

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Plan Kerkstraat 21-23 Haren



Gemeente Haren, 13 oktober 2015
Contactpersoon: dhr. C. Kuperus

1

INLEIDING

Op 23 december 2010 ontvingen wij van Domia Projecten b.v. een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementengebouw met detailhandel op de begane grond op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren.

De aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Uitrust
- Sloop

Voor dit bouwplan verleende het college van burgemeester en wethouders reeds op 11 december 2012 een omgevingsvergunning. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft die omgevingsvergunning bij uitspraak van 17 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4584) echter vernietigd wegens een motiveringsgebrek (art. 3:46 Algemene wet bestuursrecht). Deze uitspraak is als bijlage 1 opgenomen. Dit betekent dat een nieuw besluit genomen moet worden op de oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan met inachtneming van de uitspraak van de ABRvS.

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), een parkeerkelder onder het complex inclusief uitweg en keermuren, een tuin aan de achterzijde (Oude Hoflaan) van het beoogde gebouw en detailhandel op de begane grond aan de voorzijde (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)



Figuur 2: Stedenbouwkundige situatie

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) en de Omgevingsverordening provincie Groningen (2009 – 2013, partieel herzien in 2014). 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 onderbouwing) moet worden opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit komt aan bod onder het kopje 'gemeentelijk beleid'. Het bouwproject past binnen de woningbouwafspraken vastgesteld in het verband Regio Groningen - Assen.

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 welstandscommissie 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 deel uit van de omgevingsvergunning. Zie bijlage 2 a/b.

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 geprojecteerd en "verblijfsdoeleinden" waarbinnen de uitweg (deels), keerwanden en tuin zijn geprojecteerd. Het project is op vier punten in strijd met dit bestemmingsplan.

In de paragrafen 4.1 t/m 4.4 gaan wij nader in op deze strijdigheden en of afwijken van het bestemmingsplan planologisch aanvaardbaar is (belangenafweging).

4.1 Strijdigheid ten aanzien van de oriëntatie van de woningen op de verdiepingen

In artikel 3, tweede lid sub onder 3 van het bestemmingsplan staat dat de woningen op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens. De ABRvS heeft bepaald dat dit voor alle woningen op de verdiepingen in het bouwplan geldt, ook voor de woningen aan de achterzijde (deze regel geldt dus niet voor woningen op de begane grond). Het perceel Kerkstraat 21-23 beschikt alleen aan de Kerkstraatzijde over een verplichte bouwgrens. Die zijde maakt deel uit van het winkelcircuit. De woningen op de verdiepingen op het achterste gedeelte van het perceel zijn niet op die verplichte bouwgrens langs de Kerkstraat georiënteerd. Dit betekent dat onderzocht moet worden of er belangen in de weg staan om af te wijken van deze planregel voor de woningen op de verdiepingen die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens.

Belangen aanvrager

Om aan de planregel aangaande de oriëntatie te kunnen voldoen, zouden de achterste appartementen op de verdiepingen samengevoegd kunnen worden met de voorste. Dat zou betekenen dat er drie appartementen op de verdiepingen gerealiseerd kunnen worden van bijna 40 meter diep, maar wel georiënteerd op de verplichte bouwgrens aan de Kerkstraatzijde. Een andere mogelijkheid is het uit het plan schrappen van de achterste appartementen op de verdiepingen. Beide opties (samenvoegen of schrappen van appartementen) zijn in verband met de verkoopbaarheid en de financiële haalbaarheid van het bouwplan onwenselijk. De initiatiefnemer heeft er dan ook groot (financieel) belang bij dat wordt afgeweken van de regel dat alle woningen in het bouwplan op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens.

Belangen omwonenden

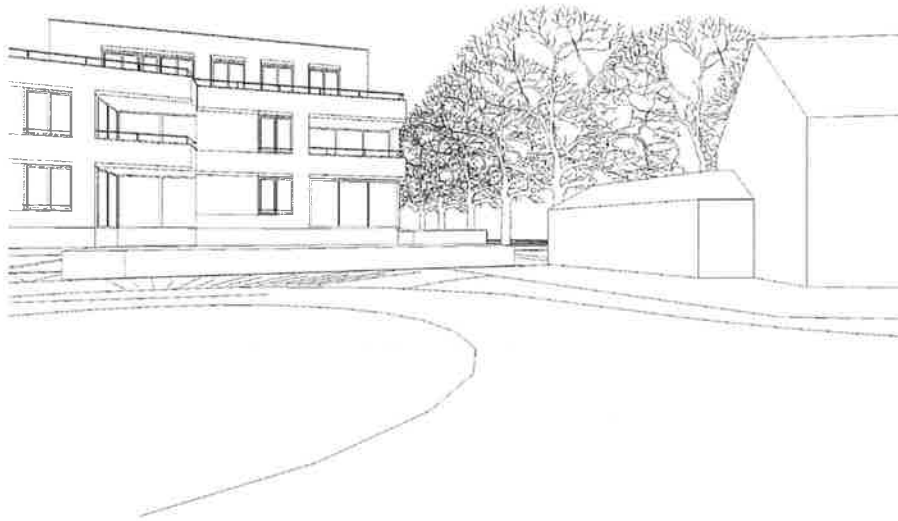
Het project grenst aan de westzijde aan een openbaar terrein (parkeerplaats) en met een blinde gevel aan het perceel Kerkstraat 17, 19 (ged.). Aan de oostzijde grenst het project aan de begraafplaats. Ten zuiden en zuidoosten van het project staan woningen, het betreft de Oude Hoflaan. Het perceel Oude Hoflaan 2 grenst met de noord(west) zijde aan de zuidzijde van het perceel Kerkstraat 21-23. De overige woningen aan de Oude Hoflaan staan op een grotere afstand van het project; zie figuur 1 in paragraaf 2.2. Er is onderzocht of dit bouwplan de belangen van de (direct) omwonenden onevenredig schaadt; belangen als zonlichttoetreding en privacy.

