

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Situering	2
1.3. Vigerend bestemmingsplan	2
2. Beschrijving Plan	3
2.1. Historische context	3
2.2. Ruimtelijke kwaliteit	3
2.3. Beschrijving planvoornemen	4
2.4. Beeldkwaliteit	6
3. Beleidsaspecten	9
3.1. Nationaal beleid	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
3.4. Conclusie	12
4. Planologische randvoorwaarden	13
4.1. Archeologie	13
4.2. Ecologie	13
4.3. Water	14
4.4. Bodem	18
4.5. Geluid	18
4.6. Luchtkwaliteit	19
4.7. Externe veiligheid	19
4.8. Civieltechnische aspecten	20
5. Juridische toelichting	21
5.1. RO Standaarden en regels 2008	21
5.2. Wabo	22
5.3. Plantoelichting	22
5.4. Beschrijving bestemmingen	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Inspraakprocedure	24
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	24
Bijlagen (zie boekwerk 'bijlagen')	
1. Rapport archeologie	
2. Ecologisch onderzoek	
3. Verkennend bodemonderzoek	
4. Rapport geluid en luchtkwaliteit	
5. Rapport externe veiligheid	
6. Nota Zienswijze, Commentaar en Wijziging (ZCW)	
7. Overlegreacties	
8. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Harkstede is de laatste jaren veel ontwikkeld. Zowel in het bestaande dorpsgebied als in het omliggende gebied zijn woningen en voorzieningen gebouwd. Aan de zandwinningsplas Borgmeren is in verschillende fasen woningbouw gerealiseerd. Fasen 1 en 1a betreffen het gebied rond educatief centrum en sporthal 'De Borgstee' en de bebouwing rond de Laan der Kruisheren, het eerste eiland Skiramere en het appartementencomplex Cascadeborg. Fasen 2 en 3 betreffen de woningbouw op eiland 2 en 3 ten zuidwesten van de eerste fase. Daarbij is tevens al rekening gehouden met de ontwikkeling van fase 3a. Dit is het gebied ten noordwesten van de bestaande eilanden. Het gebied vormt daarmee tevens de wijkontsluiting naar de Hoofdweg. De plannen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen, waardoor een herziening noodzakelijk is voor dit gebied.

1.2. Situering

Het plangebied bevindt zich in Harkstede tussen de Hoofdweg, het water van Borgmeren, het zandwinningsbedrijf WEB en de bebouwing van het tweede en derde eiland Borgmeren. In het plangebied ligt nu nog de bebouwing van Hoofdweg 110.



Plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in vijf bestemmingsplannen, te weten:

- Uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld in 1964;
- Harkstede, vastgesteld in 1972;
- Borgmeren, vastgesteld in 1987;
- Interimregeling agrarische gronden, vastgesteld in 2000;
- Harkstede-Scharmer, vastgesteld in 2011.

De gronden hebben hierin verscheidene bestemmingen, zoals 'Agrarisch', 'Water' en 'Groen'. Woningbouw past niet binnen deze plannen. De ontsluitingsweg is in één van deze plannen wel reeds opgenomen.

2. Beschrijving plan

2.1. Historische context

Harkstede is ontstaan op de hoger gelegen delen van de geografisch/landschappelijke zandopduiking in het veengebied ten oosten van de stad Groningen. De dorpsbebouwing heeft zich geconcentreerd tot een lintgedeelte aan de Hoofdweg/Hamweg met daaraan de historisch waardevolle dorpskerk, molen en boerderijen. Deze structuur is in de loop der tijd verdicht met kleinschaliger dorpsbebouwing (zowel woningen als voorzieningen) daartussen.

Aan weerszijden van de Hoofdweg zijn verschillende uitbreidings- en invullingsgebieden ontstaan: overeenkomstig de toenmalige behoefte en met een daaraan gebonden eigen karakteristiek. De oudste planmatige ontwikkeling betreft het deel tussen de Hoofdweg en het ten zuiden daarvan gelegen tracé van het voormalige Woldjerspoor dat heeft gefunctioneerd van ca. 1920 – 1940.

Vervolgens zijn aan de noordzijde in de typische erfstructuur van rond 1975 de woningen in Molenheem, c.q. rond de Schout Poelmanweg gerealiseerd. Daarna is gestart met de ontwikkeling van het zuidelijk gelegen woongebied Borgmeren, door het (voormalige) sportveldencomplex grotendeels gescheiden van de noordelijk gelegen dorpsconcentratie. Begin 2000 is een verdere uitbreiding van het woongebied Borgmeren tot stand gebracht door het aanleggen van twee eilanden met diverse woningtypes. Het overgrote deel is vrijstaand en er is een appartementencomplex opgericht.

In 2009 is gestart met het uitgraven van het meer van het grootschalige project Meerstad. Tussen Groningen-Oost en Harkstede wordt een gebied van 2.300 hectare ontwikkeld met ruimte voor ca. 6.500 woningen, 135 hectare bedrijventerrein en twee derde van het gebied wordt ingericht als meer (600 hectare) en groene omgeving (830 hectare). In de eerste fase Meeroevers worden zo'n 1.220 woningen gebouwd.

2.2. Ruimtelijke kwaliteit

Typering gebied

Het gebied rondom Harkstede is hoofdzakelijk agrarisch van aard met een opstrekend ontginningspatroon vanuit de dorpslintstructuur. Delen van het gebied zijn aangewend voor houtteelt. Als gevolg van de (relatief) lage ligging is sprake van een waterrijk systeem, dat met het oog op landbouwkundig gebruik sterk wordt bemalen.

Vooraf en aan het lint staan veel boerderijen. Door de schaalvergroting hebben in de loop der tijd veel agrarische panden hun agrarische functie verloren. Deze vrijkomende agrarische bebouwing heeft veelal een nieuwe bestemming gekregen als burgerwoning. Hierdoor beschikken de woningen over grote erven. Sommige panden hebben een andere bedrijfsfunctie gekregen, zoals horeca of detailhandel.

De boerderijen in het lint zijn overwegend van het Oldambtster type, met de woning en de schuur in één bouwvorm, vaak met een aantal krimpden. De woningen in het lint zijn voornamelijk arbeiderswoningen. Daarnaast komt een aantal nieuwere woningen voor uit diverse tijdstippen van de vorige eeuw.

Verkeersstructuur

Het bewoningslint c.q. de Hoofdweg is de belangrijkste ontsluiting van het dorp Harkstede. De Hoofdweg kent in 2009 een intensiteit van ca. 4.200 voertuigen per etmaal. Met de ontwikkeling van Meerstad en Harkstede Eilandrijk 3a zal dit naar verwachting op maximaal 5.200 voertuigen per etmaal uitkomen. Aansluitend aan de Hoofdweg zijn Hamweg, Bieleveltslaan en Woudbloemlaan aan te merken als secundaire ontsluitingsroutes vanuit en naar het omringende buitengebied. De ontsluiting van de Borgmeren gaat via

de Laan der Kruisheren, die uiteindelijk uitkomt op de Hoofdweg aan de oostzijde van Harkstede. Deze ontsluitingsweg zal worden doorgetrokken naar de Hoofdweg westelijk van Harkstede, zodat het plangebied op meerdere plekken is ontsloten.

Duurzaamheid

De gemeente Slochteren heeft een nota 'Duurzaam Slochteren' opgesteld. Daarin staat een aantal ambities genoemd op het gebied van duurzaamheid bij wonen. Voor dit plan is vooral de ambitie van toepassing om bouwers bij nieuwbouw te stimuleren tot het nemen van duurzame maatregelen. Bij duurzaam wonen draait het om kwaliteit, van de woning en de woonomgeving. Een duurzame woning voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van energieverbruik en levensloopbestendigheid. Bij realisatie van nieuwe woningen vormt dit vanzelfsprekend het uitgangspunt. Er wordt getracht bij de ontwikkeling van de bouwplannen meer aandacht aan duurzaamheid te schenken. Voorts is de ambitie vanuit het duurzaamheidsbeleid dat indien de gemeente grondeigenaar is, een duurzaamheid van 25% onder de wettelijke norm wordt gehanteerd.

2.3. Beschrijving planvoornemen

In het plangebied worden 26 kavels uitgegeven voor vrijstaande woningen. Het gebied wordt ontsloten door de Laan der Kruisheren door te trekken naar de Hoofdweg. De weg zal worden geflankeerd door boombeplanting. Aan de westzijde wordt 1 kavel vrijgehouden voor het aanleggen van een fiets- en wandelpad dat een recreatieve verbinding maakt met het achterliggende natuurgebied. Ook wordt 1 grote kavel bestemd als 'Groen' en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen – 1C'. In het plangebied ligt een lage- en hoge drukgasleiding (beide zijn planologisch niet relevant). Deze komt het plangebied binnen onder de groene kavel en verlaat het plangebied onder/nabij de wijkontsluitingsweg in het oosten van het plangebied.

Een deel van de gronden zal worden afgegraven, waardoor er meer water ontstaat en de percelen een betere begrenzing krijgen.

Stedenbouwkundige opzet

Voor de stedenbouwkundige opzet van het hele Borgmerenproject is als referentiethema aansluiting gezocht bij een tuindorpomgevings sfeer, afgestemd op de aanwezigheid van (open) water en met recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving. Belangrijke thema's daarbij zijn een herkenbare differentiatie aan stedenbouwkundige ruimtes die in een wisselende belevingsrelatie staan tot het water en met een gevarieerde oriëntatie en ligging van woningbouwkavels aan lusvormige woonontsluitingen. Uitgegaan wordt van goed bereikbare en deels grote kavels (ca. 700-1.600 m²) voor particulier opdrachtgeverschap. Er zullen vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiermee worden de kwaliteiten van de gerealiseerde plandelen doorgezet. Gelet op het bouwprogramma wordt verder zoveel mogelijk geparkeerd op eigen erf, met -mocht daaraan behoefte blijken te bestaan- enige aanvulling binnen de wegprofielen. Openbare parkeerplaatsen worden niet aangelegd. Wel is rekening gehouden met verblijfsruimte en speel-/groenvoorzieningen. Evenals in fase 1 wordt voor het plandeel 'vasteland', dat grenst aan de Hoofdwegzijde, zoveel mogelijk uitgegaan van aansluiting bij de aanwezige karakteristiek van oudere lintbebouwing met vrijstaande woningen.

Oevers

Bij de planontwikkeling staat wonen aan water centraal. Een deel van de kavels is rechtstreeks aan water gesitueerd. Dit betekent dat een oeververdediging moet worden gerealiseerd. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen oevers die onder directe invloed staan van het buitenwater en oevers die meer aan rustiger binnenwater zijn gelegen. Rekening houdend met bodemsamenstelling, golfoploop en opwaaiing van het water wordt de aanleg van de noodzakelijk geachte beschoeiing in de exploitatieopzet meegenomen. Dit mede om zo eenduidigheid en kwaliteit te verkrijgen. Eigendom, beheer en onderhoud

worden aan het toekomstige kaveleigendom gekoppeld. Naast beschoeiing maken taluds en een aangrenzend deel buitenwater deel uit van de te verkopen kavels.

Ter verhoging van de beleving vanaf het water wordt hier geen bebouwing (bergingen, tuinhuis of botenberging) toegestaan. Wel kan beschikt worden over een aan te leggen aanlegplaats voor roei- of zeilboot op de van de kavel deel uitmakende waterstrook. Een en ander wordt via vergunningverlening geregeld.

Uitgifte

Met de uitgifte van vrije kavels worden kansen geboden aan het particuliere opdrachtgeverschap. De koper koopt daarbij de grond en kiest vervolgens zelf met welke partij(en) de woning wordt gerealiseerd (zelfrealisatie), met een grote mate van keuzevrijheid qua woningtype, flexibele indeling, levensloopbestendig en aanpasbaar bouwen, ruimte voor beroep aan huis, e.d. Dit als interpretatie van het begrip dorpswonen binnen een herkenbare en veilige leefomgeving. Uitgangspunt is duurzaam bouwen en inrichten binnen de gegeven opzet. Omdat met een veelheid aan standaardontwerpen niet het gewenste kwaliteitsniveau zal worden bereikt, stelt de gemeente als eis dat er voor iedere kavel een hoogwaardig woningontwerp wordt gepresenteerd. Daarbij is een ieder vrij om een architect naar eigen voorkeur te kiezen, mits deze geregistreerd staat in het Architectenregister. Verder is bindende voorwaarde dat een bouwplan door het planteam kan worden goedgekeurd alvorens tot gronduitgifte c.q. kavelverkoop zal worden overgegaan.

Uitwerking

Naast het willen voldoen aan de kwantitatieve vraag naar mogelijkheden voor woningbouw is met het ontwerp gestreefd naar het bieden van een overzichtelijke planstructuur die waar mogelijk/nodig goed aansluiting geeft op de bestaande sferen. Deze worden enerzijds bepaald door de lintstructuur van de Hoofdwegomgeving. Anderzijds is sprake van een eilandsfeer, op het zuidelijke deel van het ontwerp.

Urgentie

Harkstede is de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid door de realisatie van de kwaliteitswoonwijk Borgmeren. De wijk Borgmeren is nog niet afgerond. Fase 3A moet nog gerealiseerd worden. Deze woonwijk zorgt voor een aanzienlijke groei van inwoners in het dorp Harkstede. Hierdoor neemt de verkeersbelasting van de Hoofdweg door Harkstede fors toe. Ook de ontwikkeling van Meerstad zorgt voor een forse toename van het wegverkeer. De wijk Borgmeren wordt op dit moment niet goed ontsloten. De doorgaande route door de wijk, de Laan der Kruisheren, is nog niet helemaal aangelegd. Er is in het noorden geen aansluiting op de Hoofdweg. Door het ontbreken van deze aansluiting ontstaat er in het dorp een verkeerskundig knelpunt.

De afronding van de wijk Borgmeren (fase 3A) en de ontwikkeling van Meerstad heeft invloed op de volgende aspecten:

- leefbaarheid aan de Hoofdweg
- oversteekbaarheid van de Hoofdweg
- verkeersafwikkelingsproblematiek in de spitsuren
- ongewenst gebruik van woonwegen
- toename verkeersonveiligheid
- verkeersgeluidproblematiek

Om deze problemen op te kunnen lossen dan wel te verminderen, is het van groot belang voor het dorp Harkstede en Meerstad dat de Laan der Kruisheren in het noorden op de Hoofdweg wordt aangesloten. In de planologische visie voor Harkstede (vastgesteld gemeenteraad maart 2002) wordt hier al op ingespeeld. Ook bij de ontwikkeling van de wijk Borgmeren is de aansluiting van de Laan der Kruisheren op de Hoofdweg altijd het uitgangspunt geweest. Met de verdere ontwikkeling van Meerstad wordt de wegenstructuur rondom Harkstede aangepakt, zodat bovenstaande problemen zoveel mogelijk kunnen worden opgelost. Er worden dan ook alternatieve ontsluitingsmogelijkheden gezocht voor Harkstede en het verkeer op de Hoofdweg moet zo snel/goed mogelijk direct in de juiste richting worden gestuurd. De verbinding van de Laan der Kruisheren is daarbij een zeer belangrijke. Dit is de hoofdweg door

de wijk Borgmeren. Door de wijk Borgmeren direct in het begin van het dorp Harkstede een goede ontsluiting te geven, wordt het 'centrum' van het dorp ontlast. De langzame verkeersdeelnemers krijgen meer de ruimte, de verkeersgeluidproblematiek wordt verbeterd en daarmee ook de leefbaarheid aan de Hoofdweg.

De planologische visie op het dorp Harkstede geeft de oplossingen aan om de verkeerssituatie in het dorp te verbeteren. Daarbij zijn de uitgangspunten de volgende:

- temperen van het verkeer door Harkstede
- Hoofdweg niet verder belasten
- alternatieve ontsluiting voor bestaande en nieuwe woonbuurten aanbieden
- veilige oversteekbaarheid van de Hoofdweg waarborgen
- verzekeren van een vlotte verkeersafwikkeling
- logisch verbinden van nieuwe uitbreidingen met bestaande buurten

2.4. Beeldkwaliteit

Met het beeldkwaliteitsonderdeel wordt een nader sturingsinstrumentarium gegeven in de vorm van een beschrijving van sfeer- en referentiebeelden. Dit om vooraf aan omwonenden en aan de verschillende partijen die bij de ontwikkeling zijn betrokken (gemeente, inrichters, bouwers/architecten en gebruikers) de bedoelingen kenbaar te maken.

