen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de huidige situatie al geheel ingericht ten behoeve van een stedelijke functie. Het plan legt dus geen extra ruimtebeslag op het buitengebied. Desondanks is een ontheffing op de verordening noodzakelijk. De provincie heeft ingestemd met de plannen en op 6 oktober 2014 de ontheffing afgegeven. De bijbehorende brief is opgenomen in bijlage 2.

Robuuste verbindingzone

Het plangebied ligt in een zoekgebied robuuste verbindingzone. Deze aanduiding heeft betrekking op de ecologische verbindingzone die tussen de Onlanden en polder Oosterland/Lappenvoort via het Paterswoldsemeer wordt aangelegd.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen dit zoekgebied voorziet niet in wijziging van de bestemming of een wijziging van de regels ter zake van het gebruik van de grond die in significante mate een beperking met zich meebrengt voor de mogelijkheid om een hoogwaardige en op robuuste verbin-

dingszones in aangrenzende gebieden aansluitende robuuste verbindingzone te creëren en in stand te houden.

Hiervan is geen sprake, aangezien dit bestemmingsplan het herontwikkelen van een perceel in een bebouwingslint voorstelt. Het plangebied vormt in de huidige situatie geen potentieel onderdeel van de verbindingzone. Deze ligt namelijk meer richting het oosten.

Nationale landschappen of kwetsbare gebieden

Het plangebied ligt niet in een Nationaal landschap of ander kwetsbaar gebied.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Meerweg Haren ‘Meerweg ontwikkelt meer’

Op 29 september 2008 is de Structuurvisie ‘Meerweg ontwikkelt meer’ vastgesteld. In deze visie is de kadernota ‘Ontwikkeling Meerweg’ uit 2006 verder vertaald naar de gewenste ruimtelijke structuur. De structuurvisie dient als een inspirerende basis voor alle betrokkenen die (mede) willen investeren in de kwaliteit van de Meerweg.

De zuidkant van het Paterswoldsemeer biedt een combinatie van wonen en recreëren, maar er ontbreekt samenhang en uitstraling en een aantal locaties maakt een verwaarloosde indruk en behoeft vernieuwing. In 2005 heeft de gemeenteraad van Haren besloten om een visie op de toekomst van de Meerweg te geven die nieuwe kwaliteitsimpulsen mogelijk maakt. Het doel van de visie is:

- het realiseren van een levendig waterfront met voldoende functies op het gebied van recreatie, horeca en wonen;
- herstel van historische uitstraling en grandeur van de zuidkant van het Paterswoldsemeer met respect voor de natuurlijke omgeving;
- versterking van het publieke domein;
- een aantrekkelijke en veilige woon- en verblijfsomgeving.

De kadernota ‘Ontwikkeling Meerweg’ is het resultaat van het besluit. De kadernota beoogt het versterken en verbeteren van de recreatieve, verblijfs- en woonfunctie aan de zuidkant van het meer in de context van de bestaande landschappelijke onderlegger. De uitgangspunten uit de kadernota hebben voor de Structuurvisie als basis gediend.

De structuurvisie geeft een beschrijving van het landschap op basis van de historische ontwikkeling en het landschappelijke casco. Er zijn drie deelgebieden met eigen sfeer en karakter te herkennen, namelijk de Westflank (landgoed, cultuur, grandeur en allure), de Zuidflank (ervenstructuur en direct contact/zicht op het meer) en de Oostflank (nat milieu met verwijzingen naar de verveningsgeschiedenis). De structuurvisie zet in op het versterken van de gebiedskwaliteiten van de deelgebieden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het deelgebied Westflank.

De bestaande kwaliteiten van de Westflank komt vooral tot uiting in het westelijk deel, rondom de Woldweg. De locatie Helderswerf is specifiek benoemd. Hier wordt uitgegaan van het ontwikkelen van een woongebouw, waarbij de realisatie van een steigerpad achterlangs een randvoorwaarde is. Er wordt uitgegaan van een fors gebouw, maximaal 400 m² en twee bouwlagen met kap. Hierdoor wordt vooral ingespeeld op de kwaliteiten grandeur en allure.

Het ontwikkelen van een dergelijk woongebouw is niet haalbaar/rendabel gebleken. Daarom is in overleg met gemeente en provincie het beschreven plan dat uitgaat van drie woningen opgesteld. Hierbij gelden de uitgangspunten en ambities uit de structuurvisie als uitgangspunt. Het plan leidt tot een verbetering van de beleefbaarheid van het water en van de ruimtelijke kwaliteit, door het realiseren van opvaarten, het uitdunnen van beplanting en het verwijderen van landschapontsierende bebouwing. Het plan vormt daarmee een uitwerking van de structuurvisie en past binnen het geformuleerde beleid.

Woonplan 2013-2023

Het woonplan van de gemeente Haren is vastgesteld op 30 september 2013. Het betreft een actualisatie van het vorige woonplan, waarbij rekening is gehouden met de huidige economische omstandigheden, de afspraken in het kader van de Regio Groningen-Assen (zie paragraaf 3.2) en met de provinciale Omgevingsverordening 2012, die verlangt dat een woonplan minimaal eens per vijf jaar wordt herzien. Het woonplan bestrijkt in principe de periode 2013-2023.

Het woonplan biedt een kader voor ontwikkelingen op de woningmarkt en een advies voorerschikking van projecten. Op basis van ontwikkelingen op de woningmarkt en in regionaal verband gemaakte afspraken is een woningbouwplanning opgesteld. Hierover is per 20 december 2012 instemming van de Regio Groningen-Assen. Op de planning zijn een aantal projecten genoemd waar ruimte is voor woningbouw. Voor de Meerweg bestaat uitbreidingsruimte van 43 woningen. De voorgestelde extra woning past binnen deze uitbreidingsruimte.

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. Dit bestemmingsplan voldoet aan dit uitgangspunt, doordat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden.

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 de Meerweg is een nieuw welstandskader vastgesteld, namelijk *Meerweg, Kaders voor beeldkwaliteit*. Het plangebied ligt hierin in deelgebied B, zuidflank. Karakteristiek zijn de bebouwde erven en het zicht op het meer en de dijk van het Friesche Veen. Het is voor een belangrijk deel aan monumentale en paviljoenachtige gebouwen die dateren uit de periode na 1900 (de Paalkoepel en het gebouw van 'Vereniging Watersport De Twee Provinciën') te danken dat de Meerweg een zekere 'grandeur' uitstraalt. Ontwikkelingen aan de Meerweg zijn ondergeschikt aan deze monumentale bebouwing.

Voor het deelgebied zijn de volgende welstandskwaliteitscriteria opgesteld:

Plaatsing

- solitaire bebouwing, middenschalg karakter
- prominente plaatsing van het hoofdgebouw
- zelfstandige bouwvolume(s) op de kavel
- bebouwing ondergeschikt aan De Paalkoepel en de Twee Provinciën herkenbare entree aan de Meerweg
- rooilijn wordt bepaald door belendende percelen

Hoofdvorm

- één of twee bouwlagen met kap (max. 9 m. hoog)
- footprint ontwikkelingen vergelijkbaar met reeds bestaande gebouwen
- schakeling met zijvleugels en/of aangebouwde elementen
- bijgebouwen in stijl met vormtaal hoofdgebouw
- hoofdvolume heeft een vierkante of rechthoekige plattegrond
- uitbouwen zijn toegestaan (erkers, portalen etc.)

Aanzichten

- bebouwing heeft per pand een individuele uitstraling, gebouw(en) vormen als reeks op de kavel een herkenbare eenheid

- deels complex van opbouw; detaillering is gevarieerd en fijnschalig
- gevels ondergeschikt aan De Paalkoepel en de Twee Provinciën
- kopse gevels gericht op water- en wegzijde
- gevelbreedte in verhouding met kavelbreedte (zorg voor behoud doorzichten)

Opmaak

- materialisering gevel in steenachtige materialen
- traditionele kleurstelling in gedekte tinten (rood, bruin, groen), bij verbijzondering van onderdelen van gebouwen op kleine schaal kleuraccenten mogelijk
- ramen en kozijnen wit of vergelijkbare heldere tint
- kleur en materiaal qua helderheid in een middentoon

Erf

- groen karakter, parkachtige setting; versterken van allure en 'grandeur' van het gebied
- behouden en versterken doorzichten
- zorgvuldig inpassen van parkeren, integraal opnemen in erfstructuur; inpandig of binnen een groenstructuur (bijv. hagen), waar mogelijk op eigen erf

Vanwege het specifieke karakter en de aanvullende ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld binnen de kaders van het genoemde welstandsbeleid. 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

4. 1. Milieuzonering

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

Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het plangebied ligt in een gemengd gebied, waar recreatieve voorzieningen al dan niet met bedrijfswoningen liggen. Het betreffen dagrecreatieterreinen, boothuizen en een zeilvereniging. Dit zijn functies met een beperkte milieubelasting, die zich in een gemengd gebied goed met de woonfunctie verenigen.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Dit bestemmingsplan maakt woningbouw aan een relatief drukke weg mogelijk. Op de Meerweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De woningen zijn in de wettelijke geluidszone van deze weg geprojecteerd. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de woningen bedraagt 58, 51 en 50 dB. Verder maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen zijn niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. Het college van burgemeester en wethouders dient voor de ontwikkeling een besluit hogere waarden vast te stellen.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

In dit kader is de ontwikkeling via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Vanwege de ligging van het plangebied in/nabij een natuurlijke omgeving en vanwege de diverse ingrepen in het watersysteem, is bepaald dat het plan mogelijk een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat de normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Het waterschap heeft hiervoor een uitgangspuntennotie opgesteld. Deze notitie is in deze paragraaf verwerkt.

Waterbeleid

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e 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 21^e 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 gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerplan 2010 - 2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Verhard oppervlak

Als gevolg van een toename van verhard oppervlak wordt hemelwater versneld afgevoerd. Dit kan tot wateroverlast leiden. In dit geval is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

Riolering

Het uitgangspunt voor de aanleg van riolering is het zoveel mogelijk gescheiden afvoeren van schoon hemelwater van verhardingen en het vuil afvalwater. In dit geval wordt schoon hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afvalwater wordt afgevoerd op de daarvoor aanwezige voorzieningen. Deze hebben voldoende capaciteit voor het toevoegen van per saldo één woning.

Vervuiling verhard oppervlak

Er moet worden voorkomen dat vervuild hemelwater direct wordt afgekoppeld. Indien uitlopende bouwmaterialen worden toegepast, kunnen deze worden voorzien van een coating. Voor water afkomstig van het parkeerterrein kan een olie- of vetafscheider worden toegepast. Hierover vindt in de uitvoering overleg plaats met het waterschap.

Nieuw/bestaand stedelijk gebied

In de uitgangspuntennotitie wordt onderscheidt gemaakt tussen ontwikkelingen in nieuw stedelijk gebied en die in bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van nieuw stedelijk gebied, aangezien het gaat om een herontwikkeling van percelen. Wel kan worden aangesloten bij de uitgangspunten voor nieuw stedelijk gebied, aangezien het watersysteem nieuw kan worden ingericht.

Voor dit plan geldt dat er geen risico is op wateroverlast door afstromend hemelwater. Er wordt water gedempt en gegraven en er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Schoon hemelwater kan worden afgevoerd op het Paterswoldsemeer. Dit meer heeft voldoende bergingscapaciteit.

Grondwater

Om wateroverlast in bebouwing te voorkomen wordt geadviseerd om rekening te houden met voldoende drooglegging. Voor woningen geldt een minimale drooglegging van 1,30 meter. Er kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met het waterschap.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Zoals beschreven is er voldoende ruimte voor water in het plan.

Betrokkenheid waterschap

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd voor een wateradvies. Bij de uitvoering van het plan geldt als uitgangspunt dat de adviezen met betrekking tot het watersysteem worden opgevolgd.