Zonlichttoetreding

Aan de Kerkstraatzijde mogen bij recht drie bouwlagen (incl. begane grond) gebouwd worden. De bouwlaag op de begane grond mag maximaal 4.50 meter hoog zijn en de twee verdiepingen maximaal 3.50 meter per verdieping. Daar bovenop is eveneens bij recht een kap toegestaan van maximaal 5.00 meter. Op basis van het bestemmingsplan is daarmee op het voorste gedeelte van het perceel Kerkstraat 21-23 een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van 16.50 meter (4.50 + 3.50 + 3.50 + 5.00). Het gedeelte van het bouwplan aan de voorzijde voorziet slechts in een maximale hoogte van 13.85 meter. Aan de kant van de Oude Hoflaan mogen bij recht woningen op de begane grond worden gebouwd. Ook is een extra bouwlaag (bijvoorbeeld slaapkamers) mogelijk + een kap. In totaal is er aan de zijde van de Oude Hoflaan een gebouw van 13.00 meter bij recht toegestaan (4.50 meter begane grond, 3.50 meter tweede bouwlaag, 5.00 meter kap). Het bouwplan voorziet aan de achterzijde in een bouwhoogte van maximaal 11.18 meter. Dit betekent dat het totale bouwplan in zijn geheel binnen de door het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogten blijft. Hierdoor leidt het bouwplan niet tot meer schaduwwerking dan mogelijk zou zijn geweest bij de volle benutting van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van appartementen op de verdiepingen op het achterste gedeelte van het perceel, met het oog op de zonlichttoetreding, de belangen van omwonenden niet onacceptabel aantast. Voor een schematisch overzicht van de bouwhoogtes die het bestemmingsplan bij recht biedt in relatie tot het bouwplan, wordt verwezen naar bijlage 4.

Privacy

Zicht op (een deel van) andermans tuin is vanaf een verdieping nooit helemaal uit te sluiten, zeker niet in stedelijk gebied. Zo is bijvoorbeeld bij geschakelde woningen vanaf de verdieping vaak in meer of mindere mate zicht op de tuin van de burens. Bij dit bouwplan is aanvullend onderzocht of en in hoeverre sprake is van onevenredige aantasting op de privacy van omwonenden indien de appartementen op de verdiepingen op het achterste gedeelte van het perceel niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrans aan de voorzijde (Kerkstraat). Vooropgesteld is het van belang dat bij recht ook een ander, hoger bouwplan tot de mogelijkheden behoort. Zo zijn woningen op de begane grond op het achterste gedeelte van het perceel toegestaan. Hogere raampartijen in een ander bouwplan zouden bij recht tot meer zicht op andersmans gronden en gebouwen kunnen leiden dan ten opzichte van het onderhavige bouwplan. Daar komt bij dat de woningen en de achtertuinen aan de Oude Hoflaan niet evenwijdig aan het perceel Kerkstraat 21-23 liggen, maar ten zuid(oost)en ervan. De Oude Hoflaan ligt bovendien ook 'gunstig' gedraaid ten opzichte van het project. De Oude Hoflaan wendt zich als het ware af van het perceel Kerkstraat 21-23. Dit is in figuur 2 (§2.2.) goed te zien. Bovendien staan er grote bomen tussen het perceel Kerkstraat 21-23 en de begraafplaats. Voor het perceel Oude Hoflaan 2 is het daarnaast van belang dat het aangebouwde bijgebouw op zichzelf een 'afschermende werking' voor de woning en achtertuin biedt, deze is immers gesitueerd tussen de woning/achtertuin en het perceel Kerkstraat 21-23. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de appartementen op de verdiepingen in het bouwplan, die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrans, niet kunnen leiden tot een onevenredige inbreuk op de privacy van (direct) omwonenden. Een studie naar de privacy, waarin vanaf meerdere posities het zicht vanuit het appartementengebouw is nagebootst (met en zonder bomen), bevestigt dit. Zie bijlage 5 a/b.



Figuur 3: achteraanzicht bouwplan in relatie tot de woning Oude Hoflaan 2

Algemeen belang

Naast de individuele belangen speelt ook het algemeen belang een rol. Het perceel Kerkstraat 21-23 maakt deel uit van het centrumgebied en het winkelcircuit. Als sluitstuk van het bouwblok Kerkstraat 1 t/m 23 is een passende afsluiting (dat fungeert als 'boekensteun') meer dan wenselijk. Het gemeentelijke beleid is hier ook expliciet op gericht door een dergelijk bouwvolume in het bestemmingsplan op te nemen. De onafhankelijke welstandscommissie geeft dat ook met zoveel woorden aan in haar adviezen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan in zijn totaliteit dus meer dan wenselijk. De woningen op de verdiepingen die niet zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens geven het plan juist meerwaarde. De verplichte bouwgrenzen hebben immers tot doel blinde gevels en achterkantsituaties te voorkomen en niet om gevelopeningen op andere plekken te verbieden. Dit blijkt ook uit andere gerealiseerde projecten in het centrumgebied waarbij eveneens woningen op de verdiepingen zijn gerealiseerd die niet zijn georiënteerd op een verplichte bouwgrens.

Conclusie

Gelet op overwegingen en afwegingen van de in het geding zijnde belangen is afwijken van de regel dat alle woningen op de verdieping(en) georiënteerd dienen te zijn op de verplichte bouwgrens, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Strijdigheid ten aanzien van de extra bouwlaag

In het derde lid 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 afwijkingmogelijkheid

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, de zogenoemde binnenplanse afwijking.

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 met betrekking tot de extra bouwlaag.

Voorwaarde 1: Oriëntatie op de verplichte bouwgrens

Nu de ABRvS heeft bepaald dat alle woningen op de verdiepingen georiënteerd dienen te zijn op verplichte bouwgrens, kan aan deze voorwaarde niet worden voldaan. Dit betekent dat de extra bouwlaag niet (meer) met een binnenplanse afwijking gerealiseerd kan worden. Echter, uit § 4.1 blijkt dat afwijken van deze regel/voorwaarde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zodat alsnog met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (buitenplanse afwijking) medewerking kan worden verleend.

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 welstandstoets is gelet op de beschrijving in hoofdlijnen ook deel gaan uitmaken van de toetst 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 kan aangaande deze voorwaarde worden voldaan.

Voorwaarde 3: Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

Het appartementencomplex als zodanig is grotendeels 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 strijdigheden met het bestemmingsplan.

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. Gelet op het feit dat bouwplan binnen de (bouwhoogte)contouren blijft die het bestemmingsplan bij recht biedt (zie paragraaf 4.1 en bijlage 4), is met betrekking tot de hoogte van het gebouw geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Door het toestaan van een extra verdieping, wordt 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 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. De initiatiefnemer heeft een externe deskundige op het gebied van groenonderhoud ingeschakeld.

Deze heeft advies (bijlage 6) 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 worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Conclusie met betrekking tot de extra bouwlaag

De extra bouwlaag voldoet op zichzelf niet aan alle voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een binnenplanse afwijking. Echter, de extra bouwlaag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening zodat alsnog medewerking kan worden verleend door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (buitenplanse afwijking).

4.3 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 afwijkingmogelijkheid

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.

4.4 *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 afwijkingsmogelijkheid

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.

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 7. 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 8. 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 9) 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 redelijk 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 beschermde 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 beschermde 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. Deze is onherroepelijk. 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.

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 reeds 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 heeft. 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.

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 gemeente vervult slechts een wettelijke rol door de voorgeschreven procedure te volgen bij deze aanvraag om een omgevingsvergunning. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Hiervoor zijn bouwleges in rekening gebracht. Deze leges zijn reeds volledig geïnd.

Planschade volledig voor rekening van de ontwikkelaar

Met het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning is het mogelijk dat eigenaren van gronden en bouwwerken in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Eventuele tegemoetkomingen in schade verhaalt de gemeente volledig op de ontwikkelaar. Hiertoe is tussen de gemeente Haren en Domia Projecten b.v. een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst gesloten. Op basis van deze overwegingen moet het voorliggende project economisch uitvoerbaar worden geacht.

Exploitatieplan niet nodig, kostenverhaal is anderszins verzekerd

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid aangaande een exploitatieplan ex art. 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening, behorend bij een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure), op 25 november 2013 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Een exploitatieplan is bij dit bouwplan echter niet noodzakelijk. De gemeente gaat zelf immers niets exploiteren en de reguliere kosten voor de gemeente zijn verdisconteerd met de ontvangen leges (overeenkomstig door de gemeenteraad vastgestelde legesverordening). Het college heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van de kosten 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 rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

9

CONCLUSIE

Het bouwplan Kerkstraat 21-23 voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uit een belangenafweging blijkt dat afwijken van de regels niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan bovendien geen belemmeringen voor dit project. Dit betekent dat medewerking aan dit bouwplan in alle redelijkheid aanvaardbaar is.

Bijlagen:

1. **Uitspraak ABRvS (17 december 2014)**
- 2a/b **Welstandadviezen (7 maart 2011, 9 februari 2012)**
3. **Fragment bestemmingsplan Komplan Haren (plankaart, renvooi, toelichting, voorschriften)**
4. **Schematisch overzicht toegestane bouwhoogten o.b.v. bestemmingsplan i.r.t. bouwplan**
- 5a/b **Studie Privacy**
6. **Boomonderzoek (E. Lokken Stadskanaal, 17 maart 2012)**
7. **Standaard waterparagraaf (Waterschap Hunze en Aa's 25 april 2012 Code: 20120425-33-4678)**
8. **Archeologisch bureauonderzoek (Libau, 19 maart 2012 – rapport 12/57)**
9. **Archeologisch veldonderzoek (ARC, 26 april 2012 – projectcode 2012/126)**

Bijlagenboek

*Behorend bij de Ruimtelijke onderbouwing plan
Kerkstraat 21-23 Haren*

Bijlage 1

College van burgemeester en wethouders van Haren
Postbus 21
9750 AA HAREN

Gemeente Haren		
Zaaknr: 3268		
Doc.nr: 5492		
18 DEC 2014		
BMO		Raad
Ontw.		Dir.
Publ.Z.		Burg.
ID		Weth.

