

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Nesciolaan

**Bestemmingsplan
Bedrijvenpark Nesciolaan**

Code 03-21-03 / 30-06-05

GEMEENTE HAREN 03-21-03 / 30-06-05
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK NESCIOLAAN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Regiovisie Groningen - Assen 2030	4
2. 2. Rijksbeleid	5
2. 3. Provinciaal beleid	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	15
3. 1. Profiel Nesciopark	15
3. 2. Stedebouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit	16
3. 3. Duurzaam bouwen	18
3. 4. Infrastructuur	19
3. 5. Externe veiligheid	21
3. 6. Omgevingsaspecten	22
3. 7. Bestaande bebouwde gebied	27
4. PLANBESCHRIJVING	29
4. 1. Algemeen	29
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	29
5. UITVOERBAARHEID	34
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGENBOEK

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitplan
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Onderzoek externe veiligheid
<u>Bijlage 4</u>	Hydrologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Onderzoek luchtkwaliteit
<u>Bijlage 6</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 7</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 8</u>	Eindverslag Inspraak en Overleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de planologische weg vrij voor de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijvenpark van circa 10 ha aan de Nesciolaan te Haren. Het bedrijvenpark biedt ruimte aan hoogwaardige, schone en duurzame bedrijvigheid die 'regionaal stuwend en dienstverlenend' van aard is. De ruimtelijke vormgeving van het bedrijvenpark is uniek: door de deels verlaagde aanleg is de visuele bovengrondse aanblik die van een natuurlijk heuvellandschap dat refereert aan de ligging in het oorspronkelijke stroomdallandschap van de Drentsche Aa. Het 'dak' van het bedrijventerrein is grotendeels openbaar toegankelijk als recreatief uitloopgebied voor de nabijgelegen woongebieden. In het noordoostelijke deel refereert het bedrijvenpark aan de historische situatie van een vroeger hier gelegen landgoed.

Aansluitend aan het bedrijvenpark aan de Nesciolaan voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een transferium. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een aanpassing van de wegenstructuur in het gebied mogelijk ten behoeve van de ontsluiting van zowel het bedrijvenpark als het transferium.

Al geruime tijd wordt onderkend dat de locatie van het te ontwikkelen bedrijvenpark, in de open randzone tussen de bebouwing van het dorp Haren en de A28 en aan de zuidelijk stadsrandzone van Groningen, een belangrijke rol kan spelen in de economische structuur van de regio. Reeds in 1990 is de basis gelegd voor de aanleg van het Nesciopark in een gemeentelijke visie op het regionaal economisch beleid en de daarin gewenste rol van de Nesciolocatie.

In het kader van de Regiovisie Groningen - Assen 2030 is deze visie in 1999 ook door de andere overheden in de regio bekrachtigd. In 2000 is de aanleg van het Nesciopark opgenomen in het provinciale beleid c.q. het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP). Ook het voorontwerp van de recent verschenen Geactualiseerde Regiovisie Groningen - Assen 2030 zet in op het realiseren van het hoogwaardige bedrijvenpark aan de Nesciolaan.

Naast de ontwikkeling van het bedrijvenpark in combinatie met het transferium omvat het plangebied ook het bestaande bebouwde gebied ten zuiden van het transferium tot aan de Emmalaan. In dit gebied is sprake van bestaande woningen, het Postiljonmotel met de bijbehorende parkeervoorzieningen en een benzinepomp. Het bestemmingsplan heeft ten aanzien van dit deel van het plangebied een conserverend karakter. De precieze begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1. 2. Huidige planologische regeling

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen die nu voor het plangebied gelden (gedeeltelijk) herzien:

- Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Haren
Vastgesteld op 26-4-1990, goedgekeurd op 19-12-90;
- Bestemmingsplan Maarwold I
Vastgesteld op 22-12-69, goedgekeurd op 14-07-1970;
- Plan in Hoofdzaak
Vastgesteld op 15-11-1956, goedgekeurd op 04-10-1957.

Daarnaast worden ook de op basis van artikel 19-WRO-procedures verleende vrijstellingen in het plangebied opgevolgd door het onderhavige bestemmingsplan. De meest omvangrijke daarvan is de artikel 19-procedure ten behoeve van de realisatie van de woonlocatie Koningin Emma aan de Nesciolaan.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleidskader beschreven. Naast rijks- en provinciaal beleid is daarbij het in regionaal verband geformuleerde beleid van groot belang. In hoofdstuk 3 komen de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft de juridische vertaling van het plan in de voorschriften en de plan-

kaart. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

Bij de gemeentelijke beleidsvorming ten aanzien van het Nesciopark moet rekening worden gehouden met het beleid van de andere overheden. Zoals gezegd is de ontwikkeling van het bedrijvenpark aan de Nesciolaan reeds in 2000 vastgelegd in het provinciale beleid. Naast dit provinciale beleid is ook het beleid van het rijk relevant.

Een belangrijke input voor zowel het huidige rijks- als provinciale beleid is het in regionaal verband geformuleerde beleid, zoals dat is vastgelegd in de Regiovisie Groningen - Assen 2030. Deze visie wordt in het onderstaande dan ook eerst besproken.

2. 1. Regiovisie Groningen - Assen 2030

De ambitie die aan de Regiovisie ten grondslag ligt, is om de kwaliteit van het gebied in de regio Groningen - Assen optimaal te benutten en verder te ontwikkelen zodat het zich in nationaal opzicht nog beter zal kunnen onderscheiden. Centrale gedachte hierbij is dat alleen gezamenlijk beleid de regio optimaal tot ontwikkeling kan brengen. Daartoe hebben de twaalf gemeenten in de regio, samen met de betrokken provincies beleidsafspraken gemaakt over de ontwikkeling van wonen, werken, recreatie, natuur en landschap in het gebied, welke zijn vastgelegd in het convenant *Regiovisie Groningen - Assen 2030*. De Regiovisie is in 1999 door de betrokken gemeenteraden en provinciale besturen vastgesteld. In het convenant is een pakket van onderlinge inspanningsverplichtingen en intenties opgenomen vanuit een gedeelde visie op de totale ontwikkeling van het gebied. In dit kader heeft de gemeente Haren de inspanningsverplichting op zich genomen op haar grondgebied in totaal 20 ha hoogwaardig regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit teneinde binnen het te realiseren totale aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Groningen - Assen in de periode tot 2010 ruimte te bieden voor de categorie hoogwaardige, schone en duurzame bedrijvigheid in een landschappelijke omgeving.

Naast het realiseren van 20 ha hoogwaardig bedrijventerrein is een belangrijke doelstelling van de Regiovisie het verbeteren van de verkeersstructuur aan de zuidzijde van de stad Groningen teneinde een goede bereikbaarheid van de regio en de stad te waarborgen. In het kader hiervan wordt de aanleg van een transferium met kantoor- en bedrijfsfuncties en publieks-aantrekkende functies op de kruising van de spoorlijn Assen - Groningen met de (ondertunnelde) zuidtangent genoemd. De aanleg van de zuidtangent op korte termijn is inmiddels (politiek) niet haalbaar gebleken. De locatiekeuze voor het transferium ligt daarmee open(er).

De inspanningsverplichting van Haren bestaat tot slot uit het bouwen van circa 2400 woningen tot 2030, waarvan 1400 in de periode tot 2020.

Belangrijk uitgangspunt voor alle ontwikkelingen die voortvloeien uit de Regiovisie is het inpassen en benutten van de aantrekkelijke landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden.

- Actualisatie Regiovisie -

Inmiddels heeft een actualisatie van de Regiovisie plaatsgevonden. Deze is eind 2004 door de betrokken gemeenten en provincies bestuurlijk behandeld en vastgesteld.

De hoofdlijnen uit de Regiovisie van 1999 zijn in de geactualiseerde Regiovisie blijven staan. Eén van de concrete ontwerpgegevens voor Haren in de geactualiseerde visie is het realiseren van een toplocatie voor bedrijven aan de Nesciolaan.

2. 2. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is neergelegd in de *Nota Ruimte*. Deze nota bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de Vierde Nota Ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

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

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

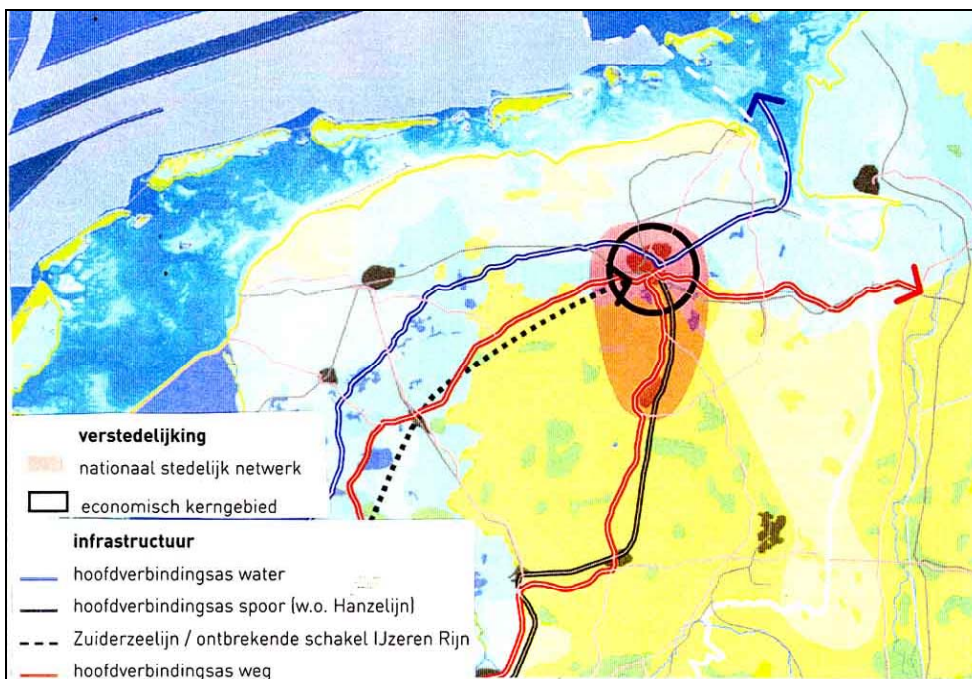
Overkoepelend beleidsuitgangspunt voor heel Nederland is het waarborgen en zo mogelijk versterken van de basiskwaliteit. Eerstverantwoordelijke voor de basiskwaliteit is de provincie. De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan de basiskwaliteit: het doorlopen van de watertoets, het voldoen aan Europese richtlijnen én het uitgangspunt dat in dorpen nieuwe woon- en werkfuncties mogelijk zijn, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte.

De nationale Ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit de gebieden die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het rijk een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Het gaat hierbij om gebieden op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

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

Met het oog op de kansen die dit biedt voor het versterken van de internationale concurrentiepositie vormt verdergaande samenwerking en afstemming c.q. bundeling van economie, verstedelijking en infrastructuur dé ruimtelijke strategie voor de nationale stedelijke netwerken.

Versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden die binnen de stedelijke netwerken liggen én het verbeteren van de bereikbaarheid staat hierbij voorop. Door in de economische kerngebieden voldoende ruimte voor stuwende bedrijvigheid te creëren, kunnen bedrijven profiteren van de agglomeratievoordelen¹. Bovendien kan door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zo optimaal mogelijk met de schaarse ruimte worden omgegaan.



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

Het rijk hecht aan samenwerking binnen de stedelijke netwerken: gemeenten werken met elkaar samen om daarmee ruimtelijke keuzen op elkaar af te stemmen en gezamenlijk meer te kunnen bieden dan ieder voor zich. Samenwerking moet plaatsvinden op het gebied van:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken;
- tijdige én voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor alle aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem.

Binnen de nationale stedelijke netwerken zijn indicatief bundelingsgebieden aangegeven waarbinnen de toekomstige verstedelijking plaats dient te vin-

¹ Stuwende bedrijvigheid onderscheidt zich van niet-stuwende bedrijvigheid doordat zij direct of indirect onder invloed staat van internationale concurrentie.

den. Achterliggende strategie hierbij is vooral het versterken van de economische positie van de steden in de stedelijke netwerken. Provincies moeten de begrenzing van de bundelingsgebieden vastleggen in hun streekplannen.

Om in de toekomst ruimte te bieden aan uitbreidingen van infrastructuur - zowel direct als indirect (als gevolg van gebruiksbependingen in de omgeving door uitstralingseffecten zoals geluidhinder) - ligt rondom het hoofdwegennet een vrijwaringszone. Bij ontwikkelingen in zones nabij geplande wegwitbreidingen dienen de betrokken overheden overleg te voeren met het rijk over de ruimtelijke en financiële consequenties van inpassing van de toekomstige infrastructuuruitbreiding. De mogelijke uitbreidingen van het hoofdwegennet zijn nader geconcretiseerd in de *Nota Mobiliteit* (kabinetsstandpunt, 2004). In deze nota heeft de A28 de aanduiding 'ruimtelijke reservering uitbreidingsruimte bestaande hoofdwegen (indicatief)'.

2. 3. Provinciaal beleid

Het belangrijkste ruimtelijke beleidskader van de provincie en toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen vormt het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP). In het POP zijn de oorspronkelijke plannen voor de fysieke leefomgeving (Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingplan) samengevoegd. Het POP is in december 2000 vastgesteld door Provinciale Staten. De afspraken die gemaakt zijn in het kader van de Regiovisie zijn vertaald en opgenomen in het POP. Het POP schetst in hoofdlijnen het perspectief c.q. het beleid voor de lange termijn (2030). Daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. Voor het bedrijvenpark aan de Nesciolaan is met name het beleid aangaande de thema's bedrijvigheid, waterhuishouding en de bescherming van natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie van belang.

- Bedrijvigheid -

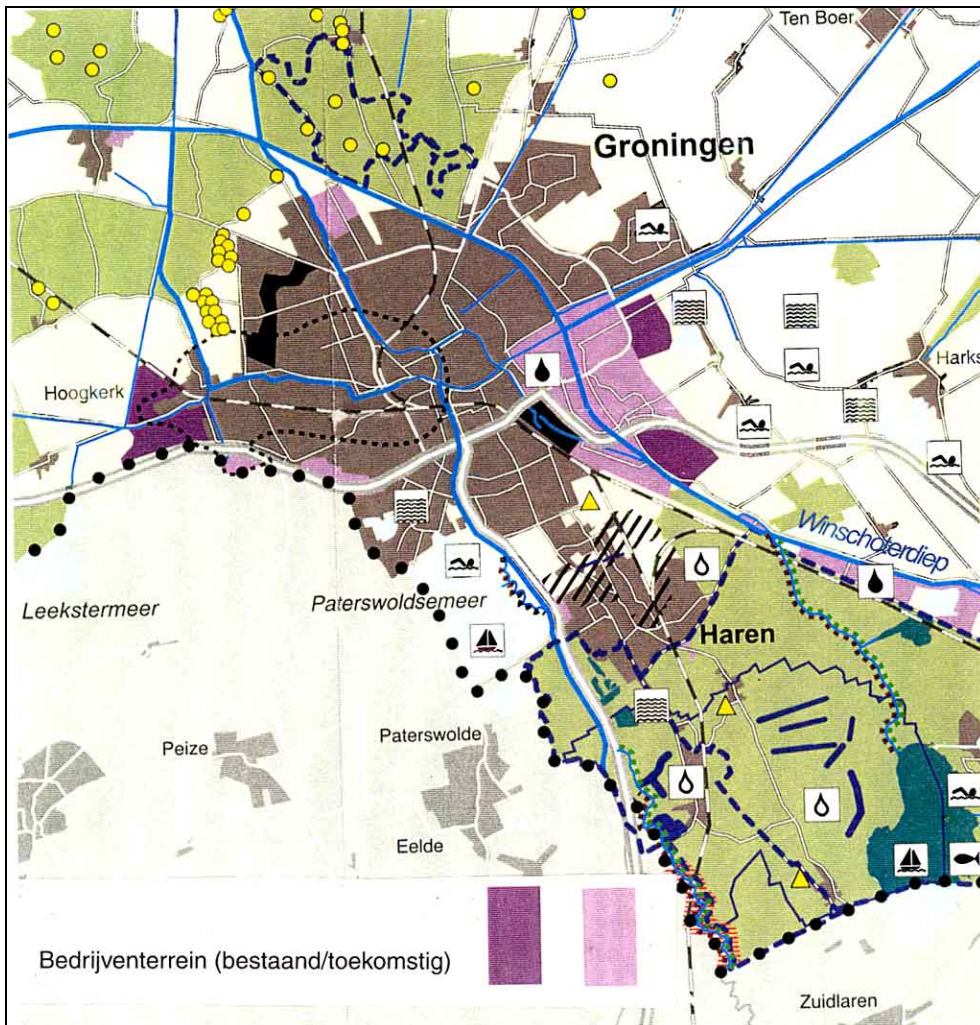
Dit beleid is gericht op het samengaan van economie en omgeving: een versterkte duurzame groei van economie en werkgelegenheid in combinatie met versterking van natuur, landschap en milieu. Vanuit zuinig en duurzaam ruimtegebruik dienen de bestaande bedrijventerreinen optimaal benut te worden voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld.

De vestiging van stuwende bedrijvigheid die op (boven)regionale schaal werken dient plaats te vinden in één van de economische kerngebieden in de provincie, waaronder het gebied tussen Assen en Groningen.

In het POP is een globale prognose voor 2000-2010 opgenomen voor de vraag naar bovenregionale bedrijventerreinen, uitgesplitst naar categorie. Voor de categorie hoogwaardige bedrijvigheid (zoals biomedische bedrijven en ICT-ondernemingen) bedraagt deze vraag 70-80 ha.

In het POP zijn deze hectares toebedeeld aan vijf bedrijventerreinen: Zernicke Science Park en Kranenburg 1 en 2 (gemeente Groningen), een nieuw aan te leggen bedrijventerrein aan de A7 (gemeente Winschoten) én een nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark aan de Nesciolaan in de gemeente

Haren. Op de functiekaart van het POP staat Nesciopark reeds aangegeven als toekomstig bedrijventerrein (figuur 3).



Figuur 3: Fragment functiekaart Provinciaal Omgevingsplan Groningen

Naast ruimtelijke bundeling en het functionele onderscheid binnen de kerngebieden, is het POP gericht op het realiseren van duurzame bedrijventerreinen. Belangrijke aspecten die hierbij een rol (moeten) spelen zijn;

Ten aanzien van de locatiekeuze:

- aanleg in of tegen een bestaande kern om aantasting van het landelijke gebied te beperken;
- rekening houden met milieugebruiksruimte van bedrijven in relatie tot de (woon)omgeving;
- gebruik maken van infrastructurele knooppunten om het vervoernetwerk optimaal te benutten;
- bij aanleg/uitbreiding zo weinig mogelijk verstoring van watersystemen;

Ten aanzien van het ontwerp:

- inpassing in het landschap;
- intensief gebruik van de ruimte;
- nutsvoorzieningen met een hoog rendement;
- multimodale ontsluiting (ook intern);
- afhankelijk van het type locatie aandacht voor goede ontsluiting voor auto, openbaar vervoer en fiets;
- gezamenlijke bedrijfsvoorzieningen;
- waterhuishouding die waterverontreiniging en verdroging tegengaat.

Ten aanzien van de bedrijfsvoering:

- uitwisseling van energie, grondstoffen en water;
- gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties;
- collectief inzamelen en vervoeren van afvalstoffen;
- combineren van het vervoer van goederen en van personen.

Voor wat betreft het aspect *duurzaam waterbeheer* streeft het POP in bebouwd gebied naar een zo natuurlijk mogelijke waterhuishouding. Duurzaam waterbeheer in bebouwd gebied vereist een goede samenwerking tussen gemeente(n) en het waterschap. Om dit te bereiken stelt het POP dat - indien een gemeente niet beschikt over een waterplan - in een vroegtijdig stadium overleg moet worden gevoerd met het waterschap over de hydrologische aspecten van nieuwe bouwlocaties.

- Bescherming van karakteristiek Groningen -

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden, stelt het POP dat bij ontwikkelingen en ingrepen aandacht besteedt dient te worden aan de inpassing in het landschap en de stijl waarin wordt gebouwd. Natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van het landschap bepalen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk hersteld en verder ontwikkeld. Hierbij kan het ook gaan om archeologische waarden waarvan het verlies onherstelbaar is.

2. 4. Gemeentelijk beleid

- Ontwikkelingsvisie Bedrijventerrein Nesciopark (2001)-

In deze visie is een aantal planvarianten voor het Nesciopark gepresenteerd. In de visie wordt een prominente plaats ingenomen door de onderdelen beeldkwaliteit en duurzaamheid. De visie kent vier stedenbouwkundige modellen voor het bedrijvenpark aan de Nesciolaan: De Eilanden, De Vijver, De Groene Meubels en Het Hoge Veld.

In mei 2001 heeft de gemeenteraad gekozen voor het model Het Hoge Veld. In dit model gaat het om bedrijfsgebouwen onder een langzaam glooiende rand in een opgelicht maaiveld/dak, waardoor het dak park kan worden. De verdere uitwerking van het model heeft daarna plaatsgevonden in de vorm van een maquette, een planboek en het rapport 'Nesciopark Haren' (april 2002) waarin is ingegaan op de nadere vormgeving, duurzaamheid, technische haalbaarheid en markteconomische haalbaarheid. Deze uitwerkingen zijn op voorlichtingsavonden tevens aan burgers en andere belanghebbenden gepresenteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig model Het Hoge Veld (figuur 4) en de nadere uitwerkingen hiervan.