4. 4. Bodem

Bodemkwaliteit

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het bestemmingsplan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied was in gebruik door een jachtwerf. Het is niet uit te sluiten dat als gevolg hiervan bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Daarom is een verkennend bodemonderzoek¹⁾ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat enkele verontreinigen aanwezig zijn. Het gaat vooral om zware metalen en PAK's in de grond en zink in het grondwater. Om de ernst en omvang van de verontreinigingen aan te tonen wordt een nader onderzoek aanbevolen. Daarbij moet ook worden onderzocht of de ondergrond al dan niet verontreinigd is, aangezien sterk verontreinigd slib is aangetroffen. Tenslotte is op het achterterrein asbest aangetroffen. Daarom wordt ook een asbestonderzoek aanbevolen.

Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoek. Dit betekent de ernst en omvang van de verontreiniging in kaart wordt gebracht en waar nodig sanering plaatsvindt. Het aanwezige asbest wordt verwijderd. Over dit vervolg vindt nauw overleg met het bevoegd gezag plaats. Na de sanering is de locatie geschikt voor het voorgenomen gebruik en bestaan er geen risico's voor de volksgezondheid. De uitvoerbaarheid van het plan komt door dit aspect niet in het geding.

4. 5. Cultuurhistorie en archeologie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze wet gewijzigd. De kern van de wet 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).

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

¹⁾ Verkennend milieukundig bodemonderzoek terrein Meerweg 229 en 231 te Haren, Syncera De Straat B.V. project B050023, 4 april 2005.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt in een omgeving met een rijke historie. Er is geen sprake van een wettelijke bescherming, zoals een beschermd gezicht. Wel geldt dat de structuren en het bebouwingsbeeld gerespecteerd en versterkt moet worden. De kwaliteiten van de omgeving zijn beschreven in de Structuurvisie Meerweg Haren.

Met name voor de westflank, waarin het plangebied ligt, geldt cultuur als een belangrijke drager. De beeldvariëteit, monumentaliteit van de bebouwing en het groene karakter van de erven met de doorzichten op het Paterswoldsemeer zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Het onderhavig plan presenteert zich als een eenheid, waarbij onderling geen sprake is van beeldvariëteit. Wel ontstaat er in het straatbeeld van de Meerweg als geheel een gevarieerd beeld. Van monumentaliteit is geen sprake. Het plan doet geen afbreuk aan monumentale gebouwen in de omgeving. De percelen krijgen een groen karakter en bieden ruime doorzichten op het Paterswoldsemeer. Op deze manier worden de kwaliteiten van de omgeving versterkt. In de beeldkwaliteitscriteria in bijlage 1 wordt nader op dit aspect ingegaan. Zo wordt verantwoord met de cultuurhistorische waarden van het gebied omgegaan.

Archeologie

Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Beleidskaart archeologie vastgesteld (14 februari 2012). Hieruit blijkt dat in het bebouwingslint een hoge verwachting geldt. Bij ingrepen groter dan 200 m² moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het archeologiebeleid is in de geldende planologische regeling vertaald naar een beschermde regeling.

Voor de ontwikkeling van Helders Werf is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Libau. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied klein is en de kans op verstoring groot. Op basis van het onderzoek wordt nader archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht. Op basis van het onderzoek is het ook niet noodzakelijk om de beschermde regeling van de mogelijke archeologische resten over te nemen.

Mochten tijdens werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht. Vondsten dienen zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag (de gemeente Haren) en bij Libau.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in

het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermdde 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 ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

In een straal van drie kilometer vanaf het plangebied zijn geen wettelijk beschermde natuurgebieden aanwezig. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Wel ligt aan de overzijde van de Meerweg een EHS-gebied. Het herontwikkelen van het plangebied en het oprichten van woningen in een bestaande bebouwingslint doet geen afbreuk aan de beleidsdoelstellingen van de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Indien zwaarder beschermde soorten voorkomen worden nadere eisen gesteld.

Het plangebied heeft betrekking op een bedrijfskavel met twee woningen, waarop diverse opgaande beplanting aanwezig is. De locatie is mogelijk onderdeel is van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringgevoelig zijn, vanwege de ligging nabij woningen en langs een weg. In de omgeving blijft ook voldoende van hetzelfde habitattypen over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

Echter kan niet worden uitgesloten dat in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van gebouw-bewonende soorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Omdat het nog niet duidelijk is wanneer de woning wordt gesloopt, is het niet zinvol om in het kader van dit wijzigingsplan onderzoek naar vleermuizen te doen. Voorafgaand aan de sloop van de woning vindt dit onderzoek plaats. Als er vleermuizen worden aangetroffen worden mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) 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. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau.

Aanwezige risicobronnen

Uit de risicokaart van de provincie Groningen blijkt dat nabij het plangebied één risicobron aanwezig is, namelijk een hogedruk aardgastransportleiding. Voor deze leiding is het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) relevant. In dit besluit zijn regels ten aanzien van het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour over het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de leiding. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beoordeling risico's

In het kader van diverse ontwikkelingen aan de Meerweg is door Steunpunt Externe Veiligheid Groningen een rapport opgesteld waarin de externe veiligheidsaspecten in beeld zijn gebracht. Dit rapport is opgenomen in bijlage 5. Hieruit blijkt dat, hoewel het plangebied bij het leidinggedeelte met het hoogste groepsrisico ligt, geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde. Door de ontwikkelingen neemt het groepsrisico bovendien niet meetbaar toe. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De veiligheidsregio Groningen heeft in een vooroverlegreactie, die is opgenomen in bijlage 6, een tekstvoorstel gestuurd inzake de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De conclusie luidt dat uit de beoordeling van de strijdbaarheid blijkt dat de bereikbaarheid van het plangebied in het geval van een ramp slecht is. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat de mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten in het geval van een ongeluk met de buisleiding slecht

zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de buisleiding tussen de Meerweg en het plangebied ligt. Dit leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Geadviseerd wordt om mogelijkheden te zoeken tot verbetering van deze aspecten.

Mogelijkheden tot verbetering zijn niet voorhanden, gelet op de uitgangspunten van het plan (watergebonden woningen met opvaarten aan weerszijden van het plangebied). Wel geldt dat het plangebied meerdere aansluitingen heeft op de Meerweg, waardoor de bereikbaarheid en vluchtmogelijkheid wel gemaximeerd is.

Alle overwegend wordt geconcludeerd dat, gezien de hoogte van het groepsrisico en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, het risico aanvaardbaar wordt geacht. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dus in beginsel geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. De gemeente is het bevoegd gezag om het groepsrisico te verantwoorden en niet het steunpunt externe veiligheid Groningen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan acht de gemeente het groepsrisico verantwoord.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 1.500 woningen behoren daar ook bij. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts drie woningen mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 9. Kabels en leidingen

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7 is ten zuiden van het plangebied een gasleiding aanwezig. In verband hiermee moet een beschermingstrook aangehouden worden van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Deze zone ligt voor een klein deel over het plangebied. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen. De leiding heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Andere van belang zijnde kabels en leidingen zijn niet aanwezig.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de drie woningen, waarbij de kwaliteitsimpuls voor het gebied wordt gewaarborgd. Hierbij geldt het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in paragrafen 2.2 en 2.3 als basis.

In dit hoofdstuk is de gewenste situatie vertaald naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de omgevingsaspecten.

Bouwmogelijkheden

De hoofdstructuur (basis casco) van de woningen zoals opgenomen in het inrichtingsplan ligt vast. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen flexibiliteit. Wel kunnen de opties (aanbouwen) nader uitgewerkt worden. Hiervoor kan een oppervlakte van in totaal maximaal 70 m² buiten het bouwvlak worden gebouwd. Vrijstaande bijgebouwen zijn uitgesloten, waardoor de inrichting met de drie gebouwen en daarmee de openheid is gewaarborgd.

Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt uitsluitend ruimte voor woningen. In deze woningen is wel in beperkte mate een beroep aan huis mogelijk. De waterelementen die van belang zijn voor het creëren van het gewenste beeld (zicht op het meer via opvaarten) zijn bestemd voor water. Deze mogen niet gebruikt worden als tuinen bij woningen. Wel zijn steigers en steigerterrassen tot een maximumoppervlakte van 50 m² per woning binnen deze bestemming toegestaan.

Koppeling met beeldkwaliteitsplan

Een bestemmingsplan kan per definitie niets regelen over beeldkwaliteitseisen. Dit zijn aspecten die in de welstandstoetsing worden behandeld. De eisen uit het beeldkwaliteitsplan die wel geregeld kunnen worden, zoals de hoogten, situering en dakhelling van de gebouwen, zijn vastgelegd in de regels.

Om het geschetste wensbeeld voor het perceel te waarborgen is bij het beeldkwaliteitsplan een aantal 'welstandscriteria' geformuleerd. Dit betreffen voorwaarden ten aanzien van de hoofdvorm, de situering en de architectonische uitwerking. Deze welstandscriteria worden als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Het bestemmingsplan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria vormen een toetsingskader waarbinnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd.

Omdat het beeldkwaliteitsplan een belangrijke basis vormt op basis waarvan medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, bestaat vanuit de gemeente wel de wens om een publiekrechtelijke koppeling te maken met het beeldkwaliteitsplan. Om deze reden is opgenomen dat de gemeente nadere eisen aan de situering en de vormgeving van de bebouwing kan stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader is.

Tevens is in de overige regels een afstemmingsbepalingen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze regelingen vormen publiekrechtelijk waarborg om de gewenste beeldkwaliteit te bewerkstelligen.

Bescherming gasleiding

Zoals beschreven in paragraaf 4.9 ligt een deel van de belemmeringsstrook van de gasleiding over het zuidelijk deel van het plangebied. Binnen deze zone wordt het bouwen van bouwwerken tegengegaan. Voor het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het aanleggen van verhardingen en bodemingrepen dieper dan 30 cm is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. 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 een zelfde 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 bebouwingsmogelijkheden 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.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

De wijze van bestemmen is afgestemd op de beheersverordening *Paterswoldsemeer*. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Water

De waterstructuren in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn waterlopen en andere wateren toegestaan en dagrecreatief medegebruik toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, wel is tot een maximumoppervlakte van 50 m² ruimte voor aanlegsteigers en steigerterrassen.

Wonen

De woonpercelen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in het wonen, eventueel in combinatie met aan-huisverbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

De hoofdgebouwen moeten binnen bouwvlakken worden gebouwd. Deze bouwvlakken zijn afgestemd op de situatietekening. Buiten het bouwvlak zijn mogelijkheden voor aanbouwen. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Leiding – Gas

De beschermde regeling voor de belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding is opgenomen in de bestemming 'Leiding – Gas'.

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

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Inspraak en overleg

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is de mogelijkheid gegeven in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft verder het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel heeft provincie Groningen, waterschap Noorderzijlvest en veiligheidsregio Groningen een overlegreactie gestuurd. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 6.

De provincie stemt in met het bestemmingsplan. Het waterschap geeft aan dat de uitkomsten van de uitgevoerde watertoets correct zijn verwerkt. Wel wordt aangegeven dat voor het uitvoeren van de maatregelen een Watervergunning aangevraagd moet worden. De veiligheidsregio adviseert over het aspect 'externe veiligheid'. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het plan, wel wordt een tekstvoorstel gedaan voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit kan gebruikt worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Paragraaf 4.7 is hierop aangepast.

De resultaten uit het inspraak en overleg leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. De procedure kan worden vervolgt.

Vervolg procedure

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 19 december 2014 tot 29 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 30 maart 2015 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De kosten voor het herontwikkelen van het perceel wordt gefinancierd door middel van gronduitgifte. De ontwikkelaar heeft hiervoor een begroting opgesteld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. 3. 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 beslist bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.