Datum Ons nummer Uw kenmerk
17 december 2014 201403401/1/A1 C. Kuperus

Onderwerp
G.R.S. Deisz / BW Haren
Omgevingsvergunning

Behandelend ambtenaar
M.N. den Braber-ten Ham
070-4264712

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluitend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

De administratie is op 2 januari gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

G.R.S. Deisz, wonend te Haren,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 maart 2014 in
zaak nr. 13/82 in het geding tussen:

Deisz

en

het college van burgemeester en wethouders van Haren.

Procesverloop

Bij besluit van 11 december 2012 heeft het college omgevingsvergunning verleend aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Domia Projecten B.V. voor het oprichten van een appartementsgebouw met detailhandel op de begane grond op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren.

Bij uitspraak van 14 maart 2014 heeft de rechtbank het door Deisz daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Deisz hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2014, waar Deisz, en het college, vertegenwoordigd door ing. C. Kuperus, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is Domia Projecten B.V., vertegenwoordigd door J.J. Niemeijer, ter zitting gehoord.

Overwegingen

1. Het bouwplan voorziet in het realiseren van een appartementencomplex met zeven appartementen, een winkelruimte op de begane grond en een verdiepte parkeerkelder met een uitgang aan de Oude Hoflaan. Deisz is woonachtig op het perceel Oude Hoflaan 2 dat direct grenst aan het perceel.

2. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Komplan Haren" rusten op het perceel de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Verblijfsdoeleinden".

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften, zijn de op de kaart voor "Centrumvoorzieningen" aangewezen gronden, voor zover hier van belang, bestemd voor:

a. begane grond

kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, horeca en woningen, alsmede bijzondere opslagdoeleinden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de sub b aangegeven doeleinden, waarbij:

[...]

b. verdiepingen

de met W (woningen) aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor woningen, alsmede bijbehorende bergings- en stallingruimte en niet op publiek gerichte voorzieningen ten behoeve van de sub a aangegeven doeleinden. Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, andere bouwwerken, erven, verhardingen en tuinen toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

Ingevolge het tweede lid, voor zover hier van belang, kan de wijze

waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

Ingevolge het tweede lid, onder a, sub 2, dienen de op de begane grond op publiek gerichte functies georiënteerd te zijn op en toegankelijk te zijn vanaf de aangeduide verplichte bouwgrens. Voorkomen moet worden dat achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan aan de verbindingroutes, die juist gediend zijn met presentatie en verlevendiging, door middel van het plaatsen van ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden.

Ingevolge het tweede lid, onder a, sub 3, van dat artikel dienen op de verdiepingen de woningen georiënteerd te zijn op de verplichte bouwgrens.

Ingevolge artikel 3, derde lid, onder e, mag de hoogte van de op de kaart toegestane verdieping(en) per bouwlaag niet meer bedragen dan 3,50 m.

Ingevolge artikel 3, vijfde lid, is het college bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het derde lid, onder e, voor het toestaan van een extra bouwlaag aan het via de kaart toegestane aantal verdiepingen, met dien verstande dat:

het bepaalde in het tweede lid, onder a, sub 3 en sub b, in acht wordt genomen en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Gelet op artikel 3, derde lid, onder e, van de planvoorschriften en de plankaart zijn aan de voorzijde van het perceel gericht naar de Kerkstraat twee verdiepingen toegestaan en aan de achterzijde gericht naar de Oude Hoflaan één verdieping. Nu het bouwplan voorziet in een derde bouwlaag aan de achterzijde van het perceel en een vierde bouwlaag aan de voorzijde van het perceel is het bouwplan in strijd met dit artikel. Teneinde medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen heeft het college krachtens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) omgevingsvergunning verleend.

4. Deisz betoogt dat de rechtbank in navolging van het college heeft miskend dat het bouwplan, nu niet alle appartementen in het pand op het perceel zijn gericht en georiënteerd naar de Kerkstraat, eveneens in strijd is met artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften. De rechtbank heeft volgens hem ten onrechte van belang geacht dat artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften is aangeduid als beschrijving in hoofdlijnen. In dit artikelonderdeel is een concrete toetsingsnorm opgenomen, aldus Deisz.

4.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 12 september 2012 in zaak nr. 201105535/1/A1; www.raadvanstate.nl) geeft een beschrijving in hoofdlijnen de wijze weer waarop de doeleinden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd. Slechts wanneer een in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen artikel duidelijk en concreet is geformuleerd, kan dit functioneren als rechtstreekse toetsingsnorm voor het toegestane gebruik.

De rechtbank heeft niet onderkend dat het bepaalde in artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften, voldoende duidelijk en concreet is geformuleerd om als rechtstreekse toetsingsnorm voor het bouwplan te kunnen gelden. Ingevolge dit artikel dienen immers de woningen georiënteerd te zijn op de verplichte bouwgrens, dat wil zeggen dat de woningen gericht dienen te zijn naar de op de in de plankaart opgenomen stippellijn die deze grens aangeeft. Voorts is in artikel 3, derde lid, van de planvoorschriften geen concreet bebouwingsvoorschrift over de oriëntatie van de woningen opgenomen zodat zelfstandige betekenis kan toekomen aan artikel 3, tweede lid onder a, sub 3, van de planvoorschriften. Dat in artikel 3, vijfde lid, van de planvoorschriften is opgenomen dat bij het verlenen van een vrijstelling van artikel 3, derde lid, onder e, het tweede lid, onder a, sub 3, van dat artikel in acht dient te worden genomen, maakt niet dat artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, geen concreet bebouwingsvoorschrift bevat. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank niet onderkend dat het bouwplan in strijd is met artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften, nu een aantal van de op de verdieping voorziene appartementen niet zijn georiënteerd op de Kerkstraat. Het betoog slaagt.