Figuur 4: Model Het Hoge Veld

- Structuurvisie Haren - West (2002) -

Zoals uit paragraaf 2.1 al bleek is vanuit de Regiovisie 2030 een aantal ontwikkelingen gepland voor het gebied ten westen van het dorp Haren

(met name 20 ha aan bedrijvenpark, verkeersafwikkeling). Daarnaast is/was op lokale schaal sprake van een aantal mogelijke ontwikkelingen in dit gebied (onder meer de vestiging van McDonalds en de bouw van het appartementencomplex Koningin Emma). Alvorens deze ontwikkelingen daadwerkelijk via een bestemmingsplan te realiseren is in de *Structuurvisie Haren - West* de onderlinge samenhang tussen de ontwikkelingen in beeld gebracht. Met de visie is beoogd middels de nieuwe ontwikkelingen te komen tot de opwaardering van de entree van Haren en tegelijkertijd het eigen dorpse karakter van Haren te behouden. De Structuurvisie heeft een werkingsduur tot 2012.

De aanleg van het bedrijventerrein Nesciopark in het plangebied is in de Structuurvisie een gegeven. De gronden ten zuiden van de Emmalaan hebben in de Structuurvisie een groene invulling. Hier werd oorspronkelijk nog gedacht aan een mogelijke invulling met een hoogwaardig bedrijvenpark van 10 ha (in het spraakgebruik genoemd Nesciopark 2).

Ook het gebied ten noorden van de Potgieterlaan heeft in de Structuurvisie een groene invulling. Oorspronkelijk bestonden voor dit gebied ideeën voor een invulling met woningbouw.

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling in het gebied Haren-West, kiest de Structuurvisie voor het doortrekken van de Vondellaan in westelijke richting en daarna in zuidelijke richting met, ter plaatse van de huidige oprit naar de A28, een aansluiting op de Emmalaan.

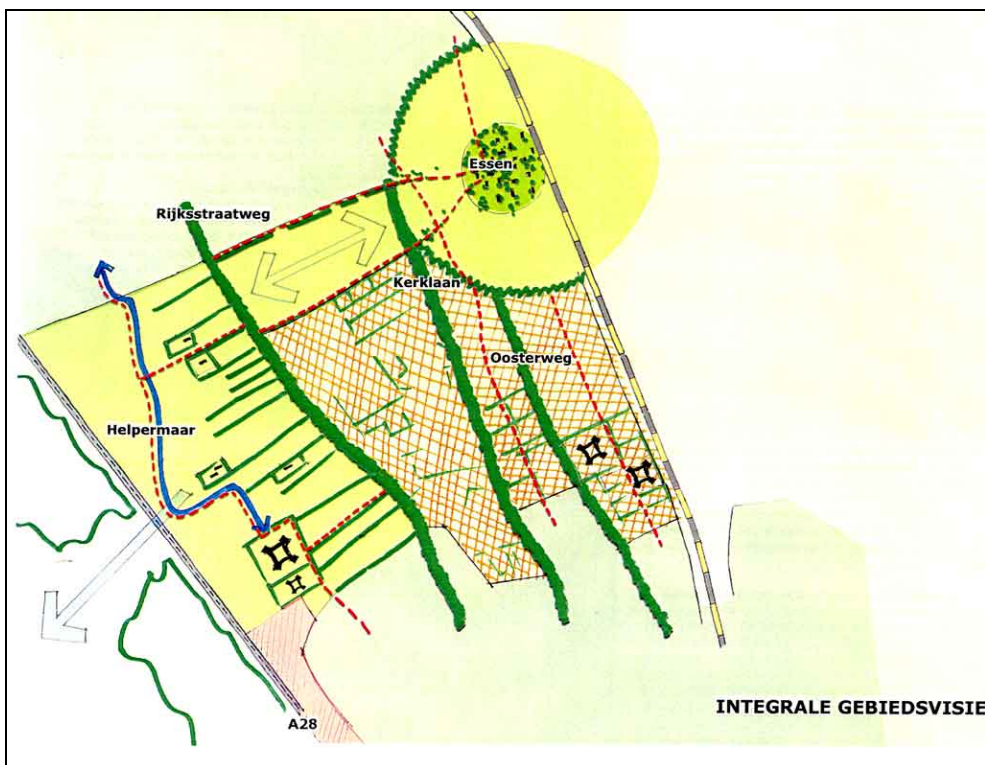
De Structuurvisie geeft aan dat een transferium in het gebied Haren-West ertoe zou kunnen bijdragen dat het centrum van Haren minder verkeer hoeft te verwerken en daardoor leefbaarder wordt. Daarnaast zou een transferium als 'natuurtransferium' kunnen fungeren voor het Paterswoldsemeergebied (overstap auto-fiets-voet-boot) en ook dienen om de entree en uitstraling van Haren te verbeteren. Het definitief realiseren van een transferium in vorm en omvang laat de Structuurvisie afhangen van het succes van een tijdelijk transferium. Een exacte plaats voor het transferium wordt niet gegeven. Wel geldt als randvoorwaarde dat deze locatie zo dicht mogelijk bij de bestemming (werk/winkels) ligt en goed en filevrij bereikbaar is.

Ten behoeve van de langzame verkeersverbinding tussen Haren-dorp en het Paterswoldsemeergebied, stelt de Structuurvisie voor een fiets-/voetgangerstunnel aan te leggen onder het viaduct van de A28.

- *LOP (2003) / Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen (2005)*
Directe aanleiding voor het maken van het *LOP (Landschapsonwikkelingsplan)* is de bouwopgave van 2400 extra woningen die vanuit de Regiovisie Groningen Assen 2030 voor Haren geldt. Ambitie van het LOP is om de nieuwe woningbouw, samen met de andere ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, werken en infrastructuur die de komende jaren in de gemeente plaats zullen vinden, te gebruiken om de kwaliteit van het landschap per saldo te verbeteren.

Het LOP is voor het gebied tussen Haren en Groningen nader uitgewerkt in het *Integraal Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen*. Dit plan is een Belvedere-project. De Belvedere-regeling is gemaakt voor gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden en streeft naar 'behoud door ontwikkeling'. Bij ontwikkelingen in Belvedere-gebieden moet met andere woorden gezocht worden naar mogelijkheden om met de ontwikkelingen aan te sluiten op historische patronen en structuren, opdat deze een nieuwe betekenis en zeggingskracht krijgen.

Het Integraal Ontwikkelingsplan overlapt voor een deel het plangebied van dit bestemmingsplan (figuur 5). Concreet gaat het om het noordoostelijke deel van het plangebied waar - direct ten zuiden van de voormalige buitenplaats Huys te Hemmen - voorheen sprake was van nog een buitenplaats: Warmolts.



Figuur 5: Fragment visiekaart Ontwikkelingsplan Dilgt, Hemmen en Essen

Ten aanzien van dit gebied stelt het Ontwikkelingsplan dat de herkenbaarheid van de beide voormalige buitenplaatsen wordt versterkt. De grachten worden verbreed en waar mogelijk worden beide lanen hersteld (herstel van de zuidelijke laan naar Warmolts lijkt goed mogelijk, herstel van de noordelijke laan naar het voormalig Huys te Hemmen ligt gezien de ligging van de boerderij van Van Hemmen minder eenvoudig). Op de huisplaatsen zelf kan, onder voorwaarden ten aanzien van uitstraling, nieuwe bebouwing worden gerealiseerd.

- *Beschermd gezicht Rijksstraatweg* -

Voor een groot deel van het gebied langs de Rijksstraatweg is door de gemeente bij het rijk een verzoek tot aanwijzing tot gebied met een bijzondere stedenbouwkundige waarde in de zin van de *Monumentenwet 1988* ingediend. De gemeente noemt dit gebied *Beschermd gezicht Rijksstraatweg*. De waarde van dit beschermd gezicht ligt met name in het nog gave bebouwingsbeeld in wisselende dichtheid en van verschillende schaal: statige buitenplaatsen, boerderijen, villa's en kleinere middenstandswoningen. Medebepalend voor het ruimtelijk beeld zijn ook de beplanting aan weerszijden van de weg, het groen in de particuliere tuinen en de relatie met het achterliggende landschap.

Een deel van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt binnen het aanwijzingsverzoek tot beschermd gezicht. Concreet gaat het om het perceel van de voormalige buitenplaats Warmolts. Oorspronkelijk had het verzoek ook betrekking op de percelen ten oosten en zuiden van dit perceel. De gemeenteraad heeft in 2004 - in verband met de ontwikkeling van het bedrijvenpark aan de Nesciolaan - het rijk gevraagd de betreffende gronden buiten het aanwijzingsvoorstel te laten. Definitieve aanwijzing van het beschermd gezicht heeft nog niet plaatsgevonden.

- *Actualiseringsproject bestemmingsplannen Haren* -

In de gemeente Haren wordt momenteel gewerkt aan het actualiseren van de vigerende bestemmingsplannen die veelal verouderd zijn en onderling verschillende regelingen bevatten. Dit laatste maakt een consequente toetsing van bouwplannen vaak lastig. De verouderde plannen sluiten bovendien niet meer aan op de feitelijke situatie en op het huidige beleid. Hierdoor zijn nieuwe, gewenste ontwikkelingen vaak moeilijk inpasbaar en moeten langdurige vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 WRO gevolgd worden.

Voor het dorp Haren zijn/worden in het kader van het actualiseringsproject circa 45 bestemmingsplannen vervangen door 3 nieuwe bestemmingsplannen (Haren-Midden, Haren-Oosterhaar en Haren-dorp West).

De nieuwe plannen bevatten actuele en handhaafbare regels ten aanzien van de in deze gebieden aanwezige functies zoals wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies en groen. De bestemmingsplannen zijn in hoofdzaak conserverend in dié zin dat ze erop gericht zijn de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken zoveel mogelijk te behouden.

Voor het bestaande woongebied aan de Meerweg ten westen van de Nesciolaan geldt op dit moment - net als voor het Postiljonmotel en de naastliggende benzinepomp - een verouderd bestemmingsplan uit 1969. Voor de nieuwe woonlocatie Koningin Emma is recentelijk een artikel 19 WRO-procedure gevoerd. Het bestaande bebouwde gebied binnen het plangebied is niet meegenomen in het aangrenzende nieuwe bestemmingsplan Haren-dorp West omdat bij de start van dit plan nog onduidelijkheid bestond over mogelijke nieuwe ontwikkelingen die in dit gebied zouden kunnen gaan plaatsvinden. In het kader van de Structuurvisie Haren-West is hieromtrent

meer duidelijk geschapen. Daarom is het nu mogelijk ook voor dit gebied een actueel bestemmingsplan op te stellen. Teneinde het totaal aantal nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente zo klein mogelijk te houden, is het gebied ondergebracht in het onderhavige bestemmingsplan.