De volgende impressies van de gewenste invulling zijn richtinggevend bij de verdere uitwerking en concretisering en zijn in die zin dirigerend. In corrigerende zin wordt een houvast geboden aan de welstandscommissie om bouwaanvragen te toetsen en te beoordelen.

Ondanks verschillen in bouwvorm en omvang is de aandacht er met name op gericht om door middel van architectuur ook een zekere harmonie in de betreffende straat- en oeverbeelden te bereiken. Naast de perceelsgewijze situering en groen-/tuininrichting komt dit tot uiting in de vormgeving en detaillering van de woningen. Aandachtspunten daarbij zijn bouwvorm, nokrichting, gevelgeleding en materiaaltoepassing/kleurgebruik, alsook de uitvoering van bijgebouwen en erfafscheidingen. Voorkomen dient te worden dat er een grote hoeveelheid aan losse projecten wordt gebouwd die door een specifieke uitstraling weinig of geen onderlinge relatie hebben of dominant van kleur of vormgeving zijn.

Verder dient bij hoekwoningen waarvan meer dan één gevel naar een weg gericht is, het ontstaan van een blinde (zij)gevel voorkomen te worden. Hier wordt uitgegaan van specifiek ontworpen hoekoplossingen: via detaillering/indeling van de gevel en/of bepaalde plattegrondvormen en/of erfafscheidingen. Dit niet om exact voorgeschreven regels te stellen, maar om een zo gericht mogelijk ontwerpproces op gang te brengen, in samenspraak met genoemde planteambeoordeling.

Vrijstaande woningen sluiten met particuliere tuininrichting direct aan op het wegprofiel met grasberm (leidingstrook) waarop eventueel geparkeerd kan worden. In tegenstelling tot een op privacy (en water) gericht deel van de tuin is sprake van een meer open voortuin. Deze wordt omzoomd met (bij voorkeur) haagaanplant en daarbij passende lage muurtjes of hekwerken. Het straatbeeld wordt verder niet ontsierd doordat parkeren aan de zijkant van het huis dient te worden gesitueerd.

Garages worden zorgvuldig ingepast als onderdeel van de hoofdmassa of vrijstaand. In de waterranden worden de tuinen achter flauw afhellend naar de oeverbeschoeiing opgeleverd. De bewoners in deze zones houden een groene overgang land-water in stand. Door de bebouwingsregels wordt het oprichten van bijgebouwen in de vorm van tuinhuisjes of botenberging nabij de oeverlijn niet mogelijk gemaakt. Wel zijn individuele aanlegvoorzieningen/steigers inpasbaar.

Vrijstaande woningen

Een belangrijk kenmerk qua bebouwing is diversiteit gebonden aan particulier opdrachtgeverschap. Dit leidt niet tot het uitspreken van een voorkeur voor bepaalde architectuurstijlen, maar meer tot het schetsen van een gemeenschappelijke context waarbinnen nog een ruime mate van flexibiliteit past.

Het overheersende streefbeeld is dat van vrijstaande woningen in een groene tuinsfeer. De woningen worden geplaatst binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak met een diepte van 20 meter. Dit op een zodanige wijze dat van oriëntatie op de weg sprake is, maar ook voldoende 'voortuin'afstand resteert.

De hoofdmassa wordt vrij gesitueerd in de omringende tuin op een afstand van minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Hiermee blijft de tuinsfeer tussen de woningen zoveel mogelijk overheersen.

Verwacht worden woningen met een forse inhoud, die verdeeld kan worden over 2 bouwlagen met een kap. Een substantieel deel van die kap heeft een nokrichting die is gericht op de aanliggende straat. Het toevoegen van een tweede nokrichting blijft echter overal mogelijk en is op hoeksituaties van aansluitende wegen zelfs gewenst. Hierdoor werken topgevels mee in het aanzicht vanaf zowel de straat als vanaf het water.

Het minimale bouwvolume van een woning is gesteld op 550 m³. Het maximum oppervlak aan bijgebouwen bedraagt 75 m².

Bijgebouwen worden opgericht binnen de bouwvlakken, in principe achter het verlengde van de voorgevel. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan bouwen vóór de voorgevel.

De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 meter of bijgebouwen worden op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd, mits de afstand tot de bijgebouwen op het naastgelegen perceel tenminste 2 meter bedraagt, tenzij ze aaneen gebouwd worden.

Zoals eerder vermeld is het streven erop gericht om de oevers vrij te houden van bebouwing. Onder voorwaarden zoals genoemd in de regels kan in de rand buiten het bouwvlak gebouwd worden, mits de afstand tot het water niet minder bedraagt dan 5 meter.

Kleurgebruik

Op de eilanden wordt een overwegend lichte kleur toegepast voor de gevels: wit, crème of lichtgrijze baksteen en daarbij aansluitende gevelmaterialen en licht gekleurd schilderwerk.

Voor de kappen wordt uitgegaan van de toepassing van helderrode of oranjekleurige dakbedekkingsmaterialen. Als een kap wordt toegepast met een dakhelling van minder dan 45° kan de kleur rood/oranje van de dakbedekking ook als bovenbeëindiging c.q. kleurband op de verdieping in de gevelsteen terugkomen.

Omgeving Hoofdweg

De oudere lintbebouwing aan de Hoofdweg kent een veelheid aan bouwvormen: kleinere woningen en villa's, maar ook enkele grote boerderijen. Deze zijn afwisselend loodrecht op, dan wel evenwijdig aan de Hoofdweg georiënteerd.

Wel is een aantal overeenkomsten in bouwstijl te onderkennen: de hoofdgeleding van de bouwvorm, 1 - 1,5 bouwlaag met kap, wisselende goothoogtes en de verhouding tussen onderbouw en dak. Daarnaast vallen op de toegepaste -overwegend ambachtelijke- materialen, de kleurafstemming en een overwegend sobere detaillering.

Omdat een deel van de nieuwe woningen zichtbaar is vanaf de Hoofdweg wordt hiervoor als beeldkwaliteitsuitgangspunt niet gekozen voor een contrast met het aanwezige, maar wordt zoveel mogelijk uitgegaan van aansluiting bij de sfeer van het lint welke zich, weliswaar met grotere hoofdmassa's, zal manifesteren aan weerszijden van het nieuwe deel wijkontsluiting. Deze twee woningen zullen met de voorgevel richting de Hoofdweg worden gesitueerd, zodat ze deel gaan uitmaken van het lint. Uitgegaan wordt van grote kavels voor vrijstaande woningen in een meer traditionele bouwstijl.

Qua situering op de kavel, bouwhoogtes (maximaal 2 lagen met kap) en oppervlaktematen bijgebouwen, gelden de eisen zoals hiervoor genoemd voor

vrijstaande woningen op de randen van de eilanden. Het gewenste bebouwingsbeeld is gediend met een kapafdekking, waarvan de dakhelling minimaal 37,5° en maximaal 60° bedraagt en de nokrichting vrij is. Voor de gevels wordt overwegend roodbruine baksteen toegepast, met materialen die daar qua toonwaarde op aansluiten en met lichtgekleurd schilderwerk voor dakranden en rond gevelopeningen. Voor de kappen wordt uitgegaan van donkere, zwart/antracietkleurige dakbedekkingsmaterialen.

Met voorgaande keuzes en voorwaarden voor verdere uitwerking van de Borgmeren worden condities geboden voor een hoogwaardig woonklimaat. Dit sluit aan op bestaande woon- en waterstructuren. De nagestreefde karakteristiek wordt versterkt door het uiteindelijke uitgiftebeleid, waarbij de samenhang van het geheel mede wordt bereikt door de gevraagde aandacht voor onderscheiden straatwanden c.q. samenhangen in de waterranden op de eilanden en op het vaste land.

3. Beleidsaspecten

3.1. Nationaal beleid

Het kabinet Balkenende heeft het ruimtelijk beleid van het Rijk gebundeld in de Nota Ruimte. Deze nota is op 23 april 2004 vastgesteld in de ministerraad en volgt sindsdien de nog te doorlopen stappen van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen duidelijk zijn onderscheiden. De nota geeft invulling aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gekozen is voor een versterking van het decentrale planningsstelsel, met een kernrol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Rijk richt zijn ordenende en sturende rol vooral op de elementen van de zogenaamde Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor gebieden die daar buiten vallen, zoals het grondgebied van de gemeente Slochteren, laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die ervoor moeten zorgen dat overal aan eisen van "ruimtelijke basiskwaliteit" wordt voldaan. Onder dit laatste wordt het samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde verstaan.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken (realisatieparagraaf). Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, die de status van structuurvisie krijgt. In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Daarvan komt een aantal in de algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

In het derde Provinciaal Omgevingsplan Groningen (vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009) is net als in het tweede POP gekozen voor concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra en centrumdorpen. Deze keuze ondersteunt de centrumfunctie van de steden met bijbehorende voorzieningen, beperkt de ruimteclaims op het landelijk gebied en gaat mobiliteit tegen. Dit betekent niet dat alle overige dorpen op slot zijn gezet. In dorpen waar de meest wezenlijke voorzieningen nog aanwezig zijn (de zogenaamde "complete dorpen"), kunnen woningen worden gebouwd voor de lokale behoefte, die wordt bepaald door de te verwachten groei van het aantal huishoudens als gevolg van de gezinsverdunding. Harkstede behoort tot deze categorie dorpen. Om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden, kunnen "complete dorpen" gebaat zijn bij beperkte nieuwbouw. Per gemeente is de hoeveelheid nieuwbouwruiimte opgenomen. Voor de gemeente Slochteren is de nieuwbouwruiimte tussen 2007 en 2019 vastgesteld op 770. De bouw van 26 woningen past binnen het resterende deel van de nieuwbouwruiimte.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening is een nieuw beleidsinstrument, dat voortkomt uit de Wro. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten en bevat provinciale beleidsregels waarvan wordt verwacht dat gemeenten deze doorvertalen in hun bestemmingsplannen. Op basis van de volgende criteria zijn onderwerpen opgenomen in de verordening. Het gaat om beleidsonderwerpen:

1. waarvoor de provincie in belangrijke mate verantwoordelijk is;
2. die een algemene betekenis hebben;

3. waarvan borging in een ruimtelijk plan mogelijk is;
4. die blijvend moeten worden beschermd of veilig worden gesteld (waarborgfunctie);
5. waarvan borging door middel van eenduidige kaderstelling nodig is (rechtszekerheid).

De verordening richt zich op de thema's milieu, water en ruimte. Waarbij het thema ruimte een geheel nieuwe regeling bevat. Het hoofdstuk Ruimtelijke ordening bevat regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De bepalingen richten zich daarmee tot de gemeenteraden, die verplicht zijn hun bestemmingsplannen hieraan aan te passen. Deze bepalingen zijn als zodanig verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonplan

Het woonplan gemeente Slochteren schetst een beeld van de gemeentelijke visie op het wonen (volkshuisvesting). Het woonplan is op 27 januari 2011 vastgesteld. Het wordt door de gemeente Slochteren wenselijk gevonden om een woonplan te hebben, omdat met een woonplan een goede afweging kan worden gemaakt voor wat betreft de locatie van een beoogde ontwikkeling, het aantal nieuw te bouwen woningen, de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt en het tempo waarin dit bouwen zou moeten plaatsvinden.

In een woonplan wordt over een bepaalde periode vastgelegd op welke locaties binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Ook staat in een woonplan aangegeven bij welke bestaande woningen herstructurering of transformatie kan plaatsvinden. Dus welke woningen bijvoorbeeld worden gesloopt en opnieuw worden opgebouwd om te kunnen voldoen aan de huidige normen en eisen voor nieuwe doelgroepen.

Deze volkshuisvestelijke keuzes worden mede op basis van de toekomstverwachtingen gemaakt. De prognoses over de demografische factoren (o.a. leeftijd) zijn hierbij erg belangrijk. Daarnaast is er reeds een aantal structuurvisies vastgesteld die van invloed zijn op het wonen binnen de gemeente Slochteren. Zo is de toekomstvisie 2020 vastgesteld waarin naar voren komt dat er in beginsel alleen in de drie hoofdkernen wordt gebouwd (Harkstede, Slochteren en Siddeburen). Wel is de insteek dat incidentele woningbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn mits daarvoor nieuwbouwruiimte beschikbaar is. Daarnaast zijn er voor bepaalde kernen al gebiedsvisies vastgesteld waarin nieuwe bouwlocaties zijn beschreven. Hierbij moet gedacht worden aan gebiedsvisie Slochteren, gebiedsvisie Siddeburen, gebiedsvisie Harkstede (update in 2011) en gebiedsvisie Steendam-Schildmeer. In 2009 zijn de visies voor Slochteren en Steendam-Schildmeer opnieuw vastgesteld om te voldoen aan de eisen die Wro stelt aan structuurvisies.

In een woonplan zijn naast de verschillende potentiële locaties ook de gewenste woonkwaliteiten opgenomen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan duurzaam bouwen en de leefbaarheid. Dit wordt ook wel de kwalitatieve bouwopgave genoemd. Naast een kwalitatieve bouwopgave is er ook een kwantitatieve bouwopgave. Dit gaat over het aantal te bouwen woningen voor een bepaalde periode.

Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen – Assen is een samenwerkingsverband aangegeven tussen 12 gemeenten en 2 provincies. Bijzonder aan de regionale samenwerking is dat deze vrijwillig van aard is. Hieruit blijkt dat de gemeenten en provincies zelf de noodzaak van een gezamenlijke ruimtelijke ontwikkeling inzien. De betrokken overheden durven over hun eigen grenzen heen te kijken en realiseren zich dat bij grensoverschrijdende thema's het regionale belang zwaarder weegt. De afspraken over de hoofdlijnen van de samenwerking, de organisatie, de uitvoering en de financiële aspecten zijn vastgelegd in een convenant. De afspraken over de hoofdlijnen van de samenwerking, de organisatie, de uitvoering, de financiële aspecten, de evaluatie, de monitoring

en de vervolgactiviteiten zijn vastgelegd in een convenant.

Een van de onderwerpen waarbij afstemming binnen de regio noodzakelijk is, is woningbouw. Er zijn afspraken gemaakt over de te bouwen woningen per gemeente voor de periode 2007 tot en met 2019. De te bouwen woningen worden uitgedrukt in de opnamecapaciteit (nieuwbouwruimte). Het totaal aantal woningen die de gemeente Slochteren kan gaan bouwen binnen de periode 2007 – 2019 is juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Groningen. Binnen de regio Groningen – Assen is het doel om een voldoende en gevarieerd woningaanbod te kunnen aanbieden. Op basis van de regionale woningbehoefte zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de nieuwbouwruimte in de periode 2007 – 2019. Voor de gemeente Slochteren betekent dit een bouwopgave van 770 woningen. Hiervan zijn reeds 375 gerealiseerd. Voor de periode 2010 – 2019 mogen er nog maximaal 395 woningen worden gebouwd.

Op 24 februari 2012 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen – Assen besloten om het woningbouwprogramma te beperken en te versterken. De basis is geworden het scenario 1000 tot 1500 te bouwen woningen per jaar. Met deze afspraak wordt het woningbouwprogramma beperkt en versterkt. Het scenario denken wordt gebruikt om tot een goede afstemming te komen. Een van de woningbouwafspraken is de noodzaak om af te stemmen indien een plan naar de volgende fase wordt gebracht. In de vergadering van 14 mei 2012 heeft het portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking ingestemd met de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan Harkstede, Eilandrijk 3A.

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota (vastgesteld in 2010) tracht op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandseisen duidelijk maken voor aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het is voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Het doel van de Welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Slochteren. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen. De welstandstoetsing zal in principe het bestemmingsplan als vertrekpunt moeten nemen.

Welstand kan daarbinnen een nadere invullende werking hebben voor de plaats en de omvang van gebouwen en bouwwerken. Van belang daarbij is of een in het bestemmingsplan aanwezige vrijheid specifiek die vrijheid ten doel heeft gehad of dat die vrijheid eerder is voortgekomen uit andere oogmerken. Als de vrijheid op zich geen doel van de regeling is geweest, is het aanvaardbaar deze bij de welstandstoetsing nader in te vullen. Dit zal echter alleen aan de orde kunnen zijn als daartoe voldoende rechtvaardiging bestaat in de vorm van (dreigend) ernstig beeldbederf.

Inmiddels heeft een herziening van de welstandsnota plaatsgevonden, daarbij is het beleid van de welstandsnota uit 2004 grotendeels overgenomen, op onderdelen zijn aanpassingen aangebracht meer ter verduidelijking. Als nieuwe elementen zijn objectgerichte criteria voor agrarische (karakteristieke) bebouwing opgenomen.

Toekomstvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie vastgesteld. Hierin is de stip op de horizon gezet hoe Slochteren er in 2020 uit zou moeten zien. Deze stip is uitgewerkt in drie thema's:

- Meedoen en Voorzieningen;
- Wonen en Werken;
- Recreatie en Buitengebied.

Duurzaamheidsbeleid

In de Landschaps- en groenvisie, de Waterstructuurvisie, het Waterplan en het Rioleringsplan heeft de gemeente Slochteren omschreven hoe men met de

fysieke leefomgeving wil omgaan. In het duurzaamheidsbeleid wordt ingegaan op de duurzame kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De doelstelling van de Toekomstvisie is overgenomen in de nota 'Duurzaam Slochteren' aangevuld met het rekening houden met het hier en met elders op de wereld, met het nu en met later. Achterliggend idee is dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid heeft om de duurzaamheidsdoelen te bereiken. Overheid, bedrijven, maatschappelijke organisaties en inwoners dienen hun eigen steentje bij te dragen.

Planologische visie Harkstede

In 2002 is de Planologische visie Harkstede opgesteld, waarmee een beeld wordt geschetst van de ruimtelijke beperkingen en kansen in Harkstede. In deze visie zijn de eerste fasen van de woningbouw in Borgmeren reeds aangegeven. Het plangebied van Eilandrijk 3a is daarin ook reeds aangegeven, maar als zoekgebied voor wonen. In de loop van 2010 is gestart met het opstellen van een nieuwe structuurvisie voor de kern Harkstede. Hierbij wordt met name ingezoomd op het centrumgebied en de woonbuurten die in het kader van Meerstad bij Harkstede worden ontwikkeld. Deze visie zal ook leiden tot een aanpassing van de visie zoals deze voor Harkstede in het Masterplan Meerstad uit 2005 is vastgelegd.

3.4. Conclusie

De voorgenomen plannen passen binnen het ruimtelijk beleid. Er is nieuwbouwruijme gereserveerd voor het project en het gebied is al geruime tijd opgenomen in zowel het woonplan als de planologische visie Harkstede.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Archeologie

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

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

Plan Voor twee deellocaties heeft de Grontmij een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het onderzoek is opgedeeld in een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er mogelijk een intact podzolprofiel aanwezig is onder restanten van een veendek. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren uit het laat-Paleolithicum-Mesolithicum en vanaf de Late Middeleeuwen. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit veenrestanten op zand. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen. Ook het podzolprofiel bleek niet meer intact te zijn. Er wordt derhalve geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Het onderzoek is overeenkomstig de provinciale richtlijnen gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met het bevoegde gezag.

4.2. Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Gebieden die zijn beschermd in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn liggen in Nederland binnen de Natura 2000-gebieden.

Er is derhalve een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Koeman en Bijkerk (zie bijlage 2). Doel van het onderzoek was het toetsen van de voorgenomen

ingreep aan de flora- en faunawetgeving. Hiertoe moest worden nagegaan of het plangebied een specifieke beschermingsstatus geniet in het kader van de EU-Habitat- of –Vogelrichtlijn, alsmede of er van de voorgenomen ingreep consequenties zijn te verwachten voor beschermde gebieden in de omgeving. Daarnaast moest het voorkomen van wettelijk beschermde planten- en diersoorten in het plangebied en de directe omgeving worden onderzocht. Voor eventuele aanwezige beschermde soorten moest worden nagegaan of een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd, alsmede of en hoe de uitvoering van de ingreep kan worden aangepast om verstoring te voorkomen.

Plan In het plangebied zijn enkele lichtbeschermde soorten aangetroffen. Daarnaast kan het plangebied ook van belang zijn voor enkele kleine grondzoogdieren zoals marterachtigen en verschillende muizensoorten. Dit betreft echter soorten van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet, waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen.

Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer de aanwezige beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen vlak voor de kap. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet, wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen. Uiteraard geldt voor alle soorten binnen het plangebied de algemene zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet), die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dieren en plantensoorten. Dit houdt in dat bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden deze de gelegenheid dienen te krijgen om te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

4.3. Water

Waterbeleid In december 2000 is het kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw” vastgesteld. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water

zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Huidige situatie

Hydrologische situatie plangebied

Harkstede Eilandrijk 3A bevindt zich binnen het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's en specifiek binnen het watersysteem Duurswold. Rondom de percelen langs de Hoofdweg bevinden zich schouwsloten die het gebied in oostelijke richting rechtsreeks afwateren op de zandwinplas. In de huidige situatie loopt de afwatering door het plangebied Harkstede Eilandrijk fase 3A. Het plangebied Harkstede Eilandrijk fase 3A grenst aan een zandwinning. Deze zandwinning heeft een vast streefpeil van NAP -3,00 m. Het gebied tussen Rijksweg A7, Bieleveldslaan, Hoofdweg en Herenlaan heeft hetzelfde streefpeil. De zandwinning heeft een overloop naar de, zuidelijk gelegen, Scharmerplas. Deze overloop bevindt zich onder de Herenlaan. De Scharmerplas loost op het peilgebied van gemaal Woudbloem. In bijgaande figuur is de huidige waterhuishoudkundige situatie weergegeven rondom Harkstede Eilandrijk 3A.



Waterhuishoudkundige situatie

In het kader van het gecombineerde verkennende bodemonderzoek (Grontmij, 2009) zijn 25 boorprofielen opgenomen tot een maximale diepte van ca. 3 m beneden maaiveld. Daarnaast is op enkele locaties de actuele grondwaterstand opgenomen. De grondwaterstanden in natte perioden variëren tussen 0,30 m en 0,60 m onder maaiveld tot 0,15 m onder maaiveld. In droge perioden zakken de grondwaterstanden gemiddeld uit tot maximaal 1,50 m beneden maaiveld. Op basis hiervan lijken de profielen eerder te kunnen worden ingedeeld in de grondwatertrappen V en VI dan in III, zoals vermeld op de bodemkaart. In de zomermaanden variëren de waterstanden rond het waterpeil in de zandwinningsplas NAP -3,00 m. Infiltratie van afgekoppeld hemelwater wordt, door het voorkomen van een slecht doorlatende bodem in combinatie met het voorkomen van hoge grondwaterstanden, niet aangeraden.

Toekomstige situatie

Met dit plan worden 26 percelen gerealiseerd waarop vrijstaande woningen gebouwd zullen worden. Het plangebied zal doorkruist worden met een ontsluitingsweg (Laan der Kruisheren) richting de Hoofdweg van Harkstede. Met de realisatie van de nieuwbouw neemt het verharde oppervlak binnen het plangebied toe met ca. 7.400 m². Hierbij is uitgegaan van de volgende gegevens:

Bestaand

Bestaande woning	500 m ²
------------------	--------------------

Nieuwbouw

26 woningen à 150 m ²	3.900 m ²
Inritverharding à 25 m ² per woning	650 m ²
Wegen	1.000 m ²
Totaal	5.550 m ²
TOTAAL toename verhard oppervlak	5.050 m²

Door de inrichting van Harkstede Eilandrijk 3A wordt een bestaande schouwsloot (Legger: OSL-D-3813) over de gehele lengte gedempt. De westelijke en oostelijke watergang worden doorgekoppeld op de zandwinplas. Zowel aan de west- als oostzijde wordt onder de ontsluitingsweg (Laan der Kruisheren) en mogelijk onder de 'groene' doorgang een duiker geplaatst. De overige watergangen, rondom het plangebied, blijven ongewijzigd.