5. Het betoog van Deisz dat de rechtbank heeft miskend dat het college niet in redelijkheid omgevingsvergunning heeft kunnen verlenen voor het bouwplan, nu het college gelet op de als gevolg van de beoogde bouw optredende aantasting van zijn privacy en vermindering van zonlichttoetreding onvoldoende gewicht heeft toegekend aan zijn belangen, behoeft gelet op hetgeen is overwogen onder 4.1 geen verdere bespreking. Hetgeen Deisz over die voor hem nadelige gevolgen heeft gesteld dient het college te beoordelen in het kader van de vraag of het medewerking wenst te verlenen aan afwijking van artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

6. Voorts betoogt Deisz dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het welstandsadvies dat ten grondslag ligt aan de verleende omgevingsvergunning ondeugdelijk is, nu het bouwplan niet zal zijn verscholen achter groen zoals een vertegenwoordiger van de welstandscommissie Welstandszorg Libau (hierna: de welstandscommissie) ter zitting van de rechtbank heeft verklaard. Hij voert hiertoe aan dat uit het in zijn opdracht door de welstandscommissie Hûs en Hiem opgestelde advies van 19 mei 2011 blijkt dat het bouwplan zeer nadrukkelijk aanwezig zal zijn in de omgeving van het perceel wegens de indringende bouwmassa.

6.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 juli 2014 in zaak nr. 201308481/1; www.raadvanstate.nl), mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders indien het advies van de welstandscommissie naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige

gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen.

6.2. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan in haar adviezen van 7 maart 2011 en 9 februari 2012. In deze adviezen concludeert de welstandscommissie dat het bouwplan als een bovengemiddeld plan kan worden aangemerkt en een verrijking vormt van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het perceel. Daargelaten of een vertegenwoordiger van de welstandcommissie ter zitting van de rechtbank te kennen heeft gegeven dat het bouwplan zal zijn verscholen achter groen, in de voormelde aan het besluit van 11 december 2012 ten grondslag gelegde adviezen is die omstandigheid niet van belang geacht. Derhalve kan het betoog van Deisz niet leiden tot het oordeel dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college zich niet heeft mogen baseren op de adviezen van de welstandscommissie van 7 maart 2011 en 9 februari 2012. Weliswaar wordt in het door Deisz overgelegde advies van Hûs en Hiem van 19 mei 2011 een andere visie gegeven op het bouwplan dan in de adviezen van de welstandscommissie, maar dat brengt op zichzelf niet mee dat deze adviezen niet deugdelijk zijn. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de in de welstandsnota neergelegde criteria naar hun aard niet in de weg staan aan uiteenlopende waarderings van het bouwplan.

Het betoog faalt.

7. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van 11 december 2012 van het college alsnog gegrond verklaren en dit besluit vernietigen wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Het college dient derhalve, overeenkomstig de daarvoor geldende procedure, een nieuw besluit te nemen waarbij dient te worden beoordeeld of de onder 4.1 en 5 genoemde belangen er aan in de weg staan om ter afwijking van artikel 3, tweede lid, onder a, sub 3, van de planvoorschriften toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. Met het oog op een efficiënte en spoedige afdoening van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuw te nemen besluit slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.

8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het hoger beroep gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 maart 2014 in zaak nr. 13/82;
- III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haren van 11 december 2012, kenmerk 20100260;
- V. bepaalt dat tegen het door het college van burgemeester en wethouders van Haren te nemen besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld;
- VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Haren tot vergoeding van bij G.R.S. Deisz in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.033,94 (zegge: duizenddrieëndertig euro en vierennegentig cent), waarvan € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro) is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Haren aan G.R.S. Deisz het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 402,00 (zegge: vierhonderdtwee euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Vermeulen, griffier.

w.g. Van der Spoel
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Vermeulen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 december 2014

700.

Verzonden: 17 december 2014

uitspraak

AFSCHRIFT

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling bestuursrecht

locatie Groningen

zaaknummer: AWB 13/82

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 14 maart 2014 in de zaak tussen

G.R.S. Deisz, te Haren, eiser
(gemachtigde: mr. E.U.H. van de Schepop),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haren, verweerder,
(gemachtigde: C. Kuperus).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **Domia Projecten B.V.,**
vergunninghouder, (gemachtigde: mr. R.P. Doting).

Procesverloop

Bij besluit van 11 december 2012 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met detailhandel op de begane grond op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 11 november 2013. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. De vergunninghouder is verschenen in de persoon van zijn vertegenwoordiger de heer J.J. Niemeijer, en is bijgestaan door zijn gemachtigde. Voorts zijn voor verweerder de heer ing. R.R. Woltjes van Libau Welstandszorg Groningen en voor eiser de heer T. Bril van Hûs en Hiem als deskundige ter zitting verschenen.