- Welstandsnota Haren -

In de gewijzigde Woningwet 2003 is een structureel andere opzet gegeven aan het welstandstoezicht. Op grond van de herziene wet dienen gemeentelijke welstandscriteria voortaan te worden vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De welstandsnota Haren is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota bevat (gebiedsgerichte) welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied in de gemeente.

De Meerweg met de aan weerszijden gelegen woningen zijn in de welstandsnota ondergebracht in het deelgebied 'Oude wegen in Haren zonder planmatige aanleg'. Het welstandsbeleid voor deze gebieden richt zich op het behoud van het ruimtelijke karakter en de variatie in de bebouwing. Het Postiljonmotel en de benzinepomp vallen in het deelgebied 'Bedrijventerreinen'. Hier geldt een soepeler beleid in dié zin dat gebouwen vrij veranderbaar zijn behalve wanneer sprake is van een zichtlocatie. Speciale aandacht moet besteed worden aan de inpassing van reclames.

Voor grootschalige nieuwe ontwikkelingsprojecten bevat de welstandsnota geen criteria. Dergelijke criteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat hier een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor dergelijke projecten geldt dat de welstandsnota moet worden aangevuld met nieuwe criteria voor het betreffende gebied. Concreet betekent dit dat gelijk met de vaststellingsprocedure van het onderhavige bestemmingsplan óók de Welstandsnota Haren is aangevuld met nieuwe welstandscriteria voor het bedrijvenpark Nesciolaan en het transferium.

Plan van Aanpak Duurzaam Veilig

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verkeer en de verkeersveiligheid, is neergelegd in het Plan van Aanpak Duurzaam Veilig (1999). Voor het bestemmingsplan is dit plan met name van belang vanwege aanpassing van de infrastructuur rond het bedrijvenpark en - hieruit voortvloeiend - de wegencategorisering van de Nesciolaan.

De bestaande Vondellaan wordt in het kader van de aanleg van Nesciopark in westelijke richting doorgetrokken naar de A28, met een zuidelijke aftakking op de Emmalaan. Op deze wijze wordt het verkeer voor Haren-Noord via de Vondellaan, en het verkeer naar Haren-Zuid via de Emmalaan gereguleerd.

Voor de Nesciolaan geldt dat - vanaf het moment dat de nieuwe ontsluitingsroute naar het bedrijvenpark aan de Nesciolaan is gerealiseerd - de weg uitsluitend nog een verblijfsfunctie heeft en de geluidzone van de weg (die gedeeltelijk binnen het plangebied ligt) vervalt.

3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De locatie Nesciolaan is bij uitstek geschikt voor het realiseren van een hoogwaardig bedrijvenpark in combinatie met een transferium. In Noord-Nederland bestaat een vraag naar kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen die zich qua schaal en representativiteit onderscheiden van de 'doorsnee' hoogwaardige bedrijventerreinen. De locatie Nesciolaan biedt deze kwaliteit. De locatie is kleinschalig en gesitueerd in een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke omgeving, ideaal ontsloten op de belangrijkste verkeersader van Noord-Nederland en sluit aan bij de sterke belangstelling van bedrijven voor de zuidzijde van de stad Groningen.

Bovenstaande rechtvaardigt het stellen van hoge (planologische) eisen aan zowel de stedenbouwkundige inrichting van het gebied als het type bedrijvigheid op het bedrijvenpark. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een passende planologische regeling gegeven ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark en het transferium. Voor deze regeling zijn uitgangspunten geformuleerd en geldt een aantal randvoorwaarden vanuit de bestaande omgeving. Deze worden hieronder besproken.

Voor het bestaande bebouwde gebied geldt een conserverende planologische regeling. Ook hiervoor geldt een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden.

Het bestemmingsplan is slechts één van de instrumenten om te komen tot de ontwikkeling van het exclusieve bedrijvenpark en het transferium. Andere instrumenten die hiertoe gebruikt worden zijn onder meer samenwerkingsverbanden tussen bedrijfsleven en overheid (parkmanagement) en het sluiten van een overeenkomst met de betrokken projectontwikkelaar over de diverse kwaliteitseisen.

3. 1. Profiel Nesciopark

De doelgroep van bedrijven voor het Nesciopark is te omschrijven als 'regionaal stuwend dienstverlenend' van aard. Concreet moet hierbij worden gedacht aan:

- hightech productiebedrijven;
- onderzoek en ontwikkelingsbedrijven (R&D);
- biotechnologische bedrijven;
- (technische) business-to-business dienstverlening;
- ICT-bedrijven.

Het bedrijvenpark is uitsluitend bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 volgens de Basiszoneringslijst van de VNG. Doel van deze zoneringslijst is om bedrijven qua aard en invloed op de woonomgeving (waarbij gekeken wordt naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar) te categoriseren en planologisch te regelen.

Dit betekent dat - afhankelijk van de categorie - er in beginsel een bepaalde afstand moet worden aangehouden tussen een (nieuw) bedrijf en de omringende woonbebouwing. Voor categorie 1 en 2 bedrijven is deze afstand

0 - 30 meter. Hierbij gaat het dus om bedrijven met een niet milieubelastend karakter.

Het oostelijk deel van het bedrijvenpark bestaat uit een woon-werklocatie. Hier bestaan mogelijkheden voor het combineren van de bedrijfsfunctie met de woonfunctie. Ook voor dit gedeelte van het bedrijvenpark geldt het bovengenoemde profiel. Aanvullend hierop bestaan hier mogelijkheden voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (in combinatie dus met een woonfunctie).

Qua schaal bestaat de doelgroep voor het Nesciopark uit kleine tot middelgrote bedrijven met een ruimtebehoefte liggend tussen de 250 m² en 3000 m². In totaal kan circa 43.000 m² aan bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte (bvo) worden gerealiseerd. Het grootste deel hiervan - circa 35.000 m² - wordt gerealiseerd in het westelijke deel van Nesciopark, de resterende 8000 m² in het woon-werkgebied in het oostelijke deel van Nesciopark.

3. 2. Stedebouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit

3.2.1. Algemeen

Ten behoeve van de beeldkwaliteit van het Nesciopark en het transferium is een Beeldkwaliteitsplan gemaakt dat is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting (zie bijlagenboek). Dit Beeldkwaliteitsplan is tevens opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

3.2.2. Bedrijvenpark

Het plangebied vormt in zijn uitwerking een 'buffer', een overgangsgebied tussen de A28 en het dorp Haren. Uitgangspunt is een ruimtelijk ontwerp dat sterk geïntegreerd is in het bestaande landschap. Een ontwerp dat niet in traditionele zin het landschap consumeert, maar het bestaande beeld verrassend en origineel omvormt. Dit komt tot uitdrukking in een zacht glooiend heuvellandschap. Onder de openbaar toegankelijke flauw hellende groenvlakken van de opgetilde grasmat bevinden zich de bedrijfsgebouwen en kantoren. Gezien vanuit de omgeving en vanaf het terrein zelf levert het ontwerp een beeld op van lage groene heuvels die hier en daar worden ingesneden door infrastructuur en gedeeltelijk zichtbare gevelwanden van bedrijfs- en kantoorbebouwing. Landschap betekent in dit verband meer dan letterlijk "groen en blauw". De sculpturaliteit van het dakenpatroon doorsneden met open ruimten dient als een "nieuw landschap" te worden aangemerkt.

In een deel van het bedrijvenpark zal een bak of kelder worden gerealiseerd die het mogelijk maakt om ondergronds een deel van de bedrijfs- en kantoorbebouwing te realiseren. Op het 1^e nivo beneden het maaiveld zal door de inrichting in algemene zin en de beoogde diversiteit aan functies een landschap ontstaan dat gelijkwaardig is aan het bovengrondse. Het tweede nivo ondergronds is beperkt van oppervlakte en wordt gebruikt om te parkeren. Ondanks de functie zal ook hier het kwaliteitsnivo van de inrichting gelijkwaardig zijn aan de andere nivo's.

Hoewel er vanuit de organisatie en indeling van functies benedengronds een zekere ordening tot stand komt voor de gebouwdelen bovengronds, zullen de lange daklijnen bijna altijd gerend zijn ten opzichte van elkaar en vrijwel nooit horizontaal maar altijd in meer of mindere mate hellend. Op deze wijze wordt gerefereerd aan de natuurlijkheid van het landschap.

Van belang is ook het uitgangspunt dat zichtbare grenzen en overgangen tussen materiaalgebruik, juridisch vastgelegde eigendommen en ruimtelijke verschijningsvormen zo weinig mogelijk samenvallen. Het eventueel samenvallen van deze lijnen zou de verschillende ruimtelijke eenheden accentueren terwijl het juist de bedoeling is dat er een wisselwerking ontstaat tussen gebouw en landschap zodanig dat er sprake is van HET GEBOUW = HET LANDSCHAP = HET GEBOUW. Met andere woorden het complex is een gebouw en tevens een landschap. In het Beeldkwaliteitplan zijn illustratiebeelden opgenomen.

De locatie van het bedrijvenpark is laagliggend en maakt deel uit van het oorspronkelijk stroomdallandschap van de Drentsche Aa. In het kader van de plannen die er zijn voor reconstructie en herstel van het stroomdallandschap zal het afstromende water zichtbaar gemaakt worden. Met name ter plaatse van het bedrijvenpark zal dit vooral plaatsvinden langs de randen (naast de A28 en ter plaatse van de bestaande vijvers aan de westzijde van de Molenbuurt). Het water is op deze wijze van cruciaal belang voor het ontwerp. Het water stroomt ook op een lager nivo door het complex. Het water van de randen en het interne water verzamelt zich op een laagliggend plein centraal in het plangebied (tussen het bedrijvenpark en de woon-/werklocatie). Van hieruit wordt het naar het buitengebied gepompt.

In de noordoosthoek van het plangebied is er sprake van een overgang naar iets hoger gelegen gronden (de flank van de Hondsrug) waar het bedrijvenpark overgaat in een woon-/werklocatie. De bebouwing is hier meer solitair van opzet en manifesteert zich afhankelijk van de functie als één gebouw waar zowel in gewerkt als in gewoond wordt. De vormgeving is verwant aan die in het bedrijvenpark. Dit betekent dat altijd één van de dakvlakken is verbonden met het maaiveld. Ook in dit deel van het bedrijvenpark bestaat (desgewenst) de mogelijkheid tot het verdiept aanleggen van een deel van het bouwvolume.

