

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Plan Kerkstraat 21-23 Haren



INHOUDSOPGAVE

| | Pagina |
|---|---------------|
| 1 Inleiding | 3 |
| 2 Project & ligging | 4 |
| 3 Beleidskaders | 5 |
| 4 Ruimtelijke inpasbaarheid | 6 |
| 5 Milieu- en omgevingsaspecten | 11 |
| 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 14 |
| 7 Economische uitvoerbaarheid | 15 |
| 8 Procedure | 15 |
| 9 Conclusie | 15 |

1 INLEIDING

Op 23 december 2010 ontvingen wij van Domia Projecten b.v. een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex met detailhandel op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren. Op 30 maart 2011 verleende het college van burgemeester en wethouders een *reguliere* omgevingsvergunning voor genoemd project.

Tegen die vergunning is door belanghebbenden bezwaar gemaakt. Op advies van de commissie bezwaarschriften heeft het college bij besluit van 29 november 2011 de omgevingsvergunning herroepen en alsnog de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing verklaard op de oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning; ontvangen op 23 december 2010.

De aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen voor de A – activiteit
- Strijd met het bestemmingsplan C – activiteit
- Uitrit
- Slopen

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

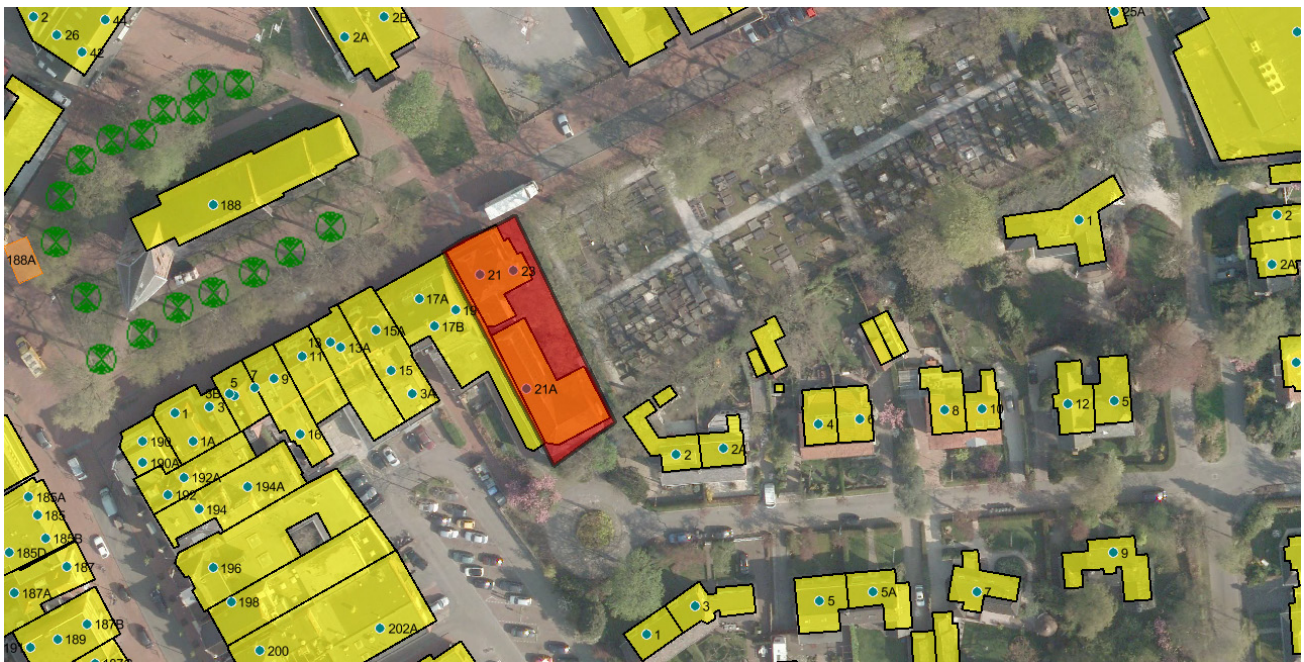
2 PROJECT & LIGGING

2.1 Projectbeschrijving

Het project voorziet in de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit vier bouwlagen aan de zijde Kerkstraat en drie bouwlagen aan de zijde Oude Hoflaan (in totaal zeven appartementen); parkeerkelder onder het complex inclusief uitweg en keermuren; tuin aan de achterzijde van het beoogde gebouw (zijde Oude Hoflaan) detailhandel op de begane grond (zijde Kerkstraat).

2.2 Gebiedsomschrijving

Het project is gesitueerd in het centrum van Haren op de percelen Kerkstraat 19 (ged.), 21(a) en 23; bij de gemeente Haren kadastraal bekend onder de gemeentecode HRN01, sectie K, nummer 6814.



Figuur 1: Kadastrale situatie; sectie K, nummer 6814 (rood gearceerd)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Rijk heeft 13 zogenoemde rijksbelangen aangewezen. Dit project raakt geen van deze belangen. Geconcludeerd kan worden dat de SVIR en Barro voor de beoogde ontwikkeling niet van belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is omschreven in het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009 – 2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In de provinciale Omgevingsverordening is in artikel 4.5 opgenomen dat een paragraaf ruimtelijke kwaliteit in de plantoelichting (ofwel ruimtelijke onderbouw) moet worden opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit komt aan bod onder het kopje ‘gemeentelijk beleid’.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Komplan Haren heeft tot hoofddoel om met behoud en versterking van de gebleken kwaliteiten en potenties te komen tot een structurele en integrale verbetering van de dorpskom, met name ter weerszijde van de Rijksstraatweg. Op basis van de goede bereikbaarheid en deels kwalitatief hoogwaardige centrumvoorzieningen is besloten tot het toevoegen van winkelruimte, al dan niet overdekte parkeergelegenheid, een sociaal cultureel centrum en woningen.

In het bestemmingsplan is onder meer op het perceel Kerkstraat 21-23 om die reden een bouw- en gebruiksmogelijkheid opgenomen om detailhandel op de begane grond ook in de toekomst mogelijk te maken; dit in combinatie – om de levendigheid ook buiten de winkeltijden te waarborgen – met een appartementengebouw. Het is dan ook het bestemmingsplan zelve dat primair het gemeentelijke beleidskader voor dit project vormt.

Daarnaast is de welstandsnota van toepassing. De welstandscmissie van Libau heeft op 7 maart 2011 een positief advies (kenmerk: HRN10-0084-W5 09.0128) voor het bouwplan uitgebracht. Naar aanleiding van bezwaren van belanghebbenden is dit advies op 9 februari 2012 aangevuld. Het welstandsadvies is door het college van burgemeester en wethouders overgenomen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

4 RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

Het project ligt in het bestemmingsplan "Komplan Haren" vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2003 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 30 september 2003. Het perceel heeft de bestemmingen "centrumvoorzieningen" (waarbinnen het gebouw is gesitueerd) en "verblijfsdoeleinden" (waarbinnen de uitweg, keerwanden en tuin zijn gesitueerd). Het project is op drie geringe punten in strijd met dit bestemmingsplan.

4.1 Strijdigheid ten aanzien van de extra bouwlaag

In lid 3 van artikel 3 van de bestemmingsplanregels zijn de bebouwingsvoorschriften opgenomen. Deze moeten worden gelezen in samenhang met de plankaart, waarop het maximum aantal verdiepingen is aangegeven. Op gronden met de aanduiding "C2W" zijn bij recht twee verdiepingen (drie bouwlagen) toegestaan, op gronden met de aanduiding "C1W" is dat één verdieping (twee bouwlagen). Het bouwplan voorziet echter in vier bouwlagen aan de Kerkstraatzijde en drie bouwlagen aan de achterzijde.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Uit het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo volgt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

Het bestemmingsplan voorziet in een vrijstellingsmogelijkheid voor een *extra* bouwlaag aan zowel de Kerkstraatzijde als aan de Oude Hoflaanzijde waarmee deze strijdigheid dus 'binnenplans' kan worden weggenomen. Lid 5 van artikel 3 van de bestemmingsplanregels geeft burgemeester en wethouders namelijk de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor het toestaan van een extra bouwlaag aan het via de plankaart toegestane aantal verdiepingen, onder voorwaarde dat daarbij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder lid 2, sub a, onder 3 (oriëntatie van de gebouwen) en sub b, (karakteristiek/voorgeveleenheid) in acht wordt genomen en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. In het navolgende zal worden ingegaan op de toetsing van het bouwplan aan die drie voorwaarden.

Voorwaarde 1: Oriëntatie op de verplichte bouwgrens

Op grond van lid 2, sub a, onder 3, van artikel 3 van de bestemmingsplanregels dienen de woningen op de verdiepingen te zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens. Die verplichte bouwgrens bevindt zich blijkens de plankaart op de bouwgrens van het vlak dat op de plankaart is aangeduid als "C2W" uitsluitend ter plaatse van en parallel lopend aan de Kerkstraat.

De verplichte bouwgrenzen zijn in het plangebied opgenomen als randvoorwaarde om te bereiken dat in ruimtelijke zin een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk centrumgebied ontstaat. Dit blijkt onder meer uit de juridische toelichting op pagina 28 van het bestemmingsplan.

Voornoemde verplichting betekent niet dat *alle* woningen op de verdiepingen op die verplichte bouwgrens moeten zijn georiënteerd, maar dat er in ieder geval langs deze verplichte bouwgrens woningen op de verdiepingen zijn georiënteerd. De bepaling strekt zich immers ertoe te *voorkomen* dat achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan. Aangezien de woningen op de verdiepingen (ook) op de

verplichte bouwgrens zijn georiënteerd is daarmee aan de desbetreffende eis voldaan.

Voorwaarde 2: Aansluiting op de bestaande karakteristiek/voorgeveleenheid

In de beschrijving in hoofdlijnen is in artikel 3, lid 2, sub b, bepaald dat het uitgangspunt bij het beoordelen van bouwaanvragen is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing, waarbij – naast de bepalingen in het bestemmingsplan – rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Welstandnota.

De voornoemde eigenschappen en principes vormen mede toetsingscriteria in het kader van de welstandstoetsing op grond van het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet. De welstandtoets is gelet op de beschrijving in hoofdlijnen ook deel gaan uitmaken van de toets aan het bestemmingsplan. Voor wat betreft het oordeel over de welstandsaspecten hebben burgemeester en wethouders zich kunnen baseren op het onafhankelijke en positieve advies van Libau, Welstandszorg Groningen. De welstandscommissie zegt hierover in haar advies onder meer:

“ het bouwplan mag worden gezien als een bovengemiddeld bouwplan en een verrijking van de ruimtelijke kwaliteit op deze voor Haren bijzondere plek. Als beëindiging van de reeks winkelbebouwing aan de Kerkstraat maar ook als ruimtelijke begrenzing van de begraafplaats vormt dit plan een passend element.”

Dat het bestaande beeld met de realisatie van het bouwplan wijzigt, staat niet ter discussie. Belangrijk is dat juist met dit bouwplan – in tegenstelling tot de bebouwing die thans op het perceel staat – zoveel mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing. Dit plan vormt niet alleen een voortzetting in de lijn van het gehele bouwblok aan de Kerkstraat (vanaf de Rijkstraatweg), maar ook een proportionele afsluiting op het eind ervan. Gelet hierop en het positieve welstandsadvies van Libau is ook voldaan aan de eisen genoemd in artikel 3, lid 2, sub b, van het bestemmingsplan.

Voorwaarde 3: Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

Het appartementencomplex als zodanig is, behoudens de vierde bouwlaag aan de voorzijde en derde bouwlaag aan de achterzijde, op grond van het bestemmingsplan bij recht reeds mogelijk. De belangenafweging met betrekking tot de vraag of het bouwplan tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken leidt, is daarmee beperkt tot de strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit geval dus de beoogde extra bouwlaag op het voorste en achterste gedeelte van het gebouw.

De aangrenzende gronden hebben blijkens de plankaart de bestemming ‘verblijfsdoeleinden (zuid en oostzijde), verkeersdoeleinden (noordzijde) en centrumvoorzieningen (westzijde). De vraag of de extra bouwlaag leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden beperkt zich blijkens het bestemmingsplan in beginsel tot deze genoemde aangrenzende gronden. Voorbij die aangrenzende gronden liggen andere bestemmingen, zoals woondoeleinden en waardevolle boombeplanting.

Voor wat betreft het gedeelte van het bouwplan dat grenst aan de Oude Hoflaan bestaan de bebouwingsmogelijkheden uit maximaal twee bouwlagen, te weten: een begane grondlaag en één verdieping, waarvan de hoogtes gerekend vanaf het peil (gebaseerd op de wijze van meten in artikel 2, lid 3, sub b) respectievelijk maximaal

4,5 en 3.5 meter mogen bedragen. Daarboven mag bij recht een kapverdieping worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 5 meter.

Hieruit volgt dat voor wat betreft het achterste gedeelte van het bouwplan bij *recht* tot een hoogte van 13 meter vanaf peil gebouwd mag worden. Aangezien het achterste gedeelte van het bouwplan (inclusief de extra bouwlaag) slechts reikt tot een hoogte van circa 11 meter, vallen de contouren van dat deel van het bouwplan binnen het profiel dat bij recht is toegestaan. Dat geldt evenzeer voor het voorste deel van het bouwplan: aangezien daar bij recht niet twee maar drie bouwlagen + kap zijn toegestaan, bedraagt de maximale bouwhoogte bij recht 16.5 meter, terwijl het bouwplan slechts reikt tot een hoogte van nog geen 14 meter.

Het is dan ook niet de *hoogte* waarvoor ‘binnenplans’ kan worden afgeweken, maar voor het realiseren van een extra bouwlaag. Gelet op de bebouwingsmogelijkheden, met name de hoogte en het volume, die het plan bij recht al biedt, is daardoor geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Door het toestaan van een extra verdieping, wordt ook geïntensiveerd gebruik toegestaan. Met andere woorden, meer mensen die het bouwwerk gebruiken en meer verkeersbewegingen met aanverwante effecten. Van belang is dat met een extra bouwlaag per saldo slechts één extra appartement wordt gerealiseerd, zo blijkt uit bouwtekeningen. De toevoeging van een appartement in die extra bouwlaag is beoogd, zal weliswaar tot intensivering van het gebruik van bouwwerk leiden, maar zeker niet tot een onevenredige aantasting van de aangrenzende percelen.

Voor zover daaronder zou moeten worden verstaan dat het aangrenzende openbaar gebied onevenredig wordt belast, stelt de gemeente dat de verkeersintensiteit thans verhoudingsgewijs laag is. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van autoverkeer van en naar de parkeerkelder zal zo betrekkelijk gering zijn dat een tellingonderzoek niet noodzakelijk is om tot dat oordeel te komen. De Oude Hoflaan is namelijk een doodlopende straat die hoofdzakelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Zowel die straat als de weg langs het gebouw is – in aanmerking dat het bouwplan is gesitueerd in een binnenstedelijke omgeving – voldoende gedimensioneerd om dat gebruik op te vangen.

Tot slot, waardevolle boombeplanting. Hoewel de bestemming waardevolle boombeplanting niet grenst aan de bestemming centrumvoorzieningen, besteedt de gemeente wel nadrukkelijk aandacht aan dit punt. Binnen de bestemming waardevolle boombeplanting staan waardevolle bomen (ter omwalling van de begraafplaats). De uiteinden van de takken reiken namelijk tot aan, zo niet over het bouwvlak. Dit kan zeker ook het geval zijn voor het wortelstelsel. Om misverstanden te voorkomen: om dit bouwplan te realiseren, behoeven deze bomen niet gekapt te worden.

Ondanks dat de bomen geen monumentale bescherming genieten, heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat alles eraan gelegen is deze bomen te beschermen tijdens de sloopwerkzaamheden en uitvoering van het bouwplan. De bomen zijn immers niet voor niets als ‘waardevol’ in het bestemmingsplan omschreven. Opgemerkt moet worden dat de bomen matig worden onderhouden. Snoeien en het verwijderen van dood hout vindt niet regelmatig plaats. De gemeente Haren is geen eigenaar van de gronden waarop de bomen staan, maar heeft wel de plicht het risico op aantasting van deze waardevolle bomen zo veel mogelijk te beperken.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van het college een externe deskundige op het gebied van groenonderhoud ingeschakeld. Deze heeft advies uitgebracht waarin wordt ingegaan op verschillende aspecten m.b.t. de bescherming van de boom van het wortelstelsel tot kroonprojectie (zie bijlage). De externe groendeskundige is van oordeel dat de kans nihil is dat de bomen aangetast worden door de werkzaamheden, mits er rekening wordt gehouden met de voorzorgsmaatregelen genoemd in zijn advies. De initiatiefnemer heeft aangegeven alle voorzorgsmaatregelen te willen nemen die nodig zijn voor het veiligstellen van de bomen. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Conclusie met betrekking tot de extra bouwlaag

De extra bouwlaag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet immers zelf al in een binnenplanse vrijstelling voor die extra bouwlaag. Aangezien kan worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgesomde, limitatieve voorwaarden is het realiseren van de extra bouwlaag gerechtvaardigd. Daar komt bij dat de bij recht toegestane bouwhoogte (respectievelijk 2 en 3 bouwlagen + kap) bij lange na niet wordt overschreden.

4.2 Strijdigheid ten aanzien van keermuren en uitweg

De beoogde uitweg aan de zijde van de Oude Hoflaan ligt deels in het bestemmingsplan Komplan Haren en deels in het bestemmingsplan Haren Midden. Het deel gelegen in het bestemmingsplan Haren Midden heeft de bestemming 'Doeleinden voor verkeer en verblijf'. De uitrit en het gebruik ervan zijn blijkens de bijbehorende regels bij recht toegestaan.

Het andere deel van de uitweg (slechts enkele meters) en de daaraan dienstige keermuren zijn in strijd met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' (artikel 14 van de regels van het bestemmingsplan Komplan Haren). Verhardingen zijn weliswaar bij recht toegestaan, maar wegen (waaronder begrepen een uitweg) en parkeervoorzieningen daarentegen niet.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in een vrijstellingsmogelijkheid voor de keermuren en uitweg. Uit het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 2.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) in samenhang met artikel 4 van bijlage II bij dat besluit volgt de mogelijkheid om af te wijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde (keermuren). Voor wat betreft het strijdige gebruik van de uitweg voorziet de 'kruimellijst' (artikel 4 bijlage II Bor) niet in de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Om voor de uitweg af te wijken van het bestemmingsplan geldt als bevoegdheidsgrondslag artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Planologische aanvaardbaarheid

Het betreft een zeer ondergeschikt onderdeel van het totale bouwplan. Ook de afwijking van het bestemmingsplan is op zichzelf gering. De uitweg is slechts circa 5.00 meter lang, sluit direct aan op de reeds aanwezige minirotonde en dient het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Zonder uitweg is de parkeerkelder (gerealiseerd op eigen terrein) niet bereikbaar.

De bestemming "Verblijfsdoeleinden" wordt door voor de uitweg af te wijken van het bestemmingsplan niet dan wel slechts in zeer geringe mate aangetast. Gelet op het geringe aantal te verwachten verkeersbewegingen dat gepaard gaat met de zeven appartementen aan het einde van een doodlopende laan, valt geen gevaar voor de verkeersveiligheid te verwachten. Het buitenplans afwijken voor het gebruik van de

uitweg met de daaraan dienstige keermuren is dan ook in alle redelijkheid planologisch aanvaardbaar.

4.3 Strijdigheid ten aanzien van tuin

De beoogde tuin aan de zijde van de Oude Hoflaan is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' (artikel 14). Overeenkomstig de doeleindenomschrijving (artikel 14, lid 1 van het bestemmingsplan) zijn groenvoorzieningen wel toegestaan. De gemeente stelt dat, hoewel er ruimte bestaat voor een semantische discussie, een tuin een ander gebruiksdoel kent dan een groenvoorziening. Een groenvoorziening heeft een meer openbaar karakter, een tuin doorgaans niet. Strikt genomen is afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde tuin te realiseren.

Buitenplanse afwijkingmogelijkheid

Net als voor de uitweg geldt ook voor de tuin dat deze alleen gerealiseerd kan worden indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan met als bevoegdheidsgrondslag artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Planologische aanvaardbaarheid

Afwijken van het bestemmingsplan om de beoogde tuin te realiseren is volstrekt acceptabel. De aanvrager schenkt bewust aandacht voor de achterzijde van het appartementencomplex. Een tuin zal het aanblik zonder meer verfraaien. Het alternatief is een kille verharding, welke overigens wel bij recht is toegestaan. Komt bij dat een eenmaal aangelegde tuin – eerder dan bij een verharding – voorkomt dat de achterzijde een hangplek in potentie wordt. Dit was in de aanloopfase naar het vergunningtraject een zorg van omwonenden. Het afwijken van het bestemmingsplan voor de beoogde tuin is dus planologisch gezien zeker aanvaardbaar, zo niet meer dan wenselijk.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Water

Het toetsingskader voor de waterhuishoudkundige aspecten is de Waterwet. Het besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. Daarin dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Middels de website www.watertoets.nl is dit project bij het waterschap aangemeld (vooroverleg). Via deze website is een standaard waterparagraaf gegenereerd; zie bijlage.

Het Waterschap wenst bij de verdere procedure afhandeling op de hoogte gehouden te worden. Het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing wordt daarom naar het Waterschap verzonden. Voor het wateraspect zijn geen belemmeringen te verwachten voor het bouwplan.

5.2 Archeologie

Voor dit project is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, zie bijlage. De conclusie van dat bureauonderzoek was dat – vanwege de ligging in de historische kern van Haren – werd geadviseerd een veldonderzoek te verrichten. Uit het daarop verrichte veldonderzoek (zie bijlage) werden geen sporen van archeologische resten aangetroffen. Mochten tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet een meldingsplicht. Dit houdt in dat eventuele vondsten tijdens de werkzaamheden zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de minister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.3 Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 decibel (a) is.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur is toegestaan

Het project is gesitueerd op een perceel aan de Kerkstraat en grenst aan de achterzijde aan de Oude Hoflaan. De Rijksstraatweg geldt als één van de belangrijkste doorgaande routes binnen de dorpskern van Haren. Op alle genoemde wegen ter hoogte van het project geldt een zogenoemde '30-km/h zone' en is dus niet zoneringsplichtig. Geluidonderzoek voor wat betreft het wegverkeerslawaai kan hiermee achterwege blijven.

Voor het spoorwegtraject Groningen- Zwolle, dat de kern Haren doorkruist, geldt een zonebreedte van 500 meter waarbinnen geluidonderzoek voor gevoelige objecten (waaronder woningen) verplicht is. Het project ligt op circa 850 meter afstand van deze spoorlijn. Onderzoek naar het spoorweglawaai kan hiermee achterwege blijven.

In de directe omgeving van het project liggen geen bedrijven en/of voorzieningen met hinderzones. Voor het beoogde appartementengebouw geldt op zichzelf (volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering) geen afstandseis.

5.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties die gewoonlijk niet publiek toegankelijk zijn.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moet worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die in dit programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate'(nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO² of PM¹⁰) als nibm wordt beschouwd. Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' bij een toename van het verkeer van circa 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer).

Het project betreft een toevoeging van zeven appartementen en voortzetting van detailhandel op de begaande vloer aan de zijde van de Kerkstraat. Het aantal verkeersbewegingen zal - met name door de toevoeging van appartementen - naar verwachting toenemen. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat dit niet zal leiden tot een toename van 500 motorvoertuigen, laat staan dat met dit project de 3% verslechtering wordt overschreden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven,

5.5 Externe veiligheid

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die ruimtelijke plannen maken rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijk stoffen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Bevi vallen (bron: Risicokaart Groningen). Het plangebied valt tevens buiten de effectafstand van aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart Groningen). Tot slot valt het plangebied buiten de effectafstand van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorbaan Groningen – Zwolle maakt deel uit van het zogenoemde 'basisnet'. Daarvoor is bepaald dat voor

ontwikkelingen die op meer dan 200 meter afstand plaatsvinden, geen risicoberekening hoeft te worden uitgevoerd. Het plangebied ligt op circa 850 meter afstand van de spoorbaan.