Op 1 januari 2013 is de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (hierna: de Wab) in werking getreden. Gelet op het overgangsrecht neergelegd in deel C, artikel 1 van de Wab is op deze zaak het recht van toepassing zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Wab. Het in beroep bestreden besluit is namelijk bekend gemaakt vóór 1 januari 2013.

Overwegingen

1. De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan. Vergunninghouder heeft de aan de orde zijnde aanvraag ingediend op 23 december 2010. Verweerder heeft hierop eerder, op 30 maart 2011, een omgevingsvergunning verleend. Het daartegen gerichte bezwaar is op 30 november 2011 gegrond verklaard waarbij de verleende omgevingsvergunning is herroepen. Vervolgens heeft verweerder op grond van dezelfde aanvraag op 12 december 2012 na een uitgebreide voorbereidingsprocedure met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, sub a en c, en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.5.30, vierde lid, van de Bouwverordening van de gemeente Haren voor het bouwplan een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten strijdig gebruik, bouwen, slopen en het maken van een uitrit. In dit, bestreden, besluit wordt - o.a. voor wat betreft de voorwaarden - verwezen naar de eerder op 30 maart 2011 verleende vergunning.

2. Het bouwplan voorziet in het bouwen van appartementencomplex met zeven appartementen, een winkelruimte op de begane grond en een verdiepte parkeerkelder in het achterste deel met een uitgang aan de Oude Hoflaan. Eiser is woonachtig op het perceel Oude Hoflaan 2, dat direct (aan de achterzijde) grenst aan deze locatie. Op het perceel rust ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Komplan Haren" de bestemming "Centrumvoorzieningen" en "Verblijfsdoeleinden". Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan voor wat betreft het aantal verdiepingen (één bouwlaag meer aan de achterzijde van het gebouw en één bouwlaag meer aan de voorzijde), het gebruik als uitweg en het gebruik als tuin.

De toestemming strijdig gebruik

3.1. Ten aanzien van de toestemming strijdig gebruik is door eiser aangevoerd dat verweerder in zijn ruimtelijke onderbouwing ten onrechte voorbij is gegaan aan de voor de locatie Kerkstraat 19 in 2006 opgestelde kaderstelling. Nu de Raad intussen zijn beleid heeft gewijzigd en heeft besloten dat alsnog zo veel mogelijk moet worden aangesloten bij het geldende bestemmingsplan, is deze kaderstelling naar het oordeel van de rechtbank achterhaald en niet meer relevant voor de onderhavige procedure.

3.2. Door verweerder is bij de ruimtelijke onderbouwing van de toestemming strijdig gebruik uitgegaan van de gedachte dat het bouwplan op een paar detailpunten na, ook zou kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse vrijstelling. Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat, nu verweerder heeft gekozen voor het verlenen van een toestemming strijdig gebruik, de binnenplanse vrijstelling niet langer als het bindende toetsingskader kan worden beschouwd. Dat laat onverlet dat indien de stelling van verweerder dat het bouwplan grotendeels met de binnenplanse vrijstelling gerealiseerd zou kunnen worden, onjuist blijkt te zijn, het bestreden besluit aan een motiveringsgebrek zou lijden. De rechtbank zal daarom de stelling van eiser op dit punt nader onderzoeken.

3.3. Op het bouwplan is artikel 3 van het bestemmingsplan van toepassing (Centrumvoorzieningen). Op grond van het vijfde lid van artikel 3 van de bestemmingsplanregels heeft verweerder de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor het toestaan van een extra bouwlaag aan het via de kaart toegestane aantal verdiepingen, met dien verstande 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. Op grond van lid 2, sub a, onder 3, van artikel 3

van de bestemmingsplanregels (beschrijving op hoofdlijnen) dienen de woningen op de verdiepingen te zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens.

3.4. Door eiser is gesteld dat een vrijstelling niet mogelijk zou zijn geweest omdat het bouwplan ook voorziet in woningen die niet op de verplichte bouwgrens, de Kerkstraat, zijn georiënteerd. De rechtbank is van oordeel dat genoemde bepalingen niet verbieden dat er in een bouwplan als het onderhavige ook woningen worden opgenomen die niet georiënteerd zijn op de Kerkstraat. De rechtbank overweegt daartoe dat de vrijstellingsbevoegdheid verwijst naar de beschrijving op hoofdlijnen die naar zijn aard een algemeen karakter heeft. Voorts is bepaald dat verweerder deze hoofdlijnen in acht moet nemen hetgeen naar het oordeel van de rechtbank weliswaar een verplichtend karakter heeft maar ook een zekere ruimte voor verweerder in zich draagt. Nu de woningen die aan de Kerkstraat grenzen ook naar de Kerkstraat georiënteerd zijn en daarmee wordt voldaan aan de ratio van de beschrijving op hoofdlijnen zoals die op p. 28 van de toelichting op het bestemmingsplan tot uitdrukking wordt gebracht, ziet de rechtbank geen grond voor het oordeel dat verweerder in deze niet de bedoelde vrijstelling zou hebben kunnen verlenen.

3.5. Door eiser is gesteld dat de binnenplanse vrijstelling niet verleend zou hebben kunnen worden omdat bij het verlenen daarvan artikel 3, lid 2, sub b, in acht moet worden genomen. Dit artikel bepaalt 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 Welstandsnota. Eiser voert, onder verwijzing naar de ingebrachte (tegen)welstandsadviezen van Hûs en Hiem, aan dat het bouwplan een forse inbreuk maakt op de bestaande karakteristiek. Verweerder is van oordeel dat het bouwplan wel goed aansluit bij de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing en baseert zich daarbij op de adviezen van Libau. De rechtbank heeft in het advies van Hûs en Hiem geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat verweerder zich, voor wat betreft dit punt, niet in redelijkheid op de adviezen van Libau kon baseren. Ook om die redenen zou verweerder naar het oordeel van de rechtbank wel de binnenplanse vrijstelling hebben kunnen verlenen.

3.6. Door eiser is in dit verband ook aangevoerd dat de vrijstelling op grond van artikel 3, vijfde lid, alleen zou hebben kunnen worden verleend als er geen onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Door het bouwplan wordt volgens eiser zijn privacy ernstig geschonden en treedt er extra schaduwwerking op. Door verweerder en vergunninghouder is naar het oordeel van de rechtbank voldoende aannemelijk gemaakt dat het geldende bestemmingsplan ook zonder de bestreden vrijstelling een groter bouwvolume mogelijk maakt dan waarin het huidige bouwplan voorziet. Uit de door vergunninghouder overgelegde tekeningen blijkt dat het bouwplan past binnen de contouren van hetgeen bij recht zou kunnen worden gebouwd. Nu de toestemming strijdig gebruik niet tot een grotere inbreuk op de privacy van eiser en tot meer schaduwwerking in de tuin van eiser leidt dan mogelijk zou zijn geweest bij de volle benutting van de mogelijkheden die door het geldende bestemmingsplan worden geboden, is de rechtbank van oordeel dat niet gezegd kan worden dat verweerder niet op deze wijze de belangen van eiser bij de ruimtelijke onderbouwing had kunnen afwegen.

3.7. Door eiser is aangevoerd dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de monumentale bomen aan de zuidzijde van het bouwplan. De rechtbank stelt voorop dat het hier niet gaat om bomen die een bijzondere beschermde status hebben en dat het bouwen van een bouwwerk met de omvang van het onderhavige bouwplan in beginsel bij

recht is toegestaan. De rechtbank begrijpt de stelling van eiser daarom aldus dat verweerder bij het afwegen van de belangen in het kader van de toestemming strijdig gebruik onvoldoende rekening heeft gehouden met deze bomen. Die stelling onderschrijft de rechtbank echter niet, nu er een onderzoek van E. Lokken aan het onderhavige besluit ten grondslag is gelegd en verweerder in het bestreden besluit naar de aanbevolen maatregelen heeft verwezen.

3.8. Uit het bovenstaande volgt dat de rechtbank van oordeel is dat verweerder in zijn ruimtelijke onderbouwing terecht is uitgegaan van de veronderstelling dat het bouwplan grotendeels ook door middel van een binnenplanse vrijstelling gerealiseerd had kunnen worden en daarmee in grote lijnen voldoet aan het toetsingskader zoals dat door het huidige bestemmingplan wordt gegeven. Voorts is de rechtbank gezien het bovenstaande van oordeel dat verweerder in redelijkheid tot de onderhavige belangenafweging heeft kunnen komen en daarmee ook tot het verlenen van de toestemming strijdig gebruik.

De ontbrekende toestemming strijdig gebruik

4 Volgens eiser had verweerder ook vrijstelling moeten verlenen van artikel 3, tweede lid, sub e, waarin is bepaald dat het parkeren ook verdiept onder het gebouw is toegestaan. Hieruit volgt volgens eiser dat de gehele parkeerkelder zich onder het peil dient te bevinden terwijl dit niet het geval is omdat het maaiveld enigszins afloopt in de richting van de Oude Hoflaan. Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat uit de juridische toelichting op dit artikel 3 niet volgt dat alleen volledig verdiept parkeren onder het maaiveld mogelijk zou zijn maar dat ook andere varianten toegestaan zijn.

De toestemming bouwen

5. Door eiser is aangevoerd dat de toestemming bouwen niet verleend had kunnen worden omdat het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Verweerder beroept zich op de positieve welstandsadviezen van Libau. Eiser beroept zich op de contra-expertise van Hûs en Hiem. Het is vaste jurisprudentie dat verweerder bij tegenstrijdige adviezen zelf een keuze mag maken op welk welstandsadvies hij zijn beslissing baseert. Dat is pas anders als blijkt dat een van beide adviezen ondeugdelijk is.

5.1. Afgezien van de meer zuivere welstandsoordelen waarover de beide commissies op gepaste wijze van mening verschillen, spitst het geschil zich toe op de vraag welke welstandsnormen uit de welstandsnota op het onderhavige bouwplan hadden moeten worden toegepast. De stelling van eiser is dat het advies van Libau ondeugdelijk is omdat de verkeerde welstandsnormen zijn toegepast. Op zich is niet in geschil dat het bouwplan in ieder geval voor een belangrijk deel is gelegen in gebied 8 (Centrum van Haren). Hûs en Hiem is van mening dat Libau onvoldoende rekening heeft gehouden met het feit dat de achterkant van het bouwplan is gelegen aan de Oude Hoflaan, op die laan een duidelijke oriëntatie heeft en dat daar de parkeergarage zijn uitrit heeft. Dit rechtvaardigt volgens Hûs en Hiem dat het bouwplan ook getoetst moet worden aan gebied 9 (Villabuurt Haren).

5.2. De rechtbank stelt voorop dat in het welstandsbeleid een duidelijke keuze is gemaakt voor de beoordeling van de vraag in welk gebied een bouwplan ligt. Per straat is aangegeven tot welk gebied die straat moet worden gerekend. Niet in geschil is dat de hoofdoriëntatie van het bouwplan is gericht op de Kerkstraat. Naar het oordeel van de rechtbank dient het bouwplan daarom in beginsel te worden getoetst aan het toetsingskader voor gebied 8 (Centrum van Haren). Het beleid voorziet niet in hybride vormen van welstandstoetsing waarbij voor de voorkant van het gebouw de ene en voor de achterkant het andere toetsingskader zou moeten worden gehanteerd. Het enkele feit dat het bouwplan voor wat betreft een ondergeschikt gedeelte ook grenst aan een ander welstandsgebied

(Villabuurt Haren) brengt daarom naar het oordeel van de rechtbank nog niet met zich dat het bouwplan ook aan dit toetsingskader zou moeten worden getoetst. Dat laat onverlet dat er bij een integrale welstandstoetsing ook rekening zou moeten worden gehouden met het feit dat een bouwplan ook gedeeltelijk kan grenzen aan een gebied met een ander karakter. Door Libau is ter zitting aangegeven dat daarmee ook rekening is gehouden, al was het maar omdat het bouwplan niet los van zijn omgeving gezien kan worden.

De omgevingsvergunning en de bodemverontreiniging

6. Eiser wijst in zijn gronden op de uitspraak van de Afdeling van 14 november 2012 (20116514/1/A4) waarbij het beroep van eiser tegen het deelsaneringsplan voor de onderhavige locatie gegrond werd verklaard. Eiser wijst erop dat in deze uitspraak staat dat er sprake is van ernstige verontreiniging, dat blijkt dat de bodem slechts gebruikt mag worden voor "bedrijfsterrein" en "wonen" zonder tuin en dat daarmee de bestemming niet realiseerbaar is. Eveneens volgt uit deze uitspraak dat de damwand onvoldoende werkt tegen de verspreiding van verontreinigde stoffen en dat deze damwand derhalve evenmin kan worden gerealiseerd.

De rechtbank is met verweerder van oordeel dat dat de vernietiging op zichzelf niet relevant is voor de vergunningverlening. Artikel 6.2c Wabo bepaalt immers dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat een saneringsplan in werking is getreden en niet dat de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

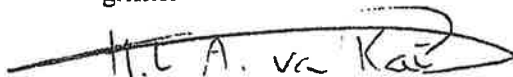
7. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing


De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.L. Vucsán, rechter, in aanwezigheid van mr. H.L.A. van Kats, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 maart 2014.

griffier



rechter

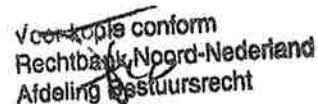


Afschrift verzonden aan partijen op:

14 MRT 2014

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.


Voor kopie conform
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht

Bijlage 2 a/b



bouwplan nr. HRN10-0084-W3 09.0128
uw schrijven 7-3-2011
opdr chtg. Domia projecten bv
ontwerper Prosman
onderwerp nb appartementengebouw
bouwplaats Kerkstraat 21 - 23 , HAREN GN

hoge der a 5
9712 ac groningen
telefoon (050) 312 65 45
fax (050) 312 33 62
email: info@libau.nl

College van B. en W.
van de gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren

rayonarch. Woltjes

groningen 07-03-2011

Bovengenoemde adviesaanvraag is naar het oordeel van de Welstandscommissie niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en de criteria zoals deze gelden voor *gebied 8 (Centrum van Haren)* waarin het bouwplan is gelegen. Aan de criteria wordt voldaan.

De commissie is van mening dat bovengenoemd bouwplan als een bovengemiddeld bouwplan mag worden gezien 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. Naar de zuidzijde manifesteert het bouwplan zich op een zeer genuanceerde en informele wijze. Het verschil met de bestaande situatie is wat betreft de ruimtelijke kwaliteit aan deze zijde geen verslechtering maar een subtiele verandering.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,

ir P.W. Havik, directeur



bouwplan nr. HRN10-0084-W5 09.0128
uw schrijven 9-2-2012
opdrachtg. Domia projecten bv
ontwerper Prosman
onderwerp nb appartementengebouw
bouwplaats Kerkstraat 21 - 23 , HAREN GN

hoge der a 5
9712 ac groningen
telefoon (050) 312 65 45
fax (050) 312 33 62
email: info@libau.nl

College van B. en W.
van de gemeente Haren
Raadhuisplein 10
9751 AN Haren



rayonarch. Woltjes

groningen 09-02-2012

In aansluiting op eerdere adviezen met betrekking tot dit onderwerp van deelt de Welstandscommissie u het volgende mee.

Het perceel waarop het appartementengebouw is gesitueerd grenst weliswaar aan gebied 9. De commissie is van mening dat er geen twijfel hoeft te bestaan over de toetsing van het bouwplan aan gebied 8. Zowel de ontsluiting van de begane grond en de belangrijkste expressie is gericht op de straat waar het bouwplan deel van uit maakt. Dit is onderdeel van gebied 8. Toetsing van het bouwplan aan de gebiedsgerichte criteria van gebied 9 wordt onjuist geacht. Dit ondanks het feit dat een deel van de ontsluiting via het doodlopende