Riolering en berging

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het gescheiden afgevoerde hemelwater dient in de bodem, of in het oppervlaktewater te worden geborgen. Hierbij dient te worden voorkomen dat wateroverlast optreedt. Infiltratie van afgekoppeld hemelwater is gezien de bodemopbouw en grondwatersituatie binnen het plangebied niet zinvol mogelijk. Bovendien geeft de aanwezigheid van een groot oppervlak aan open water (zandwinningsplas) mogelijkheden om het afgekoppelde hemelwater direct te lozen op het oppervlaktewater. Voor Harkstede Eilandrijk fase 3A wordt het regenwaterriool aangesloten op het regenwaterriool dat reeds is aangebracht voor Borgmeren fase 2 en 3 (beide eilanden). Daarnaast zal nog een extra lozingspunt op de zandwinning gecreëerd worden. Het afvalwater zal via een bestaand rioolgemaal (Laan der Kruisheren) afgevoerd worden. Er wordt een rioleringsplan opgesteld om te beoordelen of het rioolgemaal voldoende capaciteit heeft voor het ontvangen van vuilwater van de 26 woningen. Mocht de capaciteit niet voldoende worden geacht, dan zullen maatregelen worden meegenomen in het bestek. Wanneer het afgekoppelde hemelwater geborgen wordt in oppervlaktewater, stelt het waterschap dat het ontvangende water voldoende capaciteit moet hebben. Gezien het oppervlak van de zandwinningsplas en de overloop met de Scharmerplas wordt er van uitgegaan dat deze capaciteit aanwezig is.

Voor een toename van het verharde oppervlak van ca. 5.050 m² is minder dan 560 m³ extra berging nodig (Neerslag duurlijn - Berging, Hunze en Aa's). Directe lozing van ca. 560 m³ extra water op de zandwinningsplas veroorzaakt een verwaarloosbare peilstijging in de plas. In de plas is dus voldoende bergingscapaciteit aanwezig. Binnen het plangebied Harkstede Eilandrijk fase 3A is geen extra open water noodzakelijk.

Per woonkavel wordt een aansluitpunt aangeboden op het gemeentelijke RWA. Het RWA lost op de westelijk of de oostelijk gelegen schouwsloot en zal via deze sloten op de plas kunnen afwateren. Hetzelfde principe is toegepast voor de andere twee 'eilanden'.

Waterkwaliteit

Naast directe lozingen op het oppervlaktewater kunnen er andere bronnen van vervuiling zijn, zoals door het gebruik van bepaalde materialen. Voorkomen dient te worden dat door toepassing van deze materialen het oppervlaktewater wordt belast. Bij nieuwbouw wordt het gebruik van bouwmaterialen die geen nadelige invloed hebben op de waterkwaliteit gestimuleerd. Hierbij valt te denken aan goten, regenwaterafvoeren en dakbedekking die niet uitlogen. In de watervisie Slochteren ('Het Water van Slochteren', 2007) is aangegeven dat in Borgmeren gestreefd wordt naar 'heerlijk' (waterkwaliteit en ecologie) en 'begeerlijk' (water en ruimtelijke ordening). Deze ambities houden in dat er zoveel mogelijk ruimte wordt geboden aan een zo duurzaam mogelijk beheer van water in de bebouwde omgeving.

Uitgangspunt bij watergangen is een inrichting met minimaal 60% natuurlijke oevers en minimaal 30% natuurvriendelijke oevers. Het beheer van de watergangen is, naast functie en gebruik, mede gericht op verhoging van

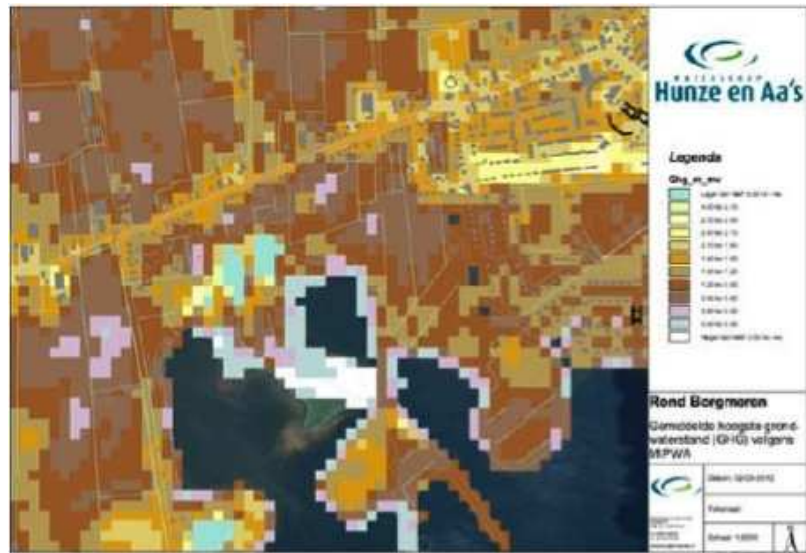
natuurwaarden. Er wordt gestreefd naar een reductie van bestrijdingsmiddelen en strooizouten op verhardingen.

Water krijgt een min of meer centrale plek in de omgeving en/of is daarvan een bijzondere structuurdrager. Het water verhoogt namelijk de landschappelijke waarden en gebruiksmogelijkheden van de omgeving. Bijzondere mogelijkheden worden er geboden voor verschillende vormen van recreatief gebruik, al of niet in combinatie met een natuurlijk gebruik. Verstoring tussen de gebruiksvorming wordt voorkomen.

(Grond)wateroverlast

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen door voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte ter plaatse van wegen en bebouwing te waarborgen. De drooglegging genoemd in het bestemmingsplan voor Borgmeren fase 2 en 3 wordt in principe ook voor fase 3A toegepast.

Door te kiezen voor een asweghoogte van NAP -1,50 m en vloerpeilen op 0,40 m boven de as van de weg wordt voldaan aan de droogleggingsnorm. Als ontwateringsnorm hanteert waterschap Hunze en Aa's de norm dat de grondwaterstand niet meer dan enkele dagen per jaar hoger mag komen dan 0,70 m beneden onderkant vloer. Met deze norm dient rekening te worden gehouden bij de nadere uitwerking van de inrichting en detailontwatering van het plan (bouwrijpfase). In bijgaande figuur is indicatief de huidige gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) weergegeven.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand

Oppervlaktewateroverlast dient te worden voorkomen door voldoende ruimte voor, en een goede structuur van, het waterafvoerstelsel. Er zijn beperkte mogelijkheden in het plangebied om het afgekoppelde hemelwater binnen het plangebied te bergen en van daaruit vertraagd af te voeren naar de zandwinningsplas. In overleg met het waterschap is daarom besloten om het regenwater rechtstreeks via het aan te leggen regenwaterriool op de bestaande schouwwatergangen, of direct op de zandwinningsplas, te lozen.

Beheer en onderhoud

De bestaande en nieuwe watergangen (schouwsloten) vallen onder de onderhoudsverantwoordelijkheid van de aanliggende eigenaar. Beheer en onderhoud van de oever van de zandwinningsplas zal plaatsvinden middels een brede strook langs de oever. Het beheer en onderhoud middels deze strook valt onder de verantwoordelijkheid van de aangrenzende perceeleigenaar.

Advies en juridische vertaling

Waterschap Hunze en Aa's is in het kader van de watertoets geïnformeerd over het plan en is gevraagd naar haar uitgangspunten en wensen. Op basis van deze informatie, aangevuld met informatie van de gemeente Slochteren, is een concept waterparagraaf tot stand gekomen en besproken met de gemeente en het waterschap. Opmerkingen van de gemeente en het waterschap zijn verwerkt in een tweede concept waterparagraaf die opnieuw

is voorgelegd aan het waterschap en de gemeente voor een wateradvies. Opmerkingen en nadere informatie hebben geleid tot voorliggende definitieve waterparagraaf ten behoeve van het bestemmingsplan. Het waterschap wordt in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Waterschap Hunze en Aa's heeft tijdens een overleg aangegeven akkoord te gaan met voorgenoemde plannen indien rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten. Indien hiervan wordt afgeweken dient contact opgenomen te worden met het waterschap.

4.4. Bodem

Door Grontmij is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Doel van het onderzoek is na te gaan of in de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Plan In de bovengrond in het westelijke gedeelte van de onderzoekslocatie zijn zeer licht verhoogde gehalten aan kwik aangetroffen (gelijk aan of net boven de achtergrondwaarde). Verder zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater uit de peilbuizen 1, 2, 3 en 5 is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen. In peilbuis 2 en 5 is daarnaast het gehalte aan xylenen licht verhoogd. Door een storende matrix in het grondwater uit peilbuis 5 is de rapportagegrens verhoogd, waardoor niet uit te sluiten valt dat het gehalte aan naftaleen boven de streefwaarde ligt.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, onjuist is. Er zijn immers op de onderzoekslocatie verhoogde gehalten aan kwik, barium en xylenen en mogelijk naftaleen aangetroffen. De tussenwaarde (signaal voor nader onderzoek) wordt echter niet overschreden. Aanpassing van de onderzoekshypothese en strategie en/of nader onderzoek is niet noodzakelijk. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenoemde herinrichting van de onderzoekslocatie. Wel dient bij het eventueel afvoeren van de grond van het westelijke deel van de onderzoekslocatie rekening te worden gehouden met het (zeer) licht verhoogde kwikgehalte.

4.5. Geluid

Hoofdweg Uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat ter plaatse van de gevels van de 1e lijns bebouwing langs de Hoofdweg (kavels 1 en 3) een geluidsbelasting zal optreden van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting blijft daar wel beneden de maximale grenswaarde van 63 dB. Dit betekent dat voor het mogelijk maken van het plan een hogere grenswaarde voor geluid in het kader van de Wet geluidhinder moet worden vastgesteld. Deze procedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde geluid zal ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld moeten worden. Bij de bouw van de woningen zal rekening gehouden moeten worden met extra gevelisolatie om te kunnen voldoen aan de norm voor het binnenniveau. Bij de omgevingsvergunning kan dit getoetst worden. De geluidsbelasting op de 2e lijnsbebouwing (kavel 2 en 4) is afhankelijk van de plaatsing van de woning op de kavel. De geluidsbelasting op de perceelgrens van kavel 4 is maximaal 48 dB. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting op de perceelgrens van kavel 2 is maximaal 50 dB. Als de woning midden op kavel 2 wordt gebouwd is de geluidsbelasting maximaal 47 dB en wordt wel aan de voorkeurswaarde voldaan.

Nieuwe wijkontsluitingsweg

De nieuwe wijkontsluitingsweg door het plangebied is vanwege het 30 km regime uitgezonderd van de normen van de Wet geluidhinder. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is hier onderzoek naar gedaan. Langs de nieuwe wijkontsluitingsweg zal op een afstand van 20 meter van de as van de weg een geluidsbelasting van 48 dB heersen. Op een afstand van 9 meter van de as van de weg zal een geluidsbelasting van 53 dB heersen. Bij de bouw van woningen binnen de afstand van 20 meter is iets meer isolatie nodig dan de standaardisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit.

De geluidsbelasting van de nieuwe wijkontsluitingsweg op de bestaande woningen aan de Hoofdweg blijft ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB. De woningen langs de Laan der Kruisheren krijgen een geluidsbelasting die rond de voorkeurswaarde ligt. Deze geluidsbelasting is acceptabel, omdat de binnenniveaus van deze moderne woningen niet overschreden zullen worden. Eventuele benodigde hogere grenswaarden voor geluid hoeven niet te worden vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsverhoging vanwege de aanleg van de nieuwe wijkontsluitingsweg op de woningen langs de Hoofdweg dusdanig laag is dat er geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

4.6. Luchtkwaliteit

Er is onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4) naar de blootstelling van luchtverontreinigde stoffen in het plangebied en het indirecte gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan langs de wegen rond het plangebied.

De achtergrondconcentraties in het plangebied liggen ruim onder de norm van de Wet luchtkwaliteit. De concentraties voor de verschillende stoffen blijven inclusief de extra verkeersbelasting vanwege realisering van het plan ruim onder de normen. De achtergrondconcentraties in de toekomst nemen door Europese en landelijke beleidsmaatregelen af. Inclusief de verkeersaantrekkende werking van het plan nemen de concentraties van de verschillende stoffen hierdoor af ten opzichte van de huidige situatie.

Overigens is ook uit het gemeentebrede Luchtkwaliteitsonderzoek Gemeente Slochteren (WMA, juni 2008) gebleken dat de achtergrondconcentraties van alle onderzochte stoffen ruim onder de luchtkwaliteitsnormen liggen. Ook nabij drukke wegen in de gemeente, op 5 en 10 meter van de wegwijk, voldoet de luchtkwaliteit aan de geldende normen. Nu en in de toekomst (inclusief Meerstad).

Plan Uit het onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit in en rond het plangebied voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit. Zowel in de huidige situatie, direct na realisering van het plan als in de toekomst. In verband met de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat groepen met een

bepaalde grootte slachtoffer kunnen worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof. Dit risico laat zich goed ruimtelijk vertalen aangezien het gaat om punten waar zich een bepaald risico voordoet. Deze punten kunnen worden verbonden tot een contour.

De grenswaarde voor kwetsbare objecten is 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten wordt dit als richtwaarde gehanteerd.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor het overlijdensrisico voor een groep personen in een bepaald gebied als rechtstreeks gevolg van hun afwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en van een ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Vanuit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) geldt een plicht tot verantwoording van het groepsrisico bij het opstellen van ruimtelijke plannen en/of het voeren van planprocedures. Bij deze motivering wordt aandacht geschonken aan:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Plan

Uit de risico-inventarisatie van Grontmij (zie bijlage 5) voor het te ontwikkelen plangebied Harkstede Eilandrijk fase 3A is het volgende gebleken.

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied Harkstede Eilandrijk fase 3A te Harkstede geen risicovolle inrichtingen die van invloed zijn op externe veiligheid. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Rijksweg A7.

Uit het provinciaal basisnet Groningen (april 2010) volgt dat voor deze infrastructuur (A7) geldt dat binnen een zone van 30 meter geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht en tevens het vestigen van nieuwe functies (scholen, zorgwoningen, zorgcentra, et cetera) voor beperkt zelfredzame personen wordt uitgesloten. Daarnaast geldt voor een zone van 200 meter een verantwoording van het groepsrisico. De A7 bevindt zich op circa 1.000 meter van het plangebied. Er hoeft derhalve geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Vervoer van gevaarlijke stoffen via spoorweg en waterweg is niet van invloed op het plangebied. Zowel aardgasleidingen als vloeistofleidingen vormen geen risico voor het te ontwikkelen plangebied. De reactie van de Hulpverleningsdienst Groningen (brandweer regio Groningen, zie Nota Inspraak en Overleg) bevestigt dit.

4.8. Civieltechnische aspecten

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen waarvoor een specifieke planologische bescherming van belang is.

5. Juridische toelichting

5.1. RO Standaarden en regels 2008

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) is en blijft het bestemmingsplan een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellend instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Dit temeer nu niet alleen de gemeenten, maar ook het rijk en de provincies bestemmingsplannen kunnen maken. Vanwege deze belangrijke rol van het bestemmingsplan is er nog meer reden om te komen tot vergelijkbare plannen, die goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2008) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

In het huidige Bro zijn regels opgenomen over de inhoud van een bestemmingsplan. In par. 3.1 worden een aantal verplichte onderdelen voor de bestemmingsplanprocedure en daarnaast een aantal facultatieve zaken. Daarnaast zijn in par. 3.2 standaardregels opgenomen die verplicht moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Onder de Wro worden alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro instrumenten) digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden en regels 2008 ontwikkeld. Voor bestemmingsplannen zijn de volgende standaarden van belang:

- PRBP2008: Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen;
- IMRO2008: Informatiemodel ruimtelijke ordening;
- STRI2008: Standaard toegankelijke ruimtelijke instrumenten;
- SVBP2008: Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen.

PRBP2008

De Praktijkrichtlijn bevat de gegevensset (de set van objecten en attributen die het bestemmingsplan representeren) die beschrijft hoe conform het IMRO2008 en de SVBP2008 bestemmingsplannen elektronisch vastgelegd moeten worden. Als uitgangspunt voor deze Praktijkrichtlijn worden alle gegevens beschouwd die behoren tot het bestemmingsplan. Er is daardoor sprake van een, binnen de juridische context, complete gegevensset. Daarmee wordt de volledige digitale representatie van een bestemmingsplan beschreven. Ook kan op basis van deze Praktijkrichtlijn te allen tijde vanuit de gegevensset de volledige inhoud van het wettelijk vastgestelde bestemmingsplan worden geraadpleegd.

STRI2008

De STRI 2008 beschrijft hoe de beschikbaarstelling van de ruimtelijke plannen en besluiten gerealiseerd dient te worden. Deze standaard is (eveneens) wettelijk verankerd in een Ministeriële regeling. Deze standaard is nodig om drie redenen:

1. waarborgen van de bruikbaarheid en interoperabiliteit van de Wro instrumenten door middel van het vaststellen van technische vormvereisten;
2. waarborgen van de vindbaarheid en raadpleegbaarheid van de Wro instrumenten door middel van het vaststellen van regels rondom de elektronische beschikbaarstelling;
3. waarborgen van de rechtszekerheid door middel van het vaststellen van vereisten rondom integriteit, authenticiteit en volledigheid van de Wro instrumenten.

- IMRO2008** Het Informatie Model Ruimtelijke Ordening IMRO2008 wordt gebruikt bij het coderen van het Wro instrument. IMRO is het informatiemodel voor het opstellen en uitwisselen van digitale plannen voor de ruimtelijke ordening (ruimtelijke instrumenten). Het informatiemodel is voor uitwisselen van ruimtelijke instrumenten tussen organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening en ook voor uitwisseling naar andere werkvelden.
- SVBP2008** De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het onderhavige document geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.
- Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is het belangrijk dat er eenheid is in de wijze waarop de diverse functies in bestemmingen worden ondergebracht. Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is daarbij een vereiste. Daarom is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgesteld. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen. Deze hoofdgroepen van bestemmingen spelen een grote rol bij de naamgeving en de verbeelding van een bestemmingsplan. De naam van een in een bestemmingsplan op te nemen bestemming begint altijd met de naam van de hoofdgroep. De systematiek van hoofdgroepen laat het toe een bestemming te specificeren en slechts één of enkele functies van een hoofdgroep binnen een bestemming mogelijk te maken. Een bestemming hoeft dus niet alle bij een hoofdgroep aangegeven functies te bevatten.

5.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 juli 2010 is de Wabo in werking getreden, waarmee een aantal vergunningen zijn samengevoegd tot één omgevingsvergunning. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is vastgelegd welke bouwwerken zonder omgevingsvergunning mogen worden gerealiseerd en onder welke voorwaarden dat is toegestaan. In artikel 3 van bijlage II van het Bor is uiteengezet welke bouwwerken mogen worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning, mits ze passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Vanwege deze verruiming van het vergunningsvrij bouwen binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn de bouwregels van dit bestemmingsplan toegesneden op artikel 3 van bijlage II van het Bor.

5.3 Plantoelichting

Op basis van artikel 3.1.6 Bro gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een beeld van de wijze waarop het plan is ingericht en wat met het plan wordt beoogd. De toelichting geeft een onderbouwing van de in het plan gemaakte keuzes en bevat de resultaten van het onderzoek uit de inspraak en vooroverleg. De toelichting geeft alleen een toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking. Wel kan zij een functie kan hebben bij de interpretatie van de bedoelingen van onverhoopt onduidelijke regels. Aan een vermelding in de toelichting kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

5.4. Beschrijving bestemmingen

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet, zoals die is gekozen in het voorontwerpbestemmingsplan Harkstede Borgmeren fase 2 en 3 en het bestemmingsplan Harkstede-Scharmer.

Groen Binnen deze bestemming kunnen groenpartijen als parkjes, bermen en bomenrijen worden gerealiseerd. Gebouwen zijn niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming wel.

Verkeer De bestemming 'Verkeer' maakt het aanleggen van wegen, paden en bermen mogelijk. Gebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van fietsenstallingen enabri's. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, zij het onder voorwaarden.

Water Deze bestemming maakt water en bijbehorende oevers en kaden mogelijk. Steigers zijn toegestaan, maar ligplaatsen voor woonboten niet.

Wonen – 1B / Wonen – 1C De woonbestemming regelt het bouwen van woningen en bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit moet binnen het bouwvlak gebeuren, maar wel op 3 (Wonen – 1B) en 5 (Wonen – 1C) meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Ook bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, maar dan op, of op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Het totale oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 75 m². Op de verbeelding zijn de toegestane hoogtes en bebouwingspercentages aangegeven. Vrije beroepen en Bed & Breakfasts zijn bij recht toegestaan. Wel moet worden voldaan aan de regels gesteld in de genoemde bijlagen. Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn toegestaan met ontheffing.

Overige regels Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten in artikel 1 en 2) en de bestemmingen zijn in de regels ook overige regels opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn, waaronder de anti-dubbelregel in artikel 9. Artikel 12 bevat de algemene aanduidingsregels. Hierin is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' opgenomen. Daarnaast is in artikel 13 een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden beschreven. Deze hebben met name betrekking op het toestaan van geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen/begrenzingslijnen en op het toestaan van antennes en nutsvoorzieningen. Ook worden de procedureregels beschreven voor de ontheffingen in het plan. De regels in artikel 14 betreffen het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Als laatste bevat artikel 15 de slotregel met formele titel van het voorliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft (in de voorontwerpfase en de ontwerpfase) gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Ingebrachte inspraakreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan van een passend antwoord voorzien en, indien daartoe aanleiding was, is het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig aangepast. Dit geldt tevens voor overlegreacties en zienswijzen in de ontwerpfase.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, naar onderstaande instanties gezonden:

- Provincie Groningen
- Waterschap Hunze en Aa's;
- Hulpverleningsdienst Groningen;
- Enexis B.V.;
- N.V. Waterbedrijf Groningen;
- NAM B.V.;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Stichting Libau;
- Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;

Hierop is alleen van de Hulpverleningsdienst Groningen reactie ontvangen. Deze reactie is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan (bijlage 7). Inhoudelijk kan hierover gemeld worden dat bij realisatie het plangebied zal worden voorzien van een adequate primaire bluswatervoorziening, indien een secundaire bluswatervoorziening hier niet kan volstaan.

6.2 Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende 6 weken (7 oktober 2010 t/m 17 november 2010) voor inspraak ter inzage gelegen in het gemeentehuis en is daarnaast beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. Aanvullend hierop zijn de direct omwonenden en de indieners van een zienswijze tegen het plan uit 2003 uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 27 september 2010. Omdat dit een informatiebijeenkomst was, is er geen verslag gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast gepresenteerd aan de adviesgroep Harkstede-Scharmer e.o. op 21 september 2010 en aan Argus Tafeltennisport op 11 oktober 2010.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende 6 weken (31 mei 2012 t/m 11 juli 2012) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren gebracht. De zienswijzen zijn opgenomen en voorzien van commentaar in de bijlage Nota Zienswijze, Commentaar en Wijziging (ZCW, bijlage 6).

6.3. Financiële uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Eilandrijk 3a is een grondexploitatie opgezet. Hierin is rekening gehouden met de verwervingskosten van de gronden binnen het plangebied, het afgraven van gronden, het realiseren van openbaar groen en het aanleggen van wegen, etc. Het saldo van de kosten en opbrengsten is neutraal.

Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge ondermeer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2% ontstaan door een verandering in het planologisch regime binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.