Een deel van de woon-/werklocatie vormt de overgang naar de landgoedfunctie op de plek waar in het verleden sprake was van "Huize Warmolts". Het cultuurhistorische aspect van deze plek zal worden geaccentueerd. Het landgoed zal zich manifesteren als één gebouw dat in z'n vormgeving autonoom en eigentijds is. Grenzend aan het landgoed is de woon-/werkbebouwing zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede overgang naar het landgoed.

3.2.3. Transferium

In combinatie met het Nesciopark zal een transferium worden ontwikkeld dat gedeeltelijk ten dienste zal staan van het bedrijvenpark.

In eerste instantie zal het transferium bestaan uit een parkeerplein met een capaciteit van circa 500 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat sprake is van een visueel aantrekkelijke parkeermogelijkheid met een beeldkwaliteit die onlosmakelijk deel is van c.q. aansluit bij het concept voor het Nesciopark. Achter de woningen aan de Meerweg wordt een grondwal aangelegd. Deze heeft een afschermende werking voor het inschijnen van licht van koplampen vanaf het transferium naar de woningen aan de Meerweg. Door het beplanten van de grondwal wordt de afschermende werking versterkt.

Voor de toekomst bestaat de gedachte het parkeerplein op te hogen met een aantal bouwlagen (gedacht wordt aan maximaal 4). De extra bouwlagen kunnen worden benut voor de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, een verdere vergroting van het aantal m² bedrijfs- en kantoorvloeroppervlak én - tegenover het wooncentrum De Zonnehof - voor wonen in de vorm van een aantal (senioren)woningen. Naast of in plaats van op-hoging kan ook worden gedacht aan het verdiepen van het transferium c.q. het aanleggen van een parkeerkelder.

Omdat op dit moment geen duidelijkheid bestaat over de haalbaarheid van een eventuele ophoging/verdieping van het transferium én de functies hierin zijn deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan niet middels een juridische regeling meegenomen. Te zijner tijd kan hiervoor een aparte planologische procedure (artikel 19 of bestemmingsplan) worden gevoerd.

Het transferium vloeit tevens voort uit het beleid voor de stadsregio Groningen - Assen (zie eerder hoofdstuk 2). In dit beleid wordt het voornemen geuit de bereikbaarheid van de stad Groningen te verbeteren onder meer door de aanleg van transferia. Het transferium in Haren vormt een overstappunt naar het stadsvervoer. Vanuit het transferium naar de stad en omgekeerd zal sprake zijn van een snelle busverbinding. Aan de overzijde van de A28 langs de afrit naar Haren wordt in dit kader een halte gerealiseerd vanwaaruit - via de voet-/fietstunnel onder de A28 - het transferium kan worden bereikt (zie ook figuur 6).

3. 3. Duurzaam bouwen

Een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling is het aspect 'duurzaam bouwen'.

De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld tussen enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus de uitvoering en anderzijds op aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen zelf. Wat betreft de bouwwijze wordt uitgegaan van een minimum pakket aan milieu-eisen, gebaseerd op de thema's Energie, Bouwmaterialen, water en afval uit het *Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen*.

Voor wat betreft de duurzaamheidsaspecten van het technische en ruimtelijke ontwerp gelden de volgende uitgangspunten:

- Intensief ruimtegebruik:
 - verdicht en verdiept bouwen;

- het dak als landschap inrichten en een functie geven als uitloopgebied voor de naastgelegen woonwijk (dubbel grondgebruik);
- intensief/dubbel gebruik van ruimten bijvoorbeeld gezamenlijke kantine en vergaderruimtes;
- collectieve voorzieningen op het terrein van bevoorrading en opslag van goederen en het parkeren van auto's.
- Nutsvoorzieningen en hoog rendement
 - een gescheiden rioleringssysteem;
 - het integreren van de opvang en transport van regenwater, zowel technisch als esthetisch in de architectuur;
 - het hergebruik van water in het grijswatercircuit;
 - water als ontwerpelement op verschillende lagen in het plan;
 - mogelijk een doorverbinding van het water richting Groningen;
 - opslag van goederen en het parkeren van auto's.
- Energie
 - toepassing van warmte-kracht-koppeling, aardwarmte door middel van waterpompen of aquifer, biogasinstallatie en de brandstofcel (warmte en elektriciteit uit waterstof);
 - toepassing zonne-energie of windenergie;
 - zelfvoorzienend op het gebied van warmte en energievoorziening;
 - stellen van eisen aan de energiestaat van de bedrijfs-huisvesting.

3. 4. Infrastructuur

3.4.1. Aanpassingen in de infrastructuur

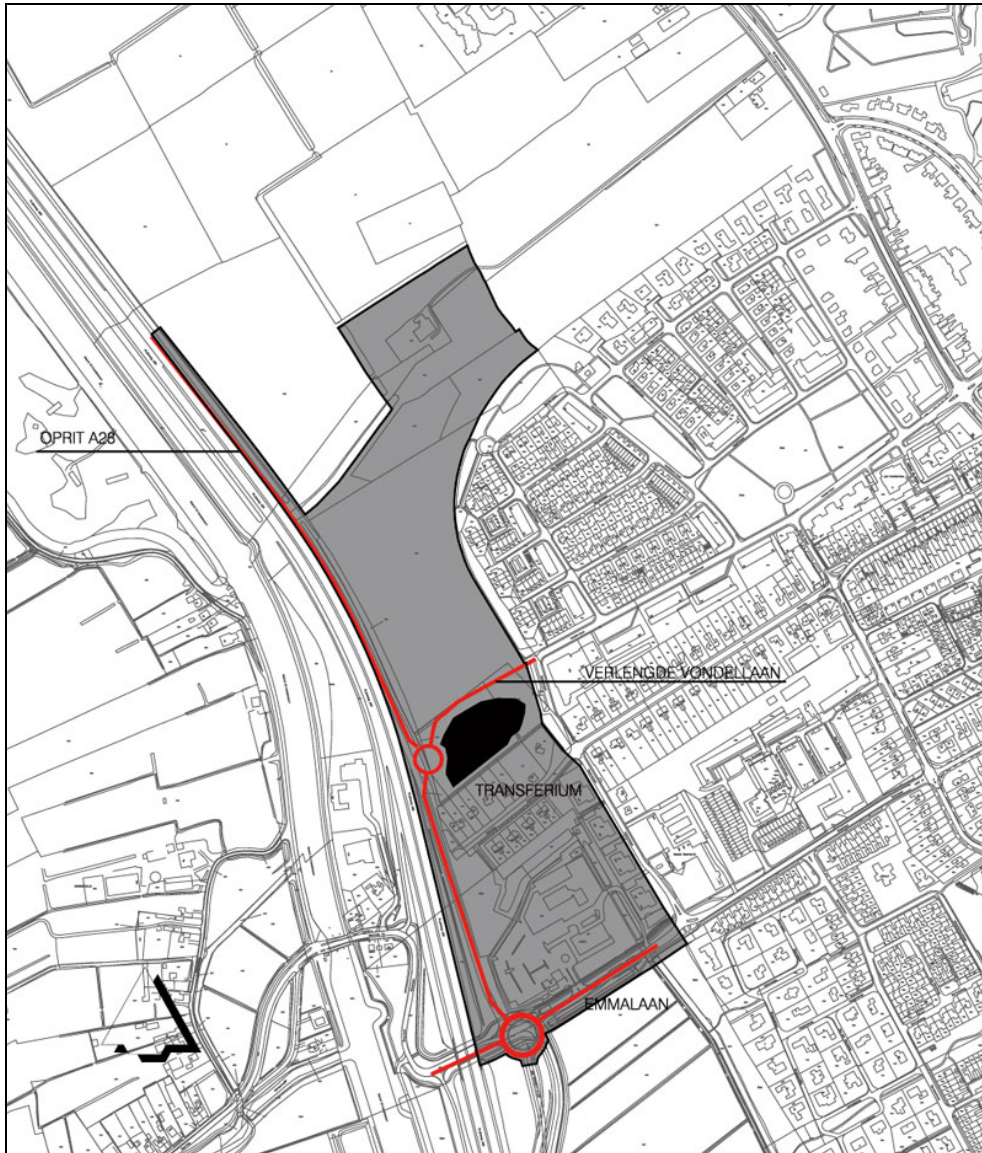
Tegelijk met de ontwikkeling Nesciopark en het transferium zal de verkeersstructuur in het plangebied worden gewijzigd. In het *Plan van Aanpak Duurzaam Veilig* is deze aanpassing reeds grotendeels vastgelegd. De bestaande Vondellaan zal in westelijke richting worden doorgetrokken naar de A28. Bij het Nesciopark sluit de verlengde Vondellaan aan op een nieuwe rotonde met een zuidelijke aftakking op de Emmalaan en, in noordelijke richting, een oprit naar de A28.

Vanaf de verlengde Vondellaan kunnen zowel het bedrijvenpark als het transferium optimaal worden ontsloten. Voor de kop van het transferium wordt een halteplaats en een overstappunt gerealiseerd voor het openbaar busvervoer van en naar Groningen. In het verlengde van de Vondellaan zal een nieuwe fiets-/voettunnel onder de A28 aansluiting geven op het gebied en de halteplaats ten westen van de Rijksweg.

In figuur 6 is de toekomstige verkeerssituatie in het plangebied visueel weergegeven.

De ontsluiting van het bedrijvenpark inclusief het woon-werkgebied zal plaatsvinden via centrale ontsluitingsweg op het bedrijvenpark zelf naar de verlengde Vondellaan. Voor deze ontsluiting geldt als uitgangspunt dat er sprake dient te zijn van een logische en kwalitatief goede verbinding door

een hoogwaardige omgeving. Gebruikers van de weg mogen niet het idee hebben dat men naar een 'achteraflocatie' moet via een bedrijventerrein.



Figuur 6: Toekomstige verkeerssituatie in het plangebied

Het resultaat van bovenstaande ontsluitingswijze is dat er geen sprake is van een belasting van de aangrenzende Molenbuurt. Wel zal vanaf het bedrijvenpark c.q. het woon-werk gebied een voet-/fietsverbinding naar de Molenbuurt gerealiseerd worden.

3.4.2. Wegverkeerslawai

Het plangebied ligt geheel in de geluid- c.q. aandachtszone met betrekking tot het wegverkeerslawai van de A28. Ten aanzien van dit aspect is de Wet geluidhinder bepalend. Deze wet heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat met de Wet geluidhinder strijdige situaties moeten worden voorkomen. De gevolgen van het bestemmingsplan voor de geluidsbelasting in en rond het plangebied zijn in beeld gebracht in twee akoestische onderzoeken. In bijlage 2 van deze plantoelichting (zie bijlageboek) zijn deze onderzoeken volledig opgenomen.

Het eerste onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van de reconstructie van de wegen rondom de A28 en het transferium. Ook de verkeersaantrekkende werking van het bedrijvenpark en het transferium is in dit onderzoek meegenomen. Op grond van de Wet geluidhinder geldt dat bij één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai met 2 d(B)A of meer wordt verhoogd sprake is van een reconstructie. In dat geval moeten aanvullende voorzieningen worden getroffen. De wet staat met andere woorden in geval van reconstructie van wegen een toename van de geluidsbelasting tot 2 d(B)A toe. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor drie woningen aan de Meerweg - zonder aanvullende voorzieningen - sprake is van een reconstructie. Om de toename van de geluidsbelasting c.q. de reconstructiesituatie teniet te doen worden aanvullende maatregelen getroffen in de vorm van een geluidsscherm. Op deze wijze wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

Een tweede akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai van de nieuwe woningen in het woon-werk gebied. Uit dit onderzoek blijkt dat op een klein deel van het woon-werk gebied de wettelijke norm c.q. voorkeursgrenswaarde van 50 d(B)A niet gehaald wordt. In het bestemmingsplan worden in het betreffende gebied daarom op voorhand geen bedrijfswoningen toegestaan. Daarmee is het bestemmingsplan ook op dit punt in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

3. 5. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelinkt op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgevonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico gelden harde grenswaarden c.q. afstanden, voor het groepsrisico zijn wettelijk geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht.

Voor onderhavige bestemmingsplan is het BEVI relevant vanwege de aanwezigheid van het verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG aan de Emmalaan: het BEVI is ook van toepassing op LPG-tankstations. Naar de externe veiligheidsrisico's van het LPG-station aan de Emmalaan is onderzoek verricht. In bijlage 3 van deze plantoelichting (zie bijlageboek) is het volledige onderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het LPG-station voldoet aan de (harde) normen voor het plaatsgebonden risico. Voor wat betreft het groepsrisico levert het LPG-station een overschrijding van de (oriëntatie)waarde op vanwege de nabije ligging van het Postiljonmotel. Deze overschrijding vormt voor de gemeente echter geen aanleiding het LPG-station op dit moment te saneren c.q. te verplaatsen. Dit omdat het hier om een bestaande situatie gaat, het LPG-station gelegen is op een strategische plek., uitsluitend overdag geopend is én gelet op de goede vluchtmogelijkheden c.q. routes in het Postiljonmotel.

3. 6. Omgevingsaspecten

Om conflictsituaties te vermijden dient het bestemmingsplan aandacht te schenken aan de diverse omgevingsaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn daarbij de aspecten water, lucht, ecologie en archeologie van belang.

3.6.1. Water

Het aspect *water* wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw (een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen) is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap plaatsvindt en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beschrijving watersysteem

De stromingspatronen van het grondwater zijn in het algemeen afhankelijk van het reliëf en de bodemopbouw c.q. de aanwezigheid van doorlatende of slecht doorlatende lagen.

Het plangebied maakt deel uit van een poldergebied dat zich uitstrekt langs de hoger gelegen Hondsrug waarop de bebouwing in Haren in hoofdzaak ligt. Vanouds is de Hondsrug een inziingsgebied en vormen de naastgelegen poldergebieden/beekdalen kwelgebieden. Deze hydrologische samenhang tussen hoog en laag is in de loop van de jaren danig verstoord door onder meer de aanleg van het Noord-Willemskanaal en de waterwinning.

De waterpartijen in de aangrenzende Molenbuurt zorgen samen met de poldersloten in het plangebied voor de afwatering.

Het waterpeil ligt in deze watergangen op circa 0,20 meter -NAP. Het overtollige water wordt vanaf deze watergangen via het pompstation achter de woonlocatie Koningin Emma aan de Nesciolaan op het Noord-Willemskanaal geloosd. Het waterpeil in het Noord-Willemskanaal ligt gemiddeld op circa 0,50 meter +NAP. Dit geldt ook voor de Joriswijk die direct ten noorden van het plangebied loopt en die een belangrijke functie heeft in de afwatering van het gebied ten noorden van Nesciopark. Het verschil in waterpeil tussen de afwateringsloten in het plangebied en het Noord-Willemskanaal/Joriswijk bedraagt daarmee circa 0,70 meter. Dit kan oplopen tot ruim 1,5 meter bij (extreem) hoge waterpeilen in het Noord-Willemskanaal. Het overtollige (regen)water vanaf de A28 wordt in een parallel aan de Rijksweg liggende bermsloot opgevangen.

Watertoets

Over het voorontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft het plan getoetst aan de door haar opgestelde waterkansenkaart voor Haren waarop de watergerelateerde kansen voor diverse (nieuwe) verschillende functies in beeld zijn gebracht (figuur 7).

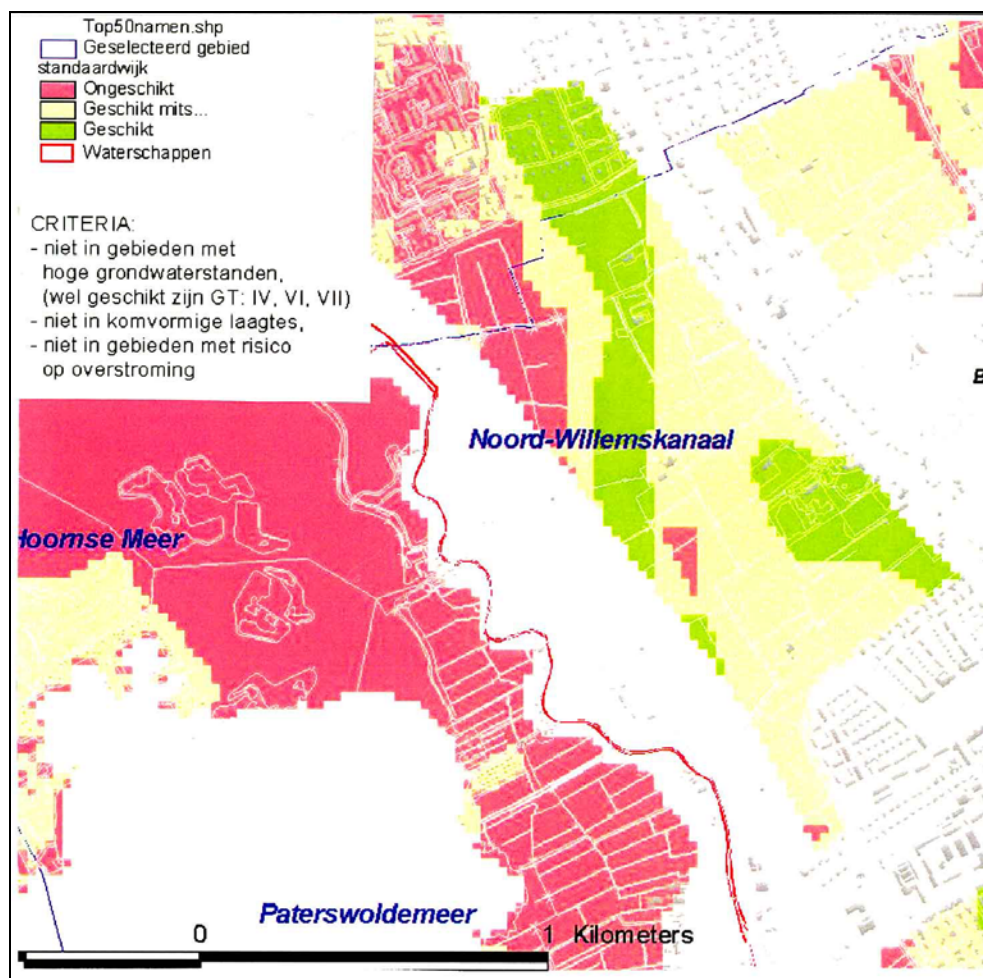
Het plangebied staat op de waterkansenkaart aangegeven als 'geschikt, mits'. Deze aanduiding komt voort uit de relatief lage ligging (ten opzichte van de Hondsrug) en hoge grondwaterstand in het plangebied die op een aantal plaatsen tot uiting komt in kwelwater. Concreet betekent dit dat in het plangebied gebouwd kan worden mits maatregelen worden genomen die een adequate afwatering garanderen.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is - conform het beleid van het waterschap - dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen de afvoer van water in het gebied niet groter mag worden dan de huidige waterafvoer.

Ten behoeve van de watertoets is onderzoek verricht naar de effecten van het bestemmingsplan op de benodigde bergingscapaciteit en de grondwaterstanden in en rondom het gebied. In bijlage 4 (zie bijlagenboek bij deze plantoelichting) zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen.

Uit het hydrologische onderzoek is gebleken dat het verlaagd aanleggen van het westelijke deel van het bedrijvenpark en het transferium zorgen voor een toename van verhard oppervlak waardoor het regenwater sneller tot afvoer zal komen. Binnen het bestemmingsplan zal voldoende bergingscapaciteit opgenomen worden om deze (piek)afvoer op te vangen. Op basis van het definitieve ontwerp voor het bedrijvenpark zal de benodigde bergingscapaciteit exact berekend worden.

De snellere afvoer van regenwater op het transferium wordt opgevangen door het verbreden van de afwateringsloot aan de noordzijde van de Meerweg én door de aanleg van een extra waterpartij aan de zuidrand van het bedrijvenpark (waardoor de gevels van de bedrijven hier in het water liggen).



Figuur 7: Fragment Waterkansenkaart Haren (standaard wijk)

Bij de aanleg van waterpartijen op het Nesciopark wordt tevens rekening gehouden met de plannen die bestaan voor het herstellen van de waterrelatie met de stad Groningen middels een doorverbinding van de Drentse Aa in de richting van de stad. Doel hiervan is het schone water uit de Drentse Aa naar de stadswateren in Groningen te voeren zodat ook de ecologie van de stad kan profiteren van de kwaliteiten van het aanliggend landelijk gebied.

Ook voor het oostelijke deel van het bedrijvenpark vormt het uitgangspunt dat in dit gebied zelf voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd om de extra (piek) afvoer op te vangen. Vanwege de hogere ligging van het woon / werk gebied op de flanken van de Hondsrug en de aard van de bebouwing bestaan hier betere c.q. voldoende infiltratiemogelijkheden.

Voor wat betreft de effecten van het verlaagd aanleggen van het westelijke deel van het bedrijvenpark de op de grondwaterstanden in en rond het bestemmingsplan blijkt uit het hydrologisch onderzoek dat de verwachte effecten op de grondwaterstand in het bedrijvenpark zelf gering (namelijk 0,05 - 0,02 m) en op de omringende grondwaterstanden zeer beperkt (min-

der dan 2 cm aan de westzijde, minder dan 1 cm aan de oostzijde c.q. de Molenbuurt) zijn.

