

Wijzigingen Beeldkwaliteitplan

Na aanleiding van overeenkomst met bewoners Kerklaan 38 d.d. 25 januari 2010

Algemene toelichting

Op basis van bereikte overeenstemming met bewoners van Kerklaan 38 zal de ontsluitingsstructuur van de zone langs de Kerklaan worden aangepast:

- Het appartementencomplex zal worden ontsloten vanaf de Oosterweg
- De bouwvolume's aan weerszijde van de hoofdtoegang tot de wijk zullen worden ontsloten vanaf deze hoofdtoegang en niet rechtstreeks vanaf de Kerklaan

Deze wijzigingen hebben geen invloed op het bestemmingsplan, alleen op het beeldkwaliteitplan. Deze wijzigingen zijn hieronder opgesomd. De reden is om overlast als gevolg van auto- en bromverkeer ter plaatse van de meest noordelijke inrit te voorkomen.

Beeldkwaliteitplan; Afbeeldingen pagina 12, 19, 21, 23 (profiel 5), 29 en 41

Wijziging Afbeeldingen worden in overeenstemming gebracht met bovenstaande toelichting

Beeldkwaliteitplan, Uitgangspunten openbare ruimte, Straten (pagina 18; laatste alinea, 5^e regel)

Huidige tekst (één hoofdtoegang, gesitueerd op de reeds in de Kerklaan gemarkeerde aansluiting, en twee neventoegangen vanaf de Kerklaan, die een beperkt aantal woningen ontsluit)

Wijziging (... ..gemarkeerde aansluiting, met daaraan gekoppeld twee neventoegangen, die een beperkt aantal woningen ontsluiten)

Beeldkwaliteitplan, Uitgangspunten openbare ruimte, Straten (pagina 19; laatste alinea)

Huidige tekst Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich informele verbindingen in de vorm van een voetgangers- en fietspad.

Aanvulling Daarnaast zijn ook aan de oost en westzijde informele aansluitingen voor fietsers en voetgangers, richting Oosterweg en Kerklaan opgenomen

Beeldkwaliteitplan, Uitgangspunten openbare ruimte, Straten (pagina 23, onderschrift profiel 5)

Huidige tekst Secundaire weg vanaf Kerklaan (noordzijde)

Wijziging Parallele verbinding met Kerklaan (noordzijde)

Beeldkwaliteitplan, Welstandscriteria, beeldzone 1a, Plaatsing (pagina 42, 3^e alinea, 2^e bullit)

Huidige tekst Hoofdentree vanaf de ontsluiting Kerklaan

Wijziging Hoofdentree gericht op ontsluiting vanaf Oosterweg

Wijzigingen Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan

Na aanleiding van bespreking met Geveke – Heijmans d.d. 18 januari 2010

Toelichting

Paragraaf 2.4: Gemeentelijk beleid (pagina 12)

Wijziging: In het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid is een inventarisatie van de kansen voor duurzame energie gemaakt. Het te ontwikkelen plangebied ligt in het grondwaterwinningsgebied van het Waterbedrijf Groningen. Het Waterbedrijf gaat dit gebied op termijn als waterwingebied verlaten. Het bestaande bronnennet kan dan worden benut voor de opslag en benutting van warmte- en koude uit de ondergrond.

Schrapper: “Bij de... t/m gastnet aangelegd.

In de 2e alinea de 1e zin aanpasser: De gemeente Haren heeft in het gemeentelijk klimaatbeleid als voornemen staan om hier een duurzame energievoorziening te realiseren op basis van warmte- en koudeopslag.

Laatste zin van de 2e alinea schrappen: De gemeente... t/m een samenwerkingsovereenkomst.

3e en 4e alinea schrappen

Toelichting

Paragraaf 5.2: Toelichting op de bestemmingen (pagina 35; regel 12)

Huidige tekst De goothoogte en de dakhelling sluiten grotendeels aan bij de regeling voor “Wonen –1”, met dien verstande dat de bouwhoogte hoger is en dat de nokrichting van de woningen evenwijdig aan de weg dient te lopen’

Wijziging ‘... dat de nokrichting van de woningbouw, op blokniveau beschouwd, in hoofdzaak evenwijdig aan de weg dient te lopen’

Argumentatie De formulering is niet in overeenstemming met de feitelijke bouwregels en dient daarom gewijzigd te worden

Beeldkwaliteitplan, Welstandscriteria, Beeldzone 1, Opmaak (pagina 39, 6^e bolletje)

Huidige tekst: de garages worden uitgevoerd met groen daken.

Wijziging: De garages worden in ieder geval voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, dan wel openbaar groen, uitgevoerd met groen daken.

Argumentatie: De regel is van belang voor de beeldkwaliteit voor zover zichtbaar vanuit openbaar gebied; vast houden aan de regel ook ten behoeve van de binnenzijde zou alternatieve uitvoeringen (zoals bijvoorbeeld een verhoogd terras) onevenredig beperken.

Regels artikel 15.e.3

Huidige tekst Één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte

Wijziging: ... maximaal twee-derde van de gevelbreedte

Argumentatie: In de eerste concept-ontwerpen is aangetoond dat een beperkte uitbreiding van deze regel past binnen de na te streven beeldkwaliteit. Vasthouden aan bestaande regel zou een onevenredig nadeel betekenen voor de bouwmogelijkheden

Regels, artikel 10.2.1d, sub 1

Huidige tekst: Tot een bouwhoogte van ten hoogste 0,8 m ten hoogste 70% bedragen;

Wijziging: Tot een bouwhoogte van ten hoogste 0,9 m

Argumentatie: 0,9 m sluit aan bij maatvoering ‘plinten’ overige bebouwing Kerklaan; past in na te streven beeldkwaliteit langs Kerklaan als geheel

Regels, artikel 10.2.1d, sub 3

Huidige tekst: Tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ten hoogste 18 m en 20 m ten hoogste 550 m² per bouwvolume bedragen tot een maximum bebouwingspercentage van 35%;

Wijziging: ... ten hoogste 600 m² ...

Argumentatie: een beperkte uitbreiding van deze regel past binnen de na te streven beeldkwaliteit; vast houden aan de bestaande regel zou een onevenredig nadeel betekenen voor de bouwmogelijkheden;

Wijzigingen Bestemmingsplan

Na aanleiding van overeenkomst met bewoners Oosterweg 125 d.d. 20 januari 2010

Algemene toelichting

Het overleg met de bewoner van de Oosterweg 125 heeft geleid tot een wijziging van een regel in het bestemmingsplan, namelijk artikel 14. Dit artikel sluit bouwen binnen de geurhindercontour uit. Het artikel was echter zodanig omschreven dat niet duidelijk was of er nu wel of niet gebouwd kon worden binnen de geurhindercontour. Het artikel is daarom gewijzigd zodat duidelijk is dat er binnen de geurhindercontour niet gebouwd mag worden:

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

14.1. Milieuzone geurzone

14.1.1. Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

~~een op grond van de basisbestemmingen toelaatbaar geurgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geurbelasting vanwege het agrarisch bedrijf de geurgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarden.~~

14.1.2. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de algemene aanduidingsregel, wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van niet-geurgevoelige bouwwerken, *geen gebouwen zijnde*, als geurgevoelig object.