5.6 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er bestaat hierbij een onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het project ligt in het centrum van de kern Haren op grote afstand van het EHS gebied Noordlaarderbosch en het Natura 2000-gebied (dat ook onder de EHS valt) bij het Zuidlaardermeer. Het project heeft hierop geen enkele invloed; de afstand is meer dan voldoende.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermden planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Op het betreffende perceel staan reeds gebouwen. Ook zijn verhardingen aanwezig. Van leefgebieden voor beschermden planten en dieren is geen sprake. Vanuit de Flora- en faunawet zijn er daarom geen consequenties voor het initiatief te verwachten.

5.7 Bodem

Het achterste gedeelte van het perceel heeft op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan de aanduiding "bodemaspecten". Dit betekent dat alvorens te komen tot voorgenomen centrumbebouwing op deze aangeduide gronden, op basis van verkennend bodemonderzoek duidelijkheid moet zijn m.b.t. mogelijke bodemverontreiniging of milieuhygiënische belemmeringen en hoe eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen (ook in financieel opzicht) verzekerd kunnen worden.

De provincie Groningen heeft inmiddels een saneringsplan vastgesteld. Tegen dat besluit is beroep in gesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak is nog niet bekend. Feit is echter dat dit aspect het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg staat; het vormt geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning. In artikel 6.2c lid 1 van de Wabo is geregeld dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat voldaan is aan de Wet bodembescherming.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan die hier van toepassing is, is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de artikelen 2.1 lid 1 c en 2.12 lid 1 a sub 3. In deze procedure wordt het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Daarnaast is het vooroverleg en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor deze procedure van toepassing.

6.1 Vooroverleg Rijk

Bij brief van 27 december 2011 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) aangegeven dat de nieuwe Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijke ruimtelijke plannen. Alleen wanneer de rijksbelangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I in het geding zijn moet vooroverleg met hen gepleegd worden. Dat is bij deze aanvraag omgevingsvergunning niet het geval. Het vooroverleg met de diensten van het Rijk is hier dus niet noodzakelijk.

6.2 Vooroverleg Provincie

Bij brief van 17 mei 2011 heeft de provincie aangegeven voor welke plannen geen vooroverleg hoeft te worden gedaan. Deze aanvraag valt binnen de categorie bestaand stedelijk gebied en valt niet onder de in de brief genoemde uitzonderingsgevallen. Over deze aanvraag omgevingsvergunning hoeft daarom geen vooroverleg met de provincie gepleegd te worden.

6.3 Vooroverleg Waterschap

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft bij brief van 14 mei 2012 laten weten geen aanvullende op- of aanmerkingen te hebben op dit bouwplan en verwijst naar de reeds aangemaakte (standaard) waterparagraaf, zie bijlage.

6.4 Verklaring van geen bedenkingen

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bij besluit van **DATUM** heeft de gemeenteraad verklaard **wel/geen** bedenkingen te hebben tegen dit bouwplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning van Domia Projecten b.v. De kosten van de realisatie van het appartementengebouw + inrichting van het omliggende terrein alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de reguliere kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Met het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning is er een kans dat door eigenaren van gronden en bouwwerken in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Haren en Domia Projecten b.v. op DATUM een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele vastgestelde planschadekosten komen daarmee op rekening van initiatiefnemer. Zo wordt voorkomen dat de gemeenschap deze kosten moet betalen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende project economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro is dan ook niet noodzakelijk. De gemeenteraad kan gelet op het tweede lid van dat artikel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

8 PROCEDURE

Op deze aanvraag omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3 van de Wabo van toepassing. Het college van burgemeester en wethouders legt een ontwerpbesluit zes weken ter inzage. Eenieder wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter.

9 CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen:

- Standaard waterparagraaf (Waterschap Hunze en Aa's 25 april 2012 Code: 20120425-33-4678)
- Archeologisch bureauonderzoek (Libau, 19 maart 2012 – rapport 12/57)
- Archeologisch veldonderzoek (ARC, 26 april 2012 – projectcode 2012/126)
- Boomonderzoek (E. Lokken Stadskanaal, 17 maart 2012)