Uit nader bodemonderzoek is gebleken dat de samenstelling van de bodem in de zuidpunt van Nesciopark dusdanig is dat de aanleg van een verdiepte bak met het oog op de te verwachten wateroverlast en de te maken kosten, in dit deel van het bedrijventerrein niet wenselijk is.

Ook bij de verdere uitwerking/uitvoering van het bestemmingsplan zal het waterschap nadrukkelijk worden betrokken. Voor de realisatie van het bestemmingsplan is een ontheffing van de keur van het waterschap nodig waarbij het beleid van het waterschap als toetsingskader fungeert.

3.6.2. Lucht

Op grond van het *Besluit Luchtkwaliteit* (2001) gelden wettelijke grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen.

De gevolgen van dit bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht. In bijlage 5 van deze plantoelichting (zie bijlageboek) is het luchtkwaliteitonderzoek volledig opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat aan alle wettelijke normen voor luchtkwaliteit kan worden voldaan.

3.6.3. Ecologie

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

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

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De gevolgen van de Flora- en Faunawet voor het bestemmingsplan zijn in beeld gebracht in ecologisch onderzoek dat in het plangebied heeft plaatsgevonden. In bijlage 6 bij deze plantoelichting is dit onderzoek volledig opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de meeste soorten in het plangebied algemeen tot zeer algemeen in Nederland voorkomen. Er komt een aantal soorten voor die bescherming genieten op grond van de Flora- en Faunawet. Hierbij gaat het onder meer om amfibieën (Grote groene kikker en Bruine kikker), om vleermuizen, om reeën en om de Zwanebloem. Bij de realisatie van het bestemmingsplan vindt verstoring van een aantal van deze soorten plaats met name door het verlies aan leefgebied. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan moet daarom een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet worden gevraagd. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat in alle redelijkheid kan worden verwacht worden dat deze ontheffing verkregen wordt omdat de gunstige c.q. duurzame instandhouding van de betreffende soorten niet in het geding is.

In het onderzoek wordt geadviseerd bij de uitvoering van het bestemmingsplan, waar het gaat om het slopen van de bestaande boerderij in het noordelijke deel van het plangebied, rekening te houden met de potentiële aanwezigheid van vleermuizen door het tijdstip van sloop aan te passen. Dit geldt ook ten aanzien van de mogelijke verstoring van broedvogels. Beide adviezen zullen worden opgevolgd.

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

3.6.4. Archeologie

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

Op dit moment is er - ter implementatie van het verdrag in Nederland - een wetsvoorstel ter wijziging van de *Monumentenwet 1988*. De inwerkingtreding van deze wet wordt verwacht in 2006/2007. Kern van het wetsvoorstel is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten in tact moeten blijven. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Naar de archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is veldonderzoek verricht. In bijlage 7 van deze plantoelichting (zie bijlageboek) is het volledige verslag van dit onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek zijn geen concrete aanwijzingen naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van archeologische sporen.

Wel stelt het onderzoek dat aan de zuidrand van het Nesciopark mogelijk nog archeologische sporen kunnen voorkomen. Geadviseerd wordt hier bij de uitvoering van het bestemmingsplan - indien de hier aanwezige kleilaag wordt verwijderd - rekening mee te houden door tijdens of direct na de uitvoering van het plan en in overleg met de provinciaal archeoloog ter plekke

een archeologische waarneming te laten uitvoeren. Dit advies wordt overgenomen.

In het archeologisch onderzoek is de locatie van de bestaande boerderij op het perceel van het voormalige "Huize Warmolts" om praktische redenen niet meegenomen. Op het moment dat op dit perceel ontwikkelingen plaatsvinden zal alsnog archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Eventuele archeologische resten zullen worden veiliggesteld, bijvoorbeeld door bij nieuwbouw oude fundamenteën opnieuw te gebruiken.

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

3.6.5. Bodem

De ondergrond van het plangebied wordt hoofdzakelijk gevormd door een in dikte variërend veenpakket met daaronder een kleilagen die op sommige plaatsen ondoorlatend zijn. Alleen in het oostelijke deel van Nesciopark is sprake van een zandondergrond.

Het uitsluitend agrarische gebruik van het te ontwikkelen gebied (Nesciopark en transferium) in het verleden, maakt de aanwezigheid van bodemvervuiling niet waarschijnlijk.

3. 7. Bestaande bebouwde gebied

Ten aanzien van het bestaande bebouwde gebied ten zuiden van Nesciopark en het transferium geldt een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten, gericht op het behoud van de huidige ruimtelijke en functionele structuur en waar mogelijk versterking van de kwaliteit van de bebouwing.

De bescherming van de ruimtelijke structuur is met name geregeld via de bouwvlakken op de plankaart, in combinatie met de bebouwingsbepalingen in de voorschriften. Daarnaast speelt de welstandsnota een belangrijke rol. Behoud en versterking van de kwaliteit van de bebouwing dient hoofdzakelijk plaats te vinden door de eigenaren van de betreffende panden. Het bestemmingsplan biedt voor dit aspect niet de middelen, maar wel de ruimte.

Voor wat betreft de bescherming van de functionele structuur is met name het behoud van de woonfunctie aan de Meerweg een belangrijk uitgangspunt.

Van belang zijn daarbij niet alleen de woningen, maar ook de mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen. De afgelopen jaren is gebleken dat de wensen van de burgers ten aanzien van bijgebouwen zijn veranderd. In de praktijk heeft dit geleid tot extra planologische procedures en/of noodzakelijke aanpassingen van bouwplannen.

Om dit in de toekomst te voorkomen, is besloten de (algemene) bijgebouwenregeling op een aantal punten te wijzigen. Meer flexibiliteit voor het bouwen kan enerzijds gegeven worden ten aanzien van de maatvoering en anderzijds ten aanzien van de situering van de bijgebouwen. De maximum oppervlakte blijft ongewijzigd (70 m²), maar voor wat betreft de hoogte en

dakhelling is meer flexibiliteit ingebouwd. De minimaal aan te houden afstand tot de voorgevel is teruggebracht van 5 naar 4 meter.

Bij nieuwe bouwaanvragen moet in het vervolg strikt worden vastgehouden aan het uitgangspunt dat in principe dat wat bij recht is toegestaan bepalend is voor de bouwmogelijkheden. Alleen in specifieke gevallen kan gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepalingen. Met ander woorden: hetgeen bij vrijstelling kan worden toegestaan, moet niet als een recht worden gezien. De vrijstellingsmogelijkheden geven de uiterste grenzen aan van hetgeen in specifieke en speciale gevallen ruimtelijk aanvaardbaar dan wel wenselijk wordt geacht. Ook ten aanzien van de overige voorkomende functies, te weten het Postiljonmotel en het benzinestation aan de Emmalaan, is het bestemmingsplan gericht op behoud.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven wordt bepaald door de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* en het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

De juridische regeling is vervat in een plankaart en de bijbehorende voorschriften. Op de plankaart zijn de bestemmingen gelegd, in de voorschriften zijn per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

De voorschriften bevatten allereerst een doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming. Hierin is vastgelegd voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de doeleindenomschrijving zijn per bestemming bebouwings- en gebruiksvoorschriften opgenomen. In de bebouwingsvoorschriften zijn - gereleateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, situering, aantal bouwlagen etc. van gebouwen en andere bouwwerken. De gebruiksvoorschriften verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming.

In de voorschriften is incidenteel ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van in de voorschriften omschreven werkzaamheden is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist.

Tot slot bevatten de voorschriften een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden. Deze maken het mogelijk om keuzes in de tijd vooruit te schuiven, veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen (procedurele) voorwaarden verbonden.

In de voorschriften is zorg gedragen voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal specifieke zaken, zoals de regeling voor erfscheidingen, blijft met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening geregeld. De voorschriften in het bestemmingsplan geven aan (artikel 16) om welke specifieke gevallen het gaat.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Woondoeleinden

De bestemming *Woondoeleinden* heeft betrekking op de bestaande woningen aan de Meerweg. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Hierbij gaat het om activiteiten die geen overmatige hinder voor de omwonenden veroorzaken en aldus goed binnen de woonomgeving passen.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken zijn bebouwingsbepalingen opgenomen. Onder de *hoofdgebouwen* worden de woonhuizen verstaan, die vrijstaand of halfvrijstaand zijn gebouwd.

De oppervlakte van de woonhuizen wordt bepaald door het bouwvlak op de plankaart in combinatie met de bepalingen in de voorschriften (aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens). De diepte van de bouwvlakken is 15 meter. Bij woningen waarvan de bestaande diepte groter is dan 15 meter is de diepte van het bouwvlak afgestemd op de huidige situatie.

In de voorschriften zijn voorts bepalingen ten aanzien van de (maximum) bouwhoogte, de goothoogte en de dakhelling van de woonhuizen opgenomen. Met deze bebouwingsbepalingen wordt enerzijds een bepaalde uitbreidingsruimte geboden, terwijl anderzijds het bebouwingsbeeld wordt beschermd.

Ook voor het bouwen van *aan- en uitbouwen en bijgebouwen* gelden bebouwingsbepalingen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte (afhankelijk van de grootte van het perceel en het hoofdgebouw, maar ten hoogste 70 m²), de hoogte, de goothoogte en de dakhelling. Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden.

Ook voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze regeling is opgenomen om enerzijds een zekere uitbreidingsruimte te kunnen bieden, terwijl anderzijds de mogelijkheden beperkt zijn teneinde het bebouwingsbeeld in stand te kunnen houden.

In het plan zijn naast de bebouwingsbepalingen ook vrijstellingsbepalingen van de bebouwingsbepalingen opgenomen. Hiermee kan in specifieke situaties van de bebouwingsbepalingen worden afgeweken. Daarvoor moet aan de in de Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen criteria worden voldaan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk van de vrijstellingsbepalingen gebruik wordt gemaakt: deze gaan namelijk tot de grens van hetgeen acceptabel wordt geacht.

Woongebouw

Deze bestemming heeft betrekking op de woonlocatie Koningin Emma. Ook hier is sprake van een op de huidige situatie toegesneden bestemming. Mogelijkheden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen deze bestemming - net als het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid op grond van de 1/3-regeling - niet aan de orde.

Woon- en bedrijfsdoeleinden

Het noord oostelijke deel van Nesciopark is onder de bestemming *Woon- en bedrijfsdoeleinden* gebracht.

De binnen deze bestemming toegestane bedrijfstypen zijn opgenomen in de doeleindenomschrijving. Ter uitwerking van de milieuzonering zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 en bedrijfstypen die qua omgevingseffecten hieraan gelijk te stellen zijn toegestaan.

Teneinde te garanderen dat binnen deze bestemming uitsluitend sprake zal zijn van kleinschalige bedrijvigheid, is in de voorschriften een minimale en

maximale oppervlakte voor een bouwperceel opgenomen (minimaal 250 m² en maximaal 3000 m²).

De maximale hoogte van de bebouwing is vastgelegd op 9 meter. De vormgeving van de bebouwing is verder vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Wel is voor de afzonderlijke bouwpercelen een (bovengronds) bebouwingspercentage vastgelegd van maximaal 60%. Tevens een regeling opgenomen op grond waarvan op een bedrijfsperceel altijd sprake dient te zijn van een woning én een bedrijf. Voor een klein gebied aan de westzijde van de bestemming is een specifieke aanduiding opgenomen op grond waarvan op deze gronden - in verband met de mogelijke geluidsbelasting - geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. Via vrijstelling is de bouw van een bedrijfswoning wel mogelijk, mits aan de wettelijke geluidsnormen c.q. voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan of een ontheffing van deze waarde is verkregen.

Bijzondere bedrijfsdoeleinden

Het verlaagd aan te leggen deel van het bedrijvenpark is onder de bestemming *Bijzondere bedrijfsdoeleinden* gebracht. Het bestemmingsplan biedt binnen deze bestemming ruimte voor het bovengronds bouwen van bebouwing tot een maximale hoogte van 9,5 meter (inclusief een schuin dak dat deel uitmaakt van het landschap) en het ondergronds bouwen tot een diepte van 7,5 meter. Voor de verdere vormgeving van het bovengrondse bouwen vormt het beeldkwaliteitplan het strikte toetsingskader. Dit betekent dat het algemene bebouwingsbeeld glooiend dient te zijn.

Incidenteel kan de bovengrondse bebouwing middels de toepassing van een vrijstelling verhoogd worden tot maximaal 13 meter. In totaal mag deze verhoging op maximaal 15% van het bestemmingsvlak plaatsvinden. In het beeldkwaliteitplan zijn de (twee) locaties waar een derde bouwlaag voorzien is aangeduid. Ook voor de toepassing van deze vrijstelling vormt - naast de voorschriften - het beeldkwaliteitplan het strikte toetsingskader.

Ook binnen deze bestemming zijn de toegestane bedrijfstypen in de doeleindenomschrijving aangegeven. En zijn - ter uitwerking van de milieuzoneringsuitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan en bedrijfstypen die qua omgevingseffecten hieraan gelijk te stellen zijn.

Binnen de bestemming is ook het dagrecreatieve medegebruik van het 'dak' - inclusief de bijbehorende waterpartijen - van het bedrijvenpark opgenomen. Inherent aan de bedrijfsbestemming zijn ook facilitaire voorzieningen mogelijk zoals een kantine en vergaderruimtes. Daarnaast zijn binnen deze bestemming (ondersteunende) voorzieningen mogelijk bijvoorbeeld in de vorm van een hotel, restaurants, een kinderdagverblijf en/of zalen- en congrescentra.

Landgoed

Het noordelijke deel van het plangebied is onder de bestemming *Landgoed* gebracht. In dit gebied is uitsluitend één gebouw toegestaan ter plaatse van de bestaande boerderij. De maximaal toegestane hoogte en oppervlakte van de bebouwing zijn vastgelegd op respectievelijk 12 meter en 900 m².

Deze bebouwingsmogelijkheid refereert aan de historische situatie van het vroeger hier gelegen landgoed Huize Warmolts.

De invulling van deze bebouwingsmogelijkheid vindt plaats onder de strikte regie van het beeldkwaliteitsplan. Voor grondwerkzaamheden zoals ophogen en afgraven geldt een aanlegvergunningstelsel. Dit om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden in het gebied.

Functioneel geldt binnen deze bestemming hetzelfde profiel als binnen de aangrenzende bestemming Woon- en bedrijfsdoeleinden. Gelet op het specifieke karakter van deze bestemming bestaat via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om dit profiel te verruimen met een maatschappelijke voorziening of (representatieve) dienstverlenende instelling. Belangrijke voorwaarde voor de vestiging van een dergelijke functie is dat de verkeerssituatie c.q. de ontsluiting adequaat geregeld is.

Transferium

Het transferium is ondergebracht in een gelijknamige bestemming. Op grond van de voorschriften is bij recht een transferium (weideparkeren) mogelijk. De bestemming biedt tevens ruimte voor een kiosk.

Hotel

Het Postiljonmotel heeft een toegesneden bestemming *Hotel*. Binnen deze bestemming zijn de diverse functies die momenteel in het Postiljonmotel plaatsvinden beschreven: hotel en/of restaurant, een zalen- en congrescentrum en de bijbehorende bedrijfswoning. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de huidige (planologische) situatie.

Verkooppunt van moterbrandstoffen

Het benzinestation aan de Emmalaan is onder een aparte bestemming gebracht. Het vulpunt en het opslagpunt voor LPG zijn binnen deze bestemming specifiek aangeduid. De voorschriften zijn gericht op zowel het behoud van zowel het benzinestation als het bijbehorende vulpunt en opslagpunt.

Openbare nutsdoeleinden

Deze bestemming geldt voor het waterpompstation achter de woonlocatie Koningin Emma. Ook hier geldt dat de voorschriften zijn gericht op het behoud van deze voorziening.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de breedste zin van het woord. Onder deze bestemming vallen daarnaast ook paden en waterpartijen.

Voor de groenstrook grenzend aan de A28 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming - ten behoeve van een verbreding van de snelweg - te kunnen wijzigen in de bestemming Verkeersdoeleinden.

Doeleinden van verkeer en verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de Meerweg. Ook groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeersdoeleinden

De bestemming *Verkeersdoeleinden* geldt voor de nieuwe oprit naar de A28, de Emmalaan en voor de verlengde Vondellaan met de bijbehorende rotonde bij het bedrijvenpark en het transferium (inclusief halteplaats). De verkeersfunctie van deze wegen is belangrijker dan die van de Meerweg, terwijl de verblijfsfunctie juist minder belangrijk is. In verband met de geluidsbelasting is voor deze wegen op de plankaart een dwarsprofiel aangegeven. Het profiel van de wegen moet in overeenstemming zijn met de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen (en dus niet breder wat een verslechtering van de geluidssituatie tot gevolg kan hebben).

Water

De watergangen die een functie hebben in het kader van de afwatering van het plangebied zijn ondergebracht in de bestemming *Water*. De voorschriften zijn gericht op het behoud van deze watergangen.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met het aspect maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende worden gewezen.

Over dit bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 6a van de wet op de Ruimtelijke Ordening gelegenheid geboden tot inspreken. In het kader van de Inspraak heeft het plan vanaf 8 april 2004 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is gelegenheid gegeven tot het indienen van schriftelijke zienswijzen. Op 21 april 2004 is een inspraakavond gehouden waarop tevens de mogelijkheid bestond mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Alle binnenkomen Inspraak- en Overlegreacties en het gemeentelijke commentaar daarop zijn opgenomen in bijlage 8 van deze plantoelichting (Eindverslag Inspraak en Overleg).

De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven het voorontwerp bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Daarnaast is het plan aangepast naar aanleiding van recente ontwikkelingen. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

- het plangebied is uitgebreid met een deel van de oprit naar de A28, de ontsluiting voor het woonverkeer naar de Rijksweg en het perceel 'Warmolts' aan de noordzijde van het plangebied;
- de ontsluitingsroute naar de Multatulilaan is geschrapt;
- de bebouwingsbepalingen binnen de bedrijfsbestemmingen, waaronder de toegestane bouwhoogtes, zijn aangepast;
- de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de uitbouw van het transferium is geschrapt;
- ten behoeve van een eventuele verbreding van de A28 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Over het onderhavige bestemmingsplan wordt gelegenheid geboden tot het inbrengen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is een gecombineerde exploitatieopzet gemaakt. Dit houdt in dat in de nog lopende exploitatie van Haren west de kosten van het transferium en bedrijvenpark met ontsluitingen zijn verwerkt. In deze exploitatieopzet is rekening gehouden met de volgende kosten:

- de kosten van de hoofdontsluiting, bestaande uit de doorgetrokken Vondellaan, de verbindingsweg parallel aan de A28 naar de Emmaalaan, de rotonde, de oprit naar de A28. Verder zijn meegenomen de kosten van een fiets-voettunnel onder de A28, een aparte busbaan langs de westkant van de A28, de bushaltes aan de oost en westzijde en de kosten van een transferium op het terrein tussen de

doorgetrokken Vondellaan en de sloot achter de woningen van de Meerweg. Ook bijkomende voorzieningen zijn in de kostenopzet meegenomen, zoals de aanleg en verbreden van sloten rondom het transferium, het verleggen van kabels en leidingen, aanpassingen aan geluidsscherm, grondwal achter de woningen van de Meerweg en de kosten van openbare verlichting en beplanting.

- De kosten van het bouw- en woonrijpmaken van het Nesciopark, bestaande uit de kosten van het verlagen van het maaiveld (bak), de hoofdontsluiting door het verdiepte deel en de hoofdontsluiting in het woon/werk deel en van de fiets-/voetverbinding met de Molenbuurt. Aanklegkosten van openbare verlichting, beplantingen en waterpartijen zijn tevens in de kostenopzet meegenomen.
- Voor voorbereiding en toezicht zijn kosten opgenomen voor de kosten van de planvoorbereiding, inclusief opstellen bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken, voor het besteksgereedmaken van de voornoemde werken, voor verkoop en voor overige voor het project benodigde kosten van voorbereiding en toezicht.
- Verder is een bedrag opgenomen voor eventuele planschades en een post onvoorzien.
- Het grootste deel van de voor de realisatie van de plannen benodigde gronden zijn in het verleden aangekocht door de gemeente. Een klein deel is recent aangekocht. Laatstgenoemde kosten zijn integraal verwerkt in de exploitatieopzet. Voor eerstgenoemde kosten is niet de boekwaarde maar de economische waarde als kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen.
- Tot slot is er een post onvoorzien opgenomen van 10%.

Naast kosten worden er ook opbrengsten gegenereerd. Deels bestaat deze uit de opbrengst van de verkoop van het woon/werk gebied inclusief het perceel Rijksstraatweg 79 én de verkoop van het bedrijvenpark. In de kosten van de hoofdontsluiting en het transferium wordt bijgedragen door de gemeente Groningen en de provincie Groningen. Verder zijn/worden er subsidies verkregen vanuit Kolibri en GBU/BDU.

Omdat niet alle kosten en opbrengsten op hetzelfde moment worden gemaakt c.q. worden verkregen is een fasering opgesteld. De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd (prijspeil 1 januari 2004). Verder is een rentepercentage opgenomen van 5,3 %.

Met uitzondering van de reeds gemaakte kosten zijn in de exploitatie begrootte kosten opgenomen. Deze zijn begroot op basis van de hiervoor gebruikelijke kengetallen.

===