Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 29 mei 2017
Door tussenkomst van	:	Raadscommissie van 15 mei 2017
Nummer	:	17
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Haren Stationsgebied
Bijlage(n)	:	1. Ontwerp bestemmingsplan Haren Stationsgebied, zie: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0017.BPHS16INBR-OW01 2. Concept raadsbesluit
Steller advies	:	Dhr. C. Kuperus

Samenvatting : Vanaf 26 januari 2017 lagen het ontwerpbestemmingsplan “Haren Stationsgebied” en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan in het kader van de formele procedures zes weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, ook niet van de overlegpartners (o.a. provincie Groningen en ProRail). De raad wordt voorgesteld om zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan deel gaat uitmaken van de welstandsnota. Tot slot wordt voorgesteld af te zien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Voorgestelde beslissing :

1. het bestemmingsplan “Haren Stationsgebied” met het digitale kenmerk [NL.IMRO.0017.BPHS16INBR-OW01] ongewijzigd vaststellen;
2. het beeldkwaliteitsplan “Haren Stationsgebied” ongewijzigd vaststellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

☐ Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

Aanleiding
Voor u ligt het bestemmingsplan Haren Stationsgebied met daarin als bijlage (1) opgenomen het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Doel/ambitie van dit plan is om de verkeersonveilige situatie rondom de spoorwegovergang op de Oude Middelhorst aan te pakken en in samenhang daarmee het stationsgebied een grote impuls te geven. Aan de orde is nu de besluitvorming door uw raad.

Doelstelling
Het juridisch/planologisch mogelijk maken van de genoemde ontwikkelingen door vaststelling van het bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitsplan.

Korte terugblik: van stedenbouwkundig kader tot bestemmingsplan
In september 2011 stelde uw raad het stedenbouwkundig plan vast voor de ontwikkeling van het stationsgebied van Haren. Dit plan is de basis geweest voor de uitwerking van het gebied in meerdere projectdelen. Hoewel de nadruk lag op de aanleg van de tunnel, werd begin 2014 duidelijk dat ook het volledige station zou kunnen worden vernieuwd. Later dat jaar werd daarvoor een conceptontwerp gepresenteerd aan het publiek. De uitwerking van het definitieve ontwerp liep vanwege inhoudelijke en financiële aspecten vertraging op. Ook het vraagstuk 'wel of geen brandweerkazerne in het plangebied' had een groot effect op de planning. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan "Haren Stationsgebied" in procedure gebracht. Dit plan beslaat hetzelfde gebied als het stedenbouwkundig plan uit 2011.

Inhoud van het (ontwerp) bestemmingsplan
Het plan voorziet in een juridische-planologische regeling voor meerdere deelprojecten:
- de aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel + herinrichting van het Stationsplein;
- de aanpak van het station met liften en trappen vanuit de onderdoorgang;
- appartementengebouw met dienstverlening direct langs het spoor (Stationsresidence);
- twee woongebouwen aan de andere zijde van het spoor (walstrocomplex);
- grondgebonden woningen (woonwerkkavels).

Een zesde deelproject, het P+R terrein, is reeds op basis van een omgevingsvergunning gerealiseerd. Deze is als 'bestaand element' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De overige deelprojecten zijn op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voor een volledige planbeschrijving per deelproject verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan. Dat hoofdstuk gaat uitvoerig in op de ruimtelijke en functionele aspecten van het gehele plan.

Externe veiligheid
Bijzondere aandacht verdient de Stationsresidence aan de zuidzijde van het station. Dit gebouw is gesitueerd in een zogenoemde plasbrandaandachtsgebied (hierna: PAG). Een PAG is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten, zoals woningen, rekening gehouden dient te worden met de effecten van een 'plasbrand'. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit bijvoorbeeld een tankwagon. Een PAG geldt alleen voor nieuwe (nog te bouwen) kwetsbare objecten.

Regelgeving omtrent PAG's is verankerd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is geregeld dat gemeenten afwegingen zullen moeten maken ten aanzien van de wenselijkheid van ontwikkelingen binnen een PAG. Deze afwegingen zullen vervolgens moeten worden vastgelegd in de onderbouwing of toelichting van het plan.

Feitelijk is bij dit plan geen sprake van een keuze om wel of niet te gaan bouwen in een PAG. Er is eerst een plan gemaakt voor de aanpak van het Stationsgebied waarbij de bebouwing deel uitmaakte van de stedenbouwkundige doelstellingen.
Ná deze planvorming en vaststelling van het stedenbouwkundig plan is nieuwe wetgeving geïntroduceerd die maakt dat nu een afweging gemaakt moet worden of de bebouwing niet zou moeten worden aangepast. Dit maakt de afweging duidelijk anders. De Stationsresidence, het Walstro-complex en de Woon-werkkavels vormen alle een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan en ondersteunen ieder op eigen wijze de doelstellingen.

De onderdoorgang is zo gepositioneerd dat hij aansluit op bestaande stedenbouwkundige structuren en vormt een nieuwe brug tussen twee wijken. Deze 'brug' wordt gemarkeerd door twee 'poortgebouwen' aan oostzijde (Walstrocomplex) en een 'landhoofd' aan westzijde (Stationsresidence). Deze laatste markeert ook de entree / ontsluiting van het dorp (bij vertrek en aankomst per trein) en is een herkenningspunt.

De woon-werkkavels zijn geïntroduceerd om een sociaal veilige pleingevel aan de P+R te realiseren en een wand langs de Nieuwe Stationsweg. Daarnaast maken deze onderdelen uiteraard ook het totaalplan financieel haalbaar. Met het wegnemen van de bebouwingsopzet zou dus het plan als geheel zijn waarde verliezen en volledig moeten worden herontwikkeld. Daarom is vooral gekeken of het verantwoord is om deze planopzet te handhaven ondanks de zorg die er met de introductie van strengere regelgeving wordt geduid. Wij achten deze bouw verantwoord indien aan specifieke voorwaarden wordt voldaan waarmee de risico's voor de bewoners tot een minimum wordt beperkt. Er worden in het bestemmingsplan en op basis van bouwbesluit en privaatrechtelijke afspraken (nu) zwaardere eisen gesteld aan de bouw. Deze zijn tot stand gekomen op basis van een onderzoek dat door deskundigen (Antea-group) is opgesteld. Wanneer aan deze eisen wordt voldaan, worden naar onze mening afdoende maatregelen getroffen om het nieuw geïntroduceerde risico beheersbaar te houden en is deze bouw in PAG verantwoord.

Procedure
Het volledige ontwerp heeft – na publicatie op 25 januari 2017 in onder meer het Harener Weekblad en de Staatscourant – voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Iedereen werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het ontwerp in te dienen. Daarvan is formeel geen gebruik gemaakt. Daarnaast hebben wij het ontwerp toegezonden aan de overlegpartners, waaronder de provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, ProRail, De Gasunie en Veiligheidsregio Groningen. Ook zij hebben geen aanleiding gezien om te reageren.

Nb. Enkele bewoners van de Oude Middelhorst hadden weliswaar aangegaande een privaatrechtelijke kwestie een zienswijze ingediend, maar deze is ingetrokken nadat in der minne overeenstemming werd bereikt (aanleg van een parkeerplaats bij een woning).

Beeldkwaliteitsplan
Voor het plangebied is een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dat concept heeft voor de inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Wij stellen uw raad voor om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota. Individuele bouwplannen worden vervolgens daaraan getoetst. De voor het Walstrocomplex opgenomen beeldkwaliteitseisen zijn afgestemd met Woonborg die de locaties zal gaan ontwikkelen.

Hogere grenswaarden geluid vastgesteld
Met betrekking tot de geplande woningbouw zijn hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van ons college. De bekendmaking ervan vindt gelijktijdig plaats in één en dezelfde publicatie met die van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad daartoe besluit. Overigens zijn ook op het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarden Wet geluidhinder' geen zienswijzen ingediend.

Grondexploitatie
Voor het plan is (zoals bekend) een grondexploitatie vastgesteld die halfjaarlijks wordt geactualiseerd. Door middel van deze exploitatie is de economische uitvoerbaarheid onderbouwd. Voor een deel van de gronden is een overeenkomst gesloten met de woningbouwvereniging (Woonborg). Voor andere delen geldt dat deze op dit moment in bezit zijn van de gemeente en dat door verkoop van de gronden (met de gewijzigde bestemming) de gemaakte en te maken kosten zullen worden gefinancierd. Het gaat hierbij dus om een eigen ontwikkeling waarvoor geen kosten kunnen / behoeven te worden verhaald. De gronden (van ProRail, NS en Waterschap) die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de onderdoorgang en station, maken deel uit van de reeds gesloten overeenkomst (en businesscase) over de realisatie. Deze kosten zijn dus 'anderszins verzekerd'; daarmee vervalt de noodzaak van het opstellen en het vervolgens in procedure brengen van een exploitatieplan. Gelet op artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie
Indien uw raad het bestemmingsplan (ongewijzigd) vaststelt, vindt daarvan publicatie plaats in het Harener Weekblad, de Staatcourant alsmede www.haren.nl, www.overheid.nl. In die publicatie komt te staan wat uw raad heeft besloten, welke rechtsmiddelen aangewend kunnen worden en waar en wanneer het plan is in te zien. Ook de overlegpartners informeren wij over de besluitvorming met betrekking tot dit plan.

Voorgestelde beslissing
Gelet op het voorgaande stellen wij uw raad voor:
1. het bestemmingsplan "Haren Stationsgebied" met het digitale kenmerk [NL.IMRO.0017.BPHS16INBR-OW01] ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Haren Stationsgebied" ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Haren, 4 april 2017

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester