

GEMEENTE HAREN

HAREN - RAADHUISPLEIN

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Aanleiding 1
- 1.2 Begrenzing plangebied 1
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 2
- 1.4 Leeswijzer 2

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN 3

- 2.1 Beoogd programma 3
- 2.2 Nieuwe bebouwing Raadhuisplein 3
- 2.3 Parkeren 6
- 2.4 Ontsluiting 7

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9

- 3.1 Rijksbeleid 9
- 3.2 Provinciaal beleid 12
- 3.3 Gemeentelijk beleid 13

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 16

- 4.1 Ecologie 16
- 4.2 Archeologie 17
- 4.3 Cultuurhistorie 19
- 4.4 Water 19
- 4.5 Milieuzonering 20
- 4.6 Bodem 21
- 4.7 Geluid 21
- 4.8 Luchtkwaliteit 23
- 4.9 Externe veiligheid 25
- 4.10 Kabels en leidingen 25
- 4.11 Milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling 25

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING 27

- 5.1 Toelichting op het juridisch systeem 27
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen 27

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 30

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
- 6.2 Grondexploitatie 30
- 6.3 Economische uitvoerbaarheid 31

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Notitie Actualisatie verkeersaspecten Raadhuisplein
Bijlage 2	Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Raadhuisplein
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek inrichtingenlawaaï
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9	Vormvrije mer-beoordeling

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	33	
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	38
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	39	
Artikel 3	Centrum - 1	39
Artikel 4	Centrum - 2	41
Artikel 5	Horeca	43
Artikel 6	Verkeer - Parkeerterrein	45
Artikel 7	Verkeer - Verblijf	46
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	47
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	49	
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 10	Algemene bouwregels	50
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 14	Overige regels	54
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55	
Artikel 15	Overgangsrecht	55
Artikel 16	Slotregel	56

Bijlage Regels

Bijlage 1	Bedrijvenlijst
------------------	-----------------------

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de sloop van het oude gemeentehuis en nieuwbouw op de plek van het voormalige postkantoor, is er ruimte gekomen voor nieuwe ontwikkelingen op het Raadhuisplein/Haderaplein in Haren. Het terrein is momenteel (tijdelijk) in gebruik als parkeerplaats. Al enige tijd is gezocht naar een goede invulling voor de locatie. De gemeenteraad heeft besloten de oorspronkelijke plannen uit oktober 2010 tegen het licht te houden. In dit plan was onder meer sprake van één gebouw aan het Raadhuisplein met appartementen en commerciële ruimten. Daarnaast waren woningen langs de Hortuslaan voorzien. Tot slot werd een nieuwe parkeergarage, commerciële ruimten en appartementen beoogd.

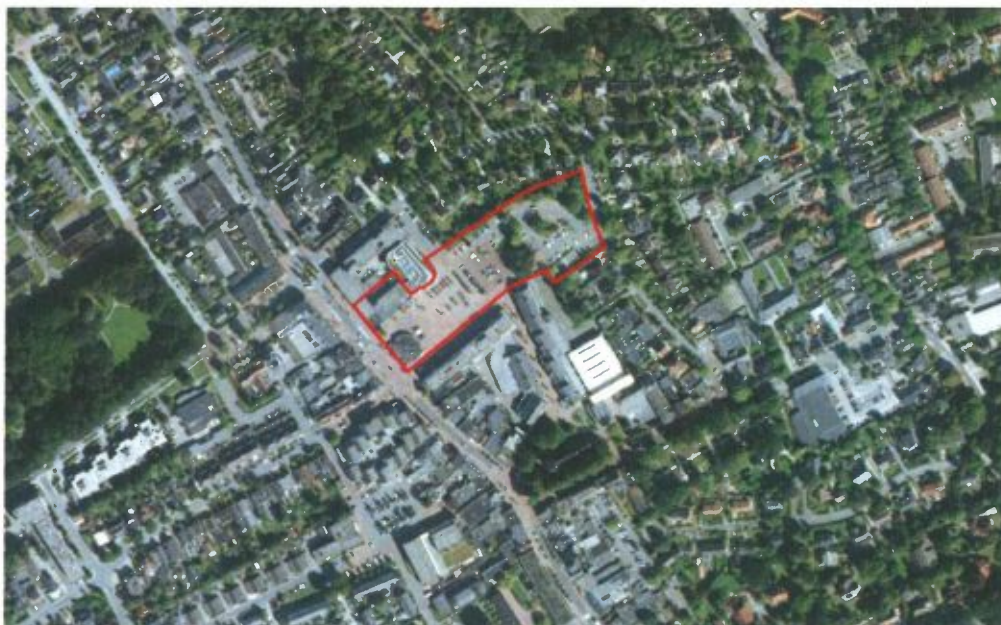
De eerdere plannen bleken, mede vanwege de veranderde economische tijden, niet volledig haalbaar. Met name de oplossing met betrekking tot de parkeervoorzieningen leidde tot veel (extra) kosten. Er is daarom besloten om met een gewijzigde opzet van de plannen verder te gaan. De verschillen ten opzichte van het eerdere plan, betreffen met name de invulling van het parkeren binnen het project, de segmentering van de woningen en het vervallen van de woningen aan de Hortuslaan. De gemeenteraad heeft in december 2012 ingestemd met het uiteindelijke voorkeursmodel. Dit model vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Naast de nieuwe bebouwing tussen het Raadhuisplein en de Hortuslaan, is er ook de wens voor een kwaliteitsverbetering voor de overige bebouwing aan het Raadhuisplein. Deze bebouwing kan (deels) een kwaliteitsimpuls gebruiken. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan de ruimte geboden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bevat het gehele Raadhuisplein met een groot gedeelte van de omliggende bebouwing. Globaal betreft het plangebied het gehele gedeelte tussen de Rijksstraatweg en de Hortuslaan. Het nieuwe gemeentehuis is buiten het plangebied gelaten. Aan de zuidkant is de plangrens afgestemd op de bebouwing ten zuiden van het Raadhuisplein

In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied te zien.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel twee planologische regelingen. Het oostelijke deel van het plangebied valt onder de beheersverordening *Komplan Haren* (vastgesteld 24 juni 2013). In deze verordening is de bestaande situatie vastgelegd. Dit betreft de centrumvoorzieningen, het Raadhuisplein (inclusief verkeer en verblijf) en de horecavoorziening aan de Rijksweg.

In het overige deel van het plangebied is het bestemmingsplan *Komplan Haren* van toepassing als geldend planologisch regime.

Het huidige parkeerterrein is geregeld met een tijdelijke omgevingsvergunning. Deze is in 2011 verleend. Deze vergunning geldt maximaal 5 jaar. En is daarmee per 2016 komen te vervallen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de gewenste ontwikkeling beschreven. De basis is het door de gemeenteraad gekozen model. Dit model gaat in het kort uit van een nieuw pand met een duidelijke nieuwe bebouingswand aan het Raadhuisplein. Op de begane grond (de plint) wordt ruimte geboden voor detailhandel, waaronder een supermarkt. Op de verdiepingen is ruimte voor woningen.

2.1 Beoogd programma

De wens is om op de locatie van het voormalige gemeentehuis en het Haderaplein een nieuwe centrumfunctie te realiseren. Het programma bestaat uit een combinatie van detailhandel, overige centrumfuncties en woningen. De centrumfuncties worden op de begane grond gerealiseerd. Hier wordt onder meer ruimte geboden voor een nieuwe supermarkt met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 1.250 m². Daarnaast is er nog ruimte voor overige centrumfuncties, zoals dagwinkels en horeca. In totaal is hier ruimte voor 920 m² aan dergelijke functies.

In de rest van het gebouw worden woningen mogelijk gemaakt. De prijsklasse van deze woningen is niet vastgelegd. Er kan ook een combinatie van huizen uit bijvoorbeeld het midden- en duurdere segment gerealiseerd worden. Het pand biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een penthouse. Het voornemen is om 32 woningen te realiseren. Dit aantal is als maximum in het bestemmingsplan vastgelegd.

2.2 Nieuwe bebouwing Raadhuisplein

Het Raadhuisplein krijgt een nieuwe bebouingswand die het plein op een heldere wijze begrenst. De bebouingswand aan de kant van het Raadhuisplein krijgt een vrij forse bouwhoogte. Dit om het plein een heldere en duidelijke afsluiting te geven. Daarvoor is een minimale goothoogte van 10 meter noodzakelijk. De mogelijkheid bestaat om dit op te hogen tot een goothoogte van 12,50 meter.

De nieuwe bebouwing versterkt de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar het Raadhuisplein. Het is daarbij gewenst om de plint van de nieuwbouw aan de Brinkhorst een representatieve uitstraling te geven. Het is niet wenselijk om hier een blinde gevel te krijgen. Een invulling met dagwinkels of horeca is hier het meest passend. Een invulling met een supermarktfunctie is aan deze zijde niet gewenst. Dit zou resulteren in een meer dichte gevel en dit is vanuit beeldkwaliteit ongewenst.

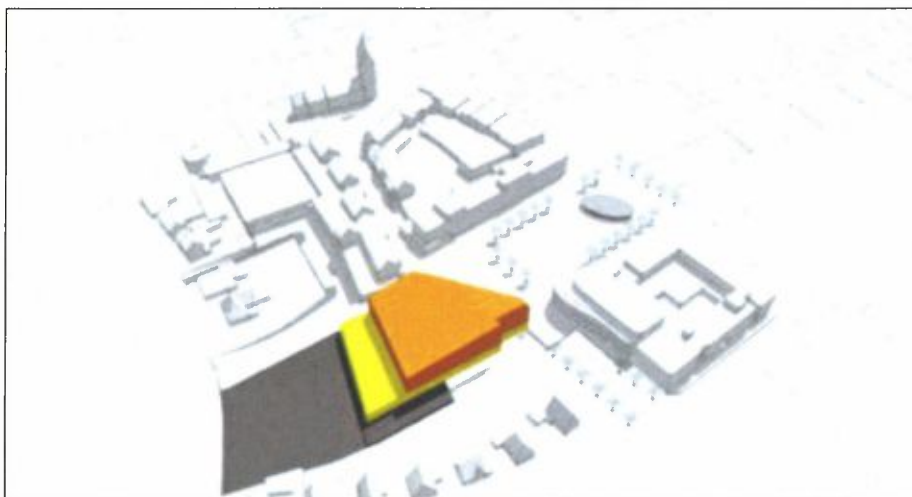
Tussen het nieuwe gebouw en de bebouwing aan de Brinkhorst wordt een minimale afstand van 6 meter aangehouden. De uitstraling van het gebouw langs het fietspad en de Brinkhorst wordt transparant en open. Dit kan worden gerealiseerd door detailhandel, supermarkt en de woningen hier een entree te geven. Een transparante uitstraling kan eveneens bereikt worden met transparante puien en etalages.

Tussen het nieuwe gebouw aan het Raadhuisplein en de Hortuslaan, nu het Haderaplein, wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om de commerciële functie in de plint uit te bouwen richting de Hortuslaan. De grens van de uit te bouwen plint ligt gelijk met de achtertuinen van de woningen aan de Hortuslaan. Het is niet gewenst de bebouwing hier over de complete hoogte uit te breiden. Dan zou er, ten opzichte van de bebouwing aan de Hortuslaan, een te forse bouwmassa ontstaan. De bouwhoogte van de mogelijk uit te bouwen plint is daarom beperkt op maximaal 5 meter. Het nieuwe gebouw krijgt ook aan deze zijde een representatieve uitstraling. Dit kan bijvoorbeeld door een aantrekkelijke entreezone richting de Brinkhorst voor de dagwinkels en de supermarkt te realiseren. Daarnaast wordt aan de zijde van het Haderaplein/Hortuslaan een reclamezuil van maximaal 5,5 meter gerealiseerd ten behoeve van de te vestigen supermarkt.

Aan de zijde van de woningen aan de Molenweg wordt een afstand van ongeveer 9 meter tussen de bebouwing en de erven gehanteerd. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor een afgesloten expeditiegedeelte. Het bevoorraden van de supermarkt kan hier in een afgesloten ruimte plaatsvinden. Dit heeft een positief effect op eventueel geluid op de omgeving.

De rooilijn aan de zijde van het Raadhuisplein ligt niet vast. Het nieuwe pand kan in rechthoekige bouwmassa gerealiseerd worden. Dan loopt de rooilijn ongeveer in het verlengde van De Schakel. Dit is het maximale bouwvolume van het nieuwe pand. Ook is het mogelijk om de bebouwing met een terugspringende rooilijn te realiseren. In dat geval volgt de rooilijn een schuine lijn tussen De Schakel en de hoek van de bebouwing aan de Brinkhorst. Deze mogelijkheid is opgenomen, zodat mogelijk een meer open en aantrekkelijker aansluiting van het plein bij de Brinkhorst ontstaat. Beide mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen door op de verbeelding alleen een bouwvlak op te nemen zonder vaste rooilijn. Binnen dit bouwvlak mag in principe zelf besloten worden waar de rooilijn wordt gerealiseerd.

Figuur 2 geeft een impressie van het bouwvolume met een terugliggende rooilijn. Een rooilijn binnen de eerder genoemde bandbreedte is ook mogelijk. In figuur 3 is dit gevisualiseerd. In geval van een maximaal bouwvolume wordt de rode lijn als bebouwing gehanteerd. De paarse lijn geeft de mogelijkheid van een terugspringende rooilijn weer. Met de rode pijlen is de bandbreedte aangegeven, waarbinnen de rooilijn zich dient te bevinden.



Figuur 2: Impressie bouwvolume met terugliggende rooilijn



Figuur 3: Mogelijke rooilijnen nieuwe bebouwing

De nieuwe wand van het Raadhuisplein die met het nieuwe pand ontstaat, bepaalt voor een groot gedeelte de uitstraling van het plein. Op dit moment kenmerkt het plein zich door wat grotere gebouwen met elk een eigen uitstraling. Meer samenhang tussen de gevels aan het plein is gewenst. Dit bestemmingsplan biedt daarom voor de overige bebouwing aan het Raadhuisplein de mogelijkheid om de gevels aan te passen. Ten opzichte van de huidige rooilijnen is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 2 meter opgenomen. Dit biedt de ruimte om de gevels beperkt uit te breiden en zo een kwaliteitsverbetering te realiseren.

2.3 Parkeren

Parkeerbehoefte

Door de ontwikkeling zelf ontstaat er een extra parkeerbehoefte. Er is gebruik gemaakt van de CROW parkeerkcijfers, afgestemd op de Harense situatie.

Functie	Norm	Parkeerbehoefte
Supermarkt (1.750 m ² bvo)	3,5 per 100 m ² bvo	61
Overige detailhandel en horeca (920 m ² bvo)	3,5 per 100 m ² bvo	32,2
32 appartementen	1,5 per woning	48
Totaal		141

Figuur 4: Parkeerbehoefte

Met de (her)ontwikkeling van het Raadhuisplein en het Haderaplein worden de parkeervoorzieningen deels bovengronds en deels ondergronds gerealiseerd. Het Haderaplein zelf wordt geheel gebruikt voor parkeren. Het huidige parkeerterrein kan hiervoor geoptimaliseerd worden. In totaal worden op het maaiveld 93 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onder de nieuwe bebouwing wordt een nieuwe parkeergarage gerealiseerd. Deze is deels voor de nieuwe woningen. In totaal zijn er 48 parkeerplaatsen beoogd. Qua ontsluiting kan gebruik gemaakt worden van de huidige entree van de Voorhorstgarage.

Ten behoeve van de parkeergelegenheid is een notitie opgesteld. Op grond van het actuele programma (conform bestemmingsplan) is behoefte aan een actualisatie van de verkeerseffecten. In deze notitie zijn de uitkomsten van het parkeeronderzoek 2018 vergeleken met 2015, 2012 en 2009. Het maximaal aantal geparkeerde voertuigen in 2009, 2012 en 2018 was respectievelijk 471, 385 en 419 op het drukste moment op vrijdagmiddag. De parkeerbezetting in parkeergarage de Voorhorst was op het piekmoment op vrijdagmiddag in 2012 55%. In 2018 is dat 44%. Op zaterdagmiddag is de parkeerdruk in de parkeergarage in 2018 op hetzelfde niveau als in 2012 met circa 35% bezetting. De parkeerdruk in het centrum van Haren is in 2018 hoger dan in 2012 en 2015. De notitie is bijgevoegd in bijlage 1. Hoe hiermee om wordt gegaan volgt uit onderstaande subparagraaf.

Concreet monitoringsplan

Op het moment dat de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein start, zullen de parkeerplaatsen op het Haderaplein en Raadhuisplein niet meer beschikbaar zijn. Dit zal leiden tot een verschuiving van het parkeren in het centrum en tot een hogere bezetting op de resterende parkeerplaatsen. Direct na de start van de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein (naar verwachting mei 2019) wordt een parkeeronderzoek uitgevoerd om de effecten concreet te meten. Met dit monitoringsonderzoek wil de gemeente de nieuwe parkeerdruk en parkeerdruk / parkeermotief in het centrum in beeld brengen.

In februari 2018 was de maximale parkeerdruk in het centrum (als geheel) 70% op vrijdagmiddag (piekmoment). Om de situatie goed te monitoren én om indien nodig snel acties te kunnen ondernemen, wordt het recent uitgevoerde parkeeronderzoek herhaald op het moment dat de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein start.

Op basis van de uitkomsten kan worden bepaald óf bijstelling van het parkeerbeleid nodig is, en zo ja op welke wijze / in welke mate ("hand aan de kraan principe"). Indien bijstelling van het parkeerbeleid nodig is, kan de parkeerdruk tot een acceptabel niveau worden verminderd. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan zal de Raad worden verzocht om zich aan dit monitoringsplan te committeren.

Het aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage voor het gehele jaar is op dit moment 237. Van de 237 zijn er 160 aan werkenden en 77 aan bewoners (huisartsen enz.) in het centrum verleend. Per saldo achten wij het mogelijk om, indien daartoe aanleiding is, het aantal ontheffingen en abonnementen met maximaal 160 te beperken.

Er wordt gestreefd naar een maximaal gewenste bezettingsgraad van maximaal 85% voor het fiscaal gebied (inclusief parkeergarage). Op basis van de eerder genoemde cijfers is dit haalbaar. Gegeven het feit dat er nu op het piekmoment naar verwachting (op basis van eerder parkeeronderzoek) circa 100 werkenden in het centrum geparkeerd staan, is de verwachting dat een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan het bewerkstelligen van een acceptabele parkeerdruk (<85%) in het centrum door het stringenter omgaan met het verlenen van ontheffingen voor de fiscale zone en abonnementen parkeergarage aan werkenden in het centrum.

Met het hier genoemde monitoringsplan en mogelijke beleidsaanpassingen zijn instrumenten beschikbaar om bezoekers en bewoners van het centrum zo veel mogelijk te faciliteren en een acceptabel woon-, leef- en ondernemersklimaat te bewerkstelligen.

2.4 Ontsluiting

In figuur 5 is de ontsluiting van het Raadhuisplein weergegeven. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt in belangrijke mate plaats van en naar de Molenweg. Daarnaast kan autoverkeer vanaf de Kerkstraat via de Hortuslaan de parkeerplaats bereiken. De parkeerplaatsen, zowel de ondergrondse als de parkeerplaatsen op het Haderaplein, zijn op de Hortuslaan ontsloten. Voor de nieuwe parkeergarage wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting van de Voorhorstgarage.

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de plannen is het handhaven van de huidige fietsverbinding geweest. Nu ligt er een fietspad tussen de Rijksstraatweg en de Hortuslaan en vormt een belangrijke langzaamverkeersverbinding in het dorp. In de nieuwe plannen blijft het fietspad gehandhaafd. De fietsverbinding is in paars op onderstaande figuur weergegeven.

Tot slot worden de winkels, inclusief de nieuwe supermarkt, via de noordkant bevoorraad. Het verkeer rijdt via de Schakel richting de Hortuslaan. Aan deze kant van het nieuwe pand worden voorzieningen gerealiseerd voor bijvoorbeeld laden en lossen.



Figuur 5: Beoogde ontsluiting Raadhuisplein

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en haar doelen, belangen en opgaven tot 2028. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen zijn aan andere overheden door hen goed worden behartigd. De vereisten van de Rijksoverheid met betrekking tot ruimtelijke plannen liggen vast in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het is gericht op doorwerking van de nationale belangen in onder meer gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 14 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van één van de 14 nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een supermarkt, overige centrumfuncties en detailhandel en woningen mogelijk gemaakt. In hoeverre behoefte is aan deze functies is onderzocht. Ten aanzien van de supermarkt en overige detailhandel is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat naar de toekomst toe ruimte ontstaat in beide sectoren (dagelijks en niet-dagelijks) door de bevolkingsgroei en in de dagelijkse artikelensector ook door het effect van de vernieuwing op de koopstromen. Dat is in de sector niet-dagelijkse artikelen ruim voldoende voor met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte toevoeging. In kwantitatieve zin is de berekende ruimte niet geheel toereikend voor de maximale toevoeging in de dagelijkse sector (per saldo 660 m² wvo), maar het verschil is beperkt. In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden.

In dat kader is geconcludeerd dat de beoogde toevoeging geen onaanvaardbare effecten heeft op het bestaande winkelaanbod en niet zal resulteren in extra leegstand. Daarmee zijn de effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in Haren ook aanvaardbaar. Door realisatie van het woon-winkelcomplex Emdaborg wordt bovendien zowel de ruimtelijkfunctionele structuur als het verblijfsklimaat in het centrum verbeterd. De nieuwbouw resulteert in een intiemer Raadhuisplein en verbetert de visuele relatie met de Brinkhorst. Dit in combinatie met de versterking van de bronpunctfunctie draagt bij aan een beter functioneren van het winkelcircuit. Hierdoor verbetert het vestigingsklimaat in met name de Brinkhorst en de kans dat hierdoor de leegstand hier afneemt, neemt toe.

Verder is in het planinitiatief circa 530 m² bvo gereserveerd voor horeca. Het bestemmingsplan gaat uit van lichte horeca en dat mag vooral worden opgevat als daghoreca,

met een beperkte invloed op de omgeving en goed passend in een centrum. Ook een 'petit-restaurant' is toegestaan. Geschikte horecavakken zijn bijvoorbeeld lunchrooms, koffiehuizen, een broodjeszaak, een tearoom et cetera.

Om de woningbehoefte in beeld te brengen, is gekeken naar vraag en aanbod aan woningruimte in de zogenaamde relevante regio, ook wel de woningmarkt genoemd. Op basis van de regionale woningmarktafbakening is de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld gebracht. Vanuit het regionale instemmingsmodel is de afspraak gemaakt dat de regio Groningen - Assen tot 2030 circa 25.400 woningen zal bouwen. Per jaar komt dat neer op 1.340 woningen. De verdeling van deze opgave is op basis van het woningbehoefteonderzoek uit 2015 en daaruit volgende woningmarktanalyse van 2017 verder naar de verschillende deelregio's gemaakt. Op basis van verschillende bronnen zijn verschillende conclusies te trekken ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling. Toch wordt over het algemeen ingezet op een stijging van de bevolking in Haren. Voor Haren geldt namelijk dat zij als overloopgebied kan worden gezien (vooral vanuit gemeente Groningen) en dat dit zorgt voor deze positieve ontwikkelingen. Haren is daarmee een belangrijke gemeente binnen de regio voor huishoudens die de stad verlaten. Vanwege haar ligging is het echter mogelijk om hier het 'excellent wonen nabij de stad' te creëren. De verwachting is dat een deel van de vraag van overige regiogemeenten en gemeente Groningen terecht zal komen in de gemeente Haren. Deze totale vraag bedraagt circa 1.750 woningen.

Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er voor de periode tot 2030 bij het 'excellent wonen nabij de stad' nog een tekort zal zijn van ongeveer 500 tot 750 woningen. Het verdient de voorkeur het excellente wonen meer te spreiden over de bestaande woongebieden en geen grote nieuwe locaties uitsluitend en alleen voor deze specifieke doelgroep te ontwikkelen. Een deel van het tekort aan plancapaciteit voor excellent wonen kan worden opgelost door het realiseren van appartementen op inbreidingslocaties. Gesteld is dat het initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met de bouw van dit pand ontstaat weer een pleinwand en krijgt het Raadhuisplein weer een meer besloten karakter. Tevens wordt de aansluiting van het plein met de Brinkhorst zowel functioneel als stedenbouwkundig versterkt.

De volledige ruimtelijk-functionele onderbouwing is opgenomen in bijlage 2.

In dit plan wordt de ruimtevraag binnen bestaand bebouwd gebied opgelost. De onderhavige locatie betreft het voormalige gemeentehuis, welke enige jaren geleden gesloopt is. Op dit moment is een groot gedeelte van het terrein (tijdelijk) in gebruik als parkeerterrein.

Conclusie Rijksbeleid

Met betrekking tot het plan kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met het beleid dat op Rijksniveau is geformuleerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening 2016

De Omgevingsvisie 2016-2020 van de Provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De provinciale verordening is een instrument, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze verordening bevat onder meer algemene regels voor de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau.

Het Raadhuisplein Haren valt in het stedelijk gebied. De omgevingsvisie geeft aan dat ontwikkelingen zo veel mogelijk dienen plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied, om het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De Provincie stelt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie de gemeenten.

Ten aanzien van woningbouw stelt de Verordening van de Provincie Groningen in artikel 2.15.1 dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:

- a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente;
- of b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planingslijsten voor woningbouw. Over de woningen in het plangebied zijn afspraken gemaakt in regioverband;

Ten aanzien van de veiligheid in relatie met het Basisnet stelt de verordening dat:

"2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen 1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen". In paragraaf 4.9 is hieraan invulling gegeven.

Ook zijn in de Omgevingsverordening regels opgenomen voor een goede regionale afstemming van het woonbeleid. De lijn van de huidige verordening wordt daarmee voortgezet. Woningbouw in bestemmingsplannen dient in principe te passen binnen een regionale woonvisie, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de tweejaarlijks uit te brengen provinciale prognoses.

In afwijking van dit algemene principe geldt dat nieuwe woningen in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen, mits ze- voor wat betreft de Regio Groningen-Assen- passen binnen de regionale planningslijsten. De gemeente Haren hoort tot de regio Groningen-Assen. In de programmering is rekening gehouden met de ontwikkeling van het Raadhuisplein. Bij de planvorming is hierover overeenstemming met de provincie bereikt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Actuele rechtspraak en Europese regelgeving zorgen voor grote veranderingen en meer duidelijkheid in de winkelplanning. De Raad van State heeft aangegeven dat pas van ontwrichting sprake is als inwoners van een gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. De Raad vindt dat het uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet van belang is of het realiseren van nieuwe winkels leidt tot sluiting van bestaande winkels. Achter Distributie Planologische Onderzoeken (DPO) kan niemand zich meer verschuilen na de recente jurisprudentie en de EU-Dienstenrichtlijn. De EU-Dienstenrichtlijn garandeert vrije marktwerking. Daarbij mag het verlenen van een vergunning niet afhankelijk zijn van onderzoek naar de economische gevolgen hiervan. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor economische ordening. Het belang van de consument staat voorop, niet meer dat van de ondernemer.

De gemeente moet rekening houden met de voorkeuren van ondernemers én vooral met het winkelgedrag van consumenten. Recreatief winkelen doe je in de historische binnenstad. Boodschappen doe je bij een compleet winkelcentrum, dichtbij en goed bereikbaar. Voor meubels (thematisch winkelen) ga je naar woonboulevards. Voor doelgerichte aankopen naar bijvoorbeeld een grote bouwmarkt op een goed bereikbare locatie. Er moeten dus verschillende typen winkelgebieden zijn die complementair zijn aan elkaar en andere ruimtelijke kenmerken hebben. Niet het aantal winkelmeters, maar de kwaliteit van de winkelgebieden is bepalend. Het beleid moet die gebieden aanwijzen die echt geschikt zijn voor een bepaald type winkels en die passen binnen een gezonde en toekomstgerichte winkelstructuur. Dit kan zich vertalen in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

Het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied bepaalt de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeers-effecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

Centrumvisie Haren 2014

De gemeente Haren zet in op versterking van het winkelaanbod, met name in het centrum. Op dit moment zijn er 4 supermarkten in Haren, waarvan er 1 niet in het centrum is gevestigd. Dit wordt als een nadeel beschouwd, omdat een supermarkt als één van de dagelijkse trekker te ver van het hart van het centrum is verwijderd. Een nieuwe, grote supermarkt in het centrum kan het centrum versterken. Mocht een supermarkt op een andere locatie vrijkomen, dan zet de gemeente in op een passende nieuwe functie voor de vrijkomende bebouwing. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een andere detailhandelsfunctie in niet-dagelijkse boodschappen. De gemeente is bereid hier met eigenaren en/of initiatiefnemers actief over mee te denken.

Uiteraard moet er in de nieuwe situatie wel sprake zijn van een aanvaardbare ontwikkeling, met voldoende draagkracht voor de omgeving. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de toekomstige parkeersituatie en parkeersituatie. Hier is in hoofdstuk 2 uitgebreid bij stilgestaan.

De gemeente concludeert daarmee dat een nieuwe supermarkt op de huidige locatie ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is.

Woonvisie Haren 2016-2021

De gemeente Haren heeft op 27 juni 2016 de Woonvisie Haren 2016-2021 vastgesteld. De Woonvisie vervangt het Woonplan Haren 2013-2023, dat door recente ontwikkelingen is achterhaald. De woonvisie gaat vooral over de kwaliteiten van woningen en van wonen: passend voor meerdere doelgroepen, duurzaam en betaalbaar en met oog voor een goede woonomgeving.

De visie is om een aantrekkelijke woongemeente te creëren waarin een gevarieerd woningaanbod is in een prettige en veilige woonomgeving voor alle geledingen in de bevolking. De uitgangspunten en veronderstellingen die aan de basis van de visievorming liggen, zijn onder andere:

- Ouderen blijven langer thuis wonen;
- jongeren willen in Haren blijven wonen;
- het aantal statushouders neemt de komende jaren toe;
- er is een blijvende vraag naar woningen de komende twintig jaar;
- Haren behoud haar dorps karakter.

Haren zal op grond van de lopende afspraken binnen de regio Groningen-Assen 786 woningen realiseren. De bestaande plancapaciteit omvat vooral plannen voor de bouw van koopwoningen in de duurdere segmenten, zowel grondgebonden als appartementen. De

planvorming behoeft nauwelijks nog kwantitatieve aansturing.

In de Woonvisie is het Raadhuisplein als locatie voor woningbouw opgenomen. In de Woonvisie is op deze locatie ruimte gegeven voor 22 woningen. Dit aantal is echter achterhaald. Door toekenning van extra contingent, omdat op andere locaties binnen de gemeente minder woningen gerealiseerd worden, is ruimte voor de beoogde 32 woningen. Echter is wel duidelijk dat de locatie als woningbouwlocatie is aangewezen. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Woonvisie Haren 2016.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012 - 2017

In het nieuwe Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 28 september 2012) is een integrale visie ontwikkeld op het gebied van verkeer en vervoer. In het GVVP wordt ingegaan op enkele actuele onderwerpen, waaronder de ontwikkeling van het Raadhuisplein. Eén van de aandachtspunten die genoemd wordt, is de toename van de verkeersdruk in het centrumgebied. Dit zal geaccepteerd moeten worden. De wijze van ontsluiting dient gehandhaafd te blijven zoals deze nu is, dus ontsluiting via de Hortuslaan op de Molenweg en tevens via de Kerkstraat. Andere oplossingen leiden tot ongewenste situaties. Tot slot wordt aangegeven dat parkeren een belangrijk aandachtspunt is, waar bij de verdere uitwerking aandacht aan besteed dient te worden. Inmiddels heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden. De uitgangspunten met betrekking tot de verkeerssystematiek zijn in hoofdstuk 2 uiteengezet.

Welstandsnota

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

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Hierdoor worden de individuele bouwplannen getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is uiteengezet aan welke eisen het plan moet voldoen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wordt hier rekening mee gehouden. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 3.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Ecologie

Normstelling en beleid

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

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor ontwikkelingen binnen de NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van het NNN.

Het plangebied ligt niet binnen beschermde Natura 2000-gebieden of NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 3 kilometer afstand. Dit is het Zuiderlaardermeergebied, welke onder de vogelrichtlijn valt. Met de realisatie van de nieuwe detailhandelsfunctie en de woningen, wordt er geen significante invloed op dit gebied verwacht. Het Zuidlaardermeer is geen stikstofgevoelig gebied. Ook zijn er geen soorten aanwezig, die door een toename van stikstof verstoord worden.

Het Zuidlaardermeergebied maakt eveneens deel uit van het NNN. Ook gebieden ten westen van Haren, waaronder (delen van) het Paterswoldsemeer, maken eveneens deel uit van het NNN. Gezien de ligging van het plangebied midden in de kern van Haren, is een invloed op de waarden van het NNN uit te sluiten.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor dit plan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

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

Op het Haderaplein staan enkele bomen. Deze zullen in het kader van de planvorming worden gekapt. Met een ecologisch onderzoek wordt onderzocht of er beschermde soorten in deze bomen aanwezig zijn.

Voor het overige gebied geldt waar concreet ingrepen voorzien worden, dat hier geen beschermde soorten aanwezig zijn. Het terrein is nu in gebruik als parkeerplaats. Gezien het intensieve gebruik, is uit te sluiten dat hier beschermde soorten aanwezig zijn.

In het kader van het concept bestemmingsplan is uitvoerig onderzoek gedaan naar het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in het plangebied (Quickscan en vervolgonderzoeken). Deze onderzoeken zijn inmiddels al meer dan 7 jaar oud. Vanwege dat feit mag de conclusie van toen (het plan is uitvoerbaar) niet zonder meer worden aangenomen dat deze conclusie anno 2017 nog steeds kan worden getrokken.

Daarom is in 2017 opnieuw onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van ongewervelde diersoorten, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en vleermuizen en overige zoogdiersoorten. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de plannen niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Wel moet worden voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord. Het volledige ecologisch onderzoek is opgenomen als Bijlage 4.

4.2 Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De Erfgoedwet heeft 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen, waaronder de Monumentenwet 1988.

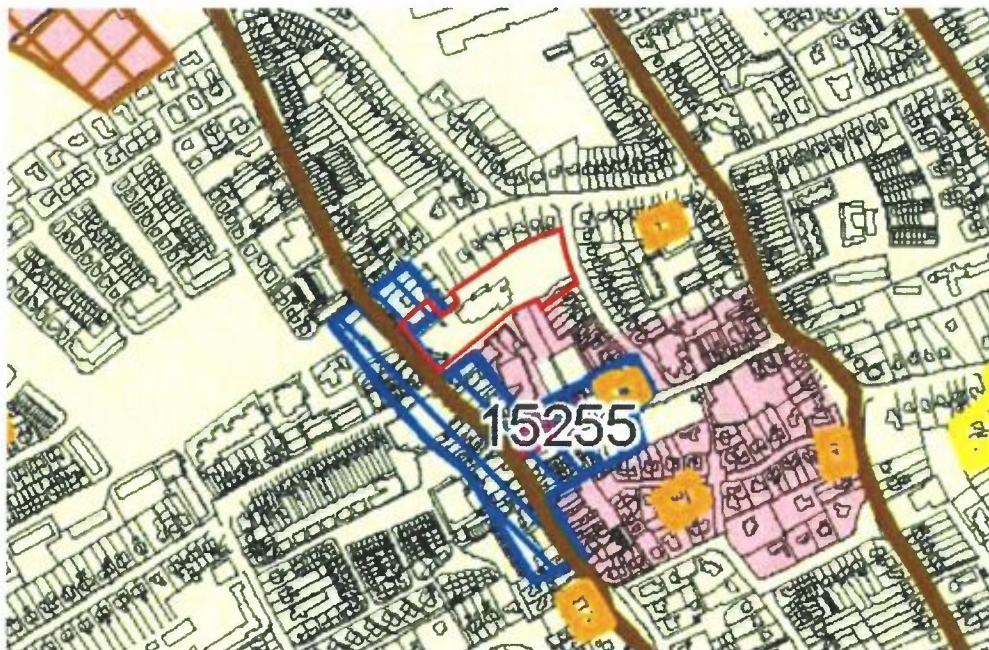
Voor archeologie geldt op grond van de Erfgoedwet dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is,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

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

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe bebouwing beoogd is, geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is hier niet aan de orde. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat hier wel archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn. Op de hoek van de Brinkhorst en het Raadhuisplein geldt een hoge verwachting. Ter bescherming van deze waarden is een regeling opgenomen. Bij ingrepen groter dan 100 m² dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Hier vinden geen ingrepen in de bodem plaats.



Figuur 6: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart gemeente Haren (plangebied rood omkaderd)

Daarnaast ligt een deel van de oorspronkelijke kern van Haren binnen het plangebied. Dit is het blauw gearceerde gedeelte in figuur 6. Ook hiervoor is een regeling opgenomen. Voor dit gebied geldt dat bij ingrepen groter dan 200 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Ook hier vinden geen ingrepen plaats.

Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening wordt gehouden met archeologische (verwachtings-)waarden. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.3 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Nader onderzoek naar het aspect cultuurhistorie is niet noodzakelijk.

4.4 Water

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het 'stedelijk gebied' van de kern Haren. In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg geheel bebouwd of verhard. Bovendien komen er in het plangebied bijna geen watergangen, waterkeringen of overige waterhuishoudkundige elementen voor. De enige watergang is gelegen op de grens van het plangebied, met de percelen aan de Molenweg. Dit plan heeft om die reden dan ook geen gevolgen voor de plaatselijke of regionale waterhuishouding. De enige relevante wateraspecten zijn de rioleringsaspecten, oftewel de behandeling van hemelwater en afvalwater.

Riolering

In de huidige situatie worden hemel- en afvalwaterstromen afgevoerd naar de bestaande gemeentelijke (gescheiden) riolering. In de beoogde situatie zal dit ook het geval zijn. Dit wil zeggen dat afvloeiend hemelwater en afvalwaterstromen apart op de perceelgrens worden aangeboden.

Watertoets

Voor het project is via www.dewatertoets.nl een digitale watertoets aangevraagd. De uitkomsten worden in het bestemmingsplan verwerkt. Uit de digitale watertoets komt naar voren dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Het standaard wateradvies is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

4.5 Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het centrumgebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Voor de toegestane functies in de nieuwbouw geldt dat hier sprake is van categorie 1 bedrijven. In een gemengd gebied geldt voor deze categorie een richtlijnafstand van 0 meter. Aan deze afstand kan ten opzichte van de omliggende bebouwing voldaan worden.

In de nieuwe bebouwing worden eveneens nieuwe woningen voorzien. In de VNG-brochure is voor gebieden waar sprake is van functiemengingen, waar in onderhavig geval sprake van is, onderscheid gemaakt in categorie A, B en C. Categorie A betreft activiteiten die weinig milieubelasting hebben. Woningen kunnen aanpandig, zonder aanvullende voorzieningen, gerealiseerd worden. Voor functies uit categorie B geldt dat deze eveneens in een gemengd gebied, dus naast woningen, kunnen worden uitgeoefend. Echter, gezien de milieubelasting op de omgeving, dien er wel sprake te zijn van bouwkundige afscheiding van de verschillende functies. Categorie C functies zijn vergelijkbaar met functies uit categorie B, maar hebben een sterkere verkeersaantrekkende werking. Hiervoor gelden aanvullende eisen, bijvoorbeeld voor wat betreft ontsluiting op hoofdinfrastructuur.

De in het bestemmingsplan toegestane functies betreffen zowel categorie A (detailhandel, kleinschalige horeca) als categorie B (een supermarkt). De nieuwe woningen zijn daarom milieukundig goed inpasbaar. Er kan voor de nieuwe woningen een redelijk woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Hoewel aan de richtlijnafstanden van de VNG-brochure voldaan kan worden, moet er wel voldoende aangetoond worden dat voor de omliggende woningen een redelijk woon- en leefklimaat geboden kan worden. Er is daarom een onderzoek uitgevoerd naar de belasting van onder meer de nieuwe parkeerplaats op de omgeving.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in de concept-fase in het akoestisch onderzoek ingegaan op de geluidseffecten van onder meer de nieuwe parkeerplaats. ("Akoestisch onderzoek Raadhuisplein-Haderaplein Haren" (concept) WMA advies, d.d. 4 november 2011). Gezien de datering van dit onderzoek, is dit onderzoek in juni 2017 geactualiseerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan als enkele maatregelen worden getroffen. De laad- en losruimte ten behoeve van de supermarkt overdekt moet zijn. Op die manier wordt aan de normen van het voldaan. Bij de inrit naar de parkeergarage moeten maatregelen worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidnormen. Voordat de parkeergarage in gebruik mag worden genomen dienen deze maatregelen te worden getroffen, hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Omwille van de datering van dit onderzoek (2010) is een actualisatie van dit onderzoek noodzakelijk. Over het algemeen worden namelijk onderzoeken ouder dan 2 (tot maximaal 5) jaar als te gedateerd beschouwd.

Op 12 april 2017 is een actualisatie van het verkennend bodemonderzoek opgeleverd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als 'verdacht gebied' te bestempelen. Gezien de zeer geringe aangetroffen gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Het volledige verkennend bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 8.

4.7 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone.

Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

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

Met de nieuwe detailhandelsfunctie wordt een nieuwe verkeersaantrekkende functie mogelijk gemaakt. Bovendien worden woonfuncties toegevoegd nabij een erg drukke 30-km weg (Rijksstraatweg). Er wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de invloed op wegverkeerslawaai voor de omliggende relevante wegen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en naar lawaai afkomstig van parkeren en bevoorrading.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat de geluidsbelasting op de woningen als gevolg van het Raadhuisplein met 1,5 dB of meer toeneemt langs de Hortuslaan (met gemiddeld circa 2dB) en de Kerkstraat (met gemiddeld 2 tot 3 dB). Langs de andere wegen binnen het onderzoeksgebied is de geluidstoename minder dan 1,5 dB.

De gevolgen van de verkeersaantrekkende werking vindt plaats op 30 km/uur wegen. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder hoeft daarom niet plaats te vinden. De Wro zelfs biedt geen kaders ter beoordeling van geluid. Daarom is in het onderzoek voor een beoordeling gebruik gemaakt van de systematiek uit de Wet geluidhinder. Wat een goed ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening maar onderdeel hiervan is het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder wordt een criterium van 1,5 dB toename gebruikt om te bepalen of een verandering significant is of niet. Kleinere verschillen zijn minder waarneembaar en vallen onder het normale 'maatschappelijke risico'. Het kan worden beschouwd als een drempelwaarde wanneer een verandering dusdanig groot is dat er geluidsreducerende maatregelen in overweging moeten worden genomen.

Omdat er een geluidstoename van 1,5 dB en meer plaats zal vinden en de geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde van 48dB ligt, zullen er geluidsreducerende maatregelen in overweging genomen moeten worden bij de besluitvorming over het plan. Dit kunnen maatregelen bij de bron, in de overdracht of bij de woningen zijn. De gemeente heeft beleidsvrijheid in de mate waarin compenserende maatregelen worden getroffen.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar maatregelen. In eerste instantie zal getracht moeten worden de geluidstoename te voorkomen door bijvoorbeeld een stiller wegdek toe te passen. Mocht een geluidstoename op de buitengevel niet voorkomen kunnen worden kan de woning geïsoleerd worden indien dat nodig is om een acceptabel binnenklimaat te houden. Of isolatie aan de orde is, hangt af van de geluidsbelasting op de gevel en de bestaande gevelisolatie. Het volledige akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is opgenomen als Bijlage 6.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de verkeersaspecten en de gevolgen van de ontwikkeling in het plangebied, op deze aspecten. Deze notitie is opgenomen als bijlage 1. Op basis hiervan wordt gesteld dat de ontwikkeling leidt tot een maximale toename van verkeer van 3.000 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. Uit de NIBM-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 2,47 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijn stof van 0,51 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De uitkomst van de NIBM-tool is weergegeven in figuur 7. De toename stikstof komt boven de grenswaarde van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		3000
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2,47
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,51
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 7: Uitkomst NIBM-tool

Om nader te onderzoeken of de toename gehalte stikstof en fijn stof leidt tot een overschrijding van de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A28, ten westen van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2016; 21,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂ en 14,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen.

Omdat uit de NIBM-tool is gebleken dat de concentratie stikstof met 2,47 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ toenam en het gehalte stikstof ter plaatse 21,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt, zal de concentratie stikstof na realisering van de ontwikkeling 24,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Dit blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor fijn stof PM₁₀ bedraagt het toename in concentratie 0,51 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof ter plaatse bedraagt 14,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Na realisering van de ontwikkeling bedraagt de

concentratie 20,4 µg/m³. Ook de concentratie fijn stof blijft hiermee ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

Doordat voor zowel voor stikstofdioxide (NO₂) als voor fijn stof (PM₁₀) geldt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de grenswaarden niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit levert daarom geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor provinciale wegennet.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn geen gevaarlijke inrichtingen of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen. Ook zijn er geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de buurt aanwezig. Externe veiligheid vormt geen belemmering. Het plan wordt daarom op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.10 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar in het bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Bij de uitvoering van het project wordt uiteraard wel rekening gehouden met alle aanwezige kleinere leidingen en huisaansluitingen.

4.11 Milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

In 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Er moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een supermarkt (1.750 m²), overige detailhandel en horeca (920 m²) en 32 appartementen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad vastgesteld dat geen MER nodig is. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. De vormvrije mer-beoordeling is opgenomen als Bijlage 9.

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het plan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de volgende bestemmingen.

Centrum - 1

Het nieuwe gebouw aan het Raadhuisplein heeft de bestemming Centrum - 1. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, horeca, woningen en ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de detailhandelfuncties is onderscheid gemaakt tussen supermarkten enerzijds en overige detailhandel anderzijds. Een supermarkt is alleen ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mogelijk. De overige vormen van detailhandel zijn binnen beide aanduidingen (zowel 'detailhandel' als 'bouwvlak') mogelijk. Hiermee is vastgelegd dat de plint aan de kant van het Raadhuisplein niet gebruikt wordt door een supermarkt. Daarnaast is horeca toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. In de ruimte tussen de supermarkt en de woonpercelen aan de Molenweg komt de laad- en losruimte. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat deze overdekt moet zijn om aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen. De overdekte laad- en losruimte is in de regels en op de verbeelding vastgelegd door middel van een aanduiding. Met een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de parkeergarage pas in gebruik wordt genomen als er maatregelen worden getroffen om te voldoen aan het Activiteitenbesluit ten opzichte van de naastgelegen woningen. Deze eis geldt alleen als de bestaande inrit van de Voorhorstgarage wordt benut voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage

De nieuwe bebouwing is binnen het aangegeven bouwvlak mogelijk. Qua afmetingen zijn er twee verschillende bouwhoogten opgenomen. Ten eerste is een bouwhoogte van 16,5 meter voor het grootste gedeelte van de bebouwing aangegeven. Door één bouwhoogte op te nemen, kan gevarieerd worden met kapvormen, rooilijnen en dergelijke. Hierdoor ontstaat er enige flexibiliteit in het plan.

De uit te bouwen plint aan de achterzijde wordt maximaal 5 meter hoog. Gezien de ligging nabij de erven van nabijgelegen woningen, is het niet wenselijk ook hier de maximale bouwhoogte van 16,5 meter op te nemen.

Centrum - 2

Voor het pand aan het Raadhuisplein, ten westen van de beoogde nieuwbouw, is de bestemming Centrum - 2 opgenomen. Deze bestemming is afgestemd op de geldende regeling. Dit houdt in dat er, ten opzichte van de bestaande bebouwing, functioneel niet meer mogelijk is. Naast detailhandel, zijn ook dienstverlenende bedrijven en kantoren toegestaan. Op de tweede en hogere bouwlaag zijn eveneens woningen toegestaan.

Horeca

Op het Raadhuisplein is een horecavoorziening gelegen. Deze is in de bestaande vorm en functie vastgelegd met de bestemming Horeca. Binnen het bouwvlak zijn restaurants of café-restaurants toegestaan.

Verkeer - Parkeerterrein

De beoogde nieuwe parkeerplaatsen op het Haderaplein hebben de bestemming Verkeer - Parkeerterrein. Ook de entree van de bestaande Voorhorstgarage, die ook als ontsluiting voor de nieuwe parkeergarage gaat dienen, heeft deze bestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan. Naast parkeervoorzieningen zijn ook wegen, paden en groenvoorzieningen mogelijk. De boogde nieuwe inrichting is daarmee met deze bestemming vastgelegd. Binnen deze bestemming is een reclamemast of -zuil toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter.

Verkeer - Verblijf

Het Raadhuisplein en de langzaamverkeersroute tussen de Hortuslaan en de Rijksstraatweg hebben bestemming Verkeer - Verblijf. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen mogelijk.

Waarde - Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Aan de dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld. Bij ingrepen groter dan 100 m² moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Regeling voor parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de bouwverordening. In bestemmingsplannen die zijn vastgesteld na 29 november 2014 moet daarom een parkeerregeling zijn opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening kan in deze parkeerregeling worden verwezen naar gemeentelijk parkeerbeleid waarin parkeernormen zijn opgenomen.

Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost. De te realiseren parkeergelegenheid moet voldoende zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht.

Van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren kan worden afgeweken. In stads- en dorpscentra waar parkeergelegenheid en parkeerbehoefte niet op elkaar aansluiten kan dit zinvol zijn. Door af te wijken kan een functie met een parkeerbehoefte toch worden toegelaten zonder dat er op eigen terrein of in de omgeving voldoende parkeerplaatsen zijn.

Reclamemasten en reclamezuilen

In dit bestemmingsplan is het realiseren en gebruiken van reclamemasten en -zuilen expliciet uitgesloten. Dit is geregeld in verband met de situering van het plangebied ten opzichte van omliggende woningen. Het perceel is gelegen tussen de woningen aan de Molenveg, de Hortuslaan en de Brinkhorst. Ter bescherming van de woonfuncties in de directe omgeving (voorkomen overlast) en de woonfunctie in de beoogde nieuwbouw, alsmede de architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit van het gebouw, is het oprichten van reclamemasten en reclamezuilen niet toegestaan. Uitzondering hierop is de reclameaanduiding voor de supermarkt die komt op het parkeerterrein.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomst artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Binnengekomen reacties zijn verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. In het bestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Crisis- en Herstelwet

Het bestemmingsplan Haren - Raadhuisplein valt onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet (CHW). In bijlage I van de CHW onder 3.1 staat dat op bestemmingsplannen die meer dan 11 woningen mogelijk maken, de procedurele bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de CHW van toepassing zijn (op grond van artikel 1.1 lid 1 en 2 van de CHW). Met name in de beroepsfase levert dit tijdwinst op, omdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

6.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van detailhandelsfuncties en woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing. De gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Het gehele project zal worden aanbesteed aan een private partij. De gemeente verhaalt de kosten middels de verkoop van de gronden. De kosten van het project zijn daarmee anderszins verzekerd. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Haren heeft naar aanleiding van eerdere plannen voor het project, een nieuw kader vastgesteld. In dit kader is met name de financiële uitvoerbaarheid een belangrijk aandachtspunt geweest. Zo is, ten opzichte van eerdere plannen, de aard van de woningen geheel vrij gelaten, wel is het maximum aantal opgenomen. Dit maakt de verkoop van de appartementen aannemelijker, omdat beter op de woningmarkt aangesloten kan worden. Ook de gemeentelijke lasten, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, zijn sterk gedaald naar aanleiding van de aangepaste plannen. Het plan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Haren - Raadhuisplein met identificatienummer NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01 van de gemeente Haren;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 appartementen:

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden in een groter gebouw;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

- a. bestaand ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan; ten aanzien van het overige gebruik;
- b. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.26 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.27 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.28 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.30 horecabedrijf en/of instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.31 kantoor:

een dienstverlenend bedrijf, dat is gericht op de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.32 kap:

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0° mag zijn;

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de *Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming* (2001) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.34 lichte horeca:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.35 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.36 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.37 prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.39 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.40 woning:

een ruimte of complex van ruimten, blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.41 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.42 woonhuis:

een gebouw, dat één woning dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens

de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel met inbegrip van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voor zover het uitsluitend de begane grond betreft;
 2. detailhandel met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', voor zover het uitsluitend de begane grond betreft;
 3. lichte horeca en/of restaurants en/of café-restaurants, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', voor zover het uitsluitend de begane grond betreft;
 4. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
 5. overdekte laad- en losruimte;
 6. ondergrondse parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- b. straten;
 - c. paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. in een gebouw zullen ten hoogste 32 woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. overdekte laad- en losruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overdekte laad- en losruimte';
- e. de bouwhoogte van een overdekte laad- en losruimte zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één ondergrondse bouwlaag worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen reclamemasten en reclamezuilen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' voor de uitoefening van een supermarkt zodanig dat de winkelvloeroppervlakte meer dan 1.250 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor de uitoefening van detailhandel zodanig dat de winkelvloeroppervlakte meer dan 390 m² bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor de uitoefening van lichte horeca en/of restaurants en/of café-restaurants zodanig dat de vloeroppervlakte meer dan 530 m² bedraagt.

Voorwaardelijke verplichting

- d. Als de bestaande inrit van de Voorhorstgarage wordt benut voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage mag de nieuwe parkeergarage pas in gebruik worden genomen nadat maatregelen zijn getroffen waardoor de maximale geluidsbelasting op de gevel van Hortuslaan 26 ten hoogste 50 dB(A) bedraagt.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 - 2. bedrijven die zijn genoemd in 1 onder de categorie 1;
 - 3. dienstverlening;
 - 4. kantoren;
 - 5. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

en in beperkte mate voor:

- b. straten;
 - c. paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen reclamemasten en reclamezuilen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorie 1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.4 in die zin dat, bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van restaurants en/of café-restaurants; en in beperkte mate voor:
 - b. woonstraten;
 - c. paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen reclamemasten en reclamezuilen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.2.1 onder a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten een bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Verkeer - Parkeerterrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
 - b. (ontsluitings)wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
- d. water;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bermen en beplanting;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen reclamemasten en reclamezuilen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. er mag ten hoogste één reclamemast of -zuil worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een reclamemast of -zuil zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. fietsenstallingen;
- en in beperkte mate voor:
- g. water;
 - h. tuinen en erven;
 - i. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- j. bermen en beplanting;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van fietsenstallingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het herstel en behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontwiggen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het dempen van kolken;

- e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

8.3.3 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. een van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 9 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt niet gerekend:

- het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden als evenemententerrein.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Doel aanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bedoeld voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolens, onder andere gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

12.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan 9,00 meter.

12.1.3 Uitzondering

De regels genoemd in lid 12.1.2 gelden niet voor bestaande gebouwen en bouwwerken.

12.1.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1.2 in die zin dat de in de aangewezen bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hogere bouwhoogte dan genoemd in lid 12.1.2, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- b. het zicht op de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig wordt aangetast.

12.1.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden op deze gronden aanwezig te hebben:

- a. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur tot een hoogte die groter is dan de hoogte die in lid 12.1.2 als maximum is aangegeven;
- b. beplanting in de vorm van bomen, heesters of andere opgaande begroeiing tot een hoogte die groter is dan de hoogte die in lid 12.1.2 als maximum is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid a en b is het in die leden genoemde gebruik toegestaan indien het bestaand gebruik een grotere hoogte betreft.

12.1.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 12.1.5 in die zin dat de onder a genoemde constructies en onder b genoemde beplanting worden gerealiseerd, met een hogere hoogte dan genoemd in lid 12.1.2, mits:
 1. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclamemasten en reclamezuilen, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte met een diepte van ten hoogste 1,50 m;
 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave] verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave] verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

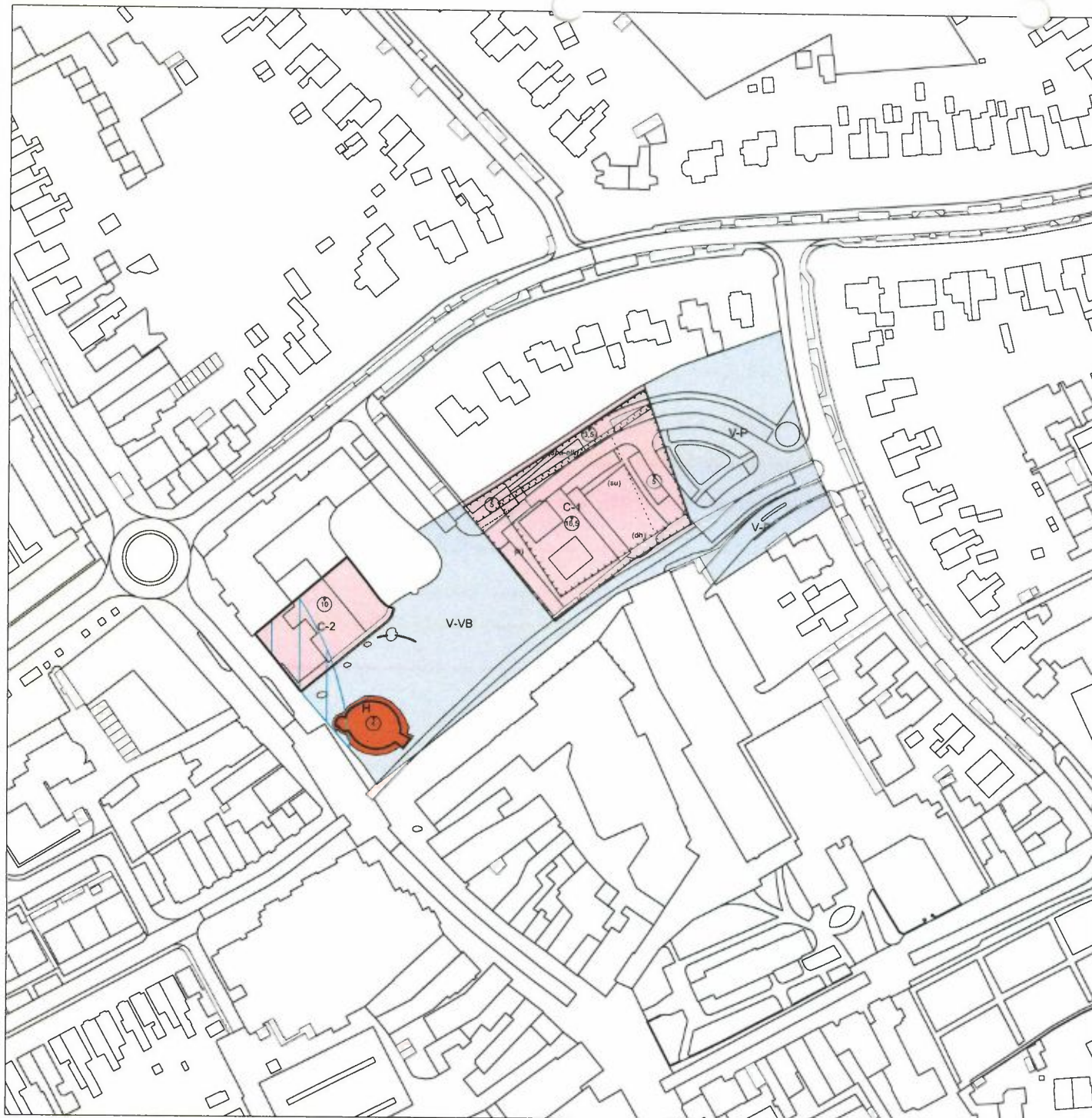
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Haren - Raadhuisplein
van de gemeente Haren**

Behorend bij het besluit van 25 juni 2018.



Plangebied

Haren - Raadhuisplein

Enkelbestemmingen

- C-1 Centrum - 1
- C-2 Centrum - 2
- H Horeca
- V-P Verkeer - Parkeerterrein
- V-VB Verkeer - Verblijf

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - molenbiotop

Functieaanduidingen

- (dh) detailhandel
- (h) horeca
- (su) supermarkt

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-olr] specifieke bouwaanduiding - overdekte laad- en losruimte

Maatvoeringen

3,5 maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Haren
Haren - Raadhuisplein



Bestemmingsplan

project	20161735	
formaat	A2	vastgesteld 25-06-2018
schaal	1:1000	ontwerp 05-07-2017
kaart	1/1	voorontwerp 22-05-2017
getekend	PVD	concept 12-07-2013
idn	NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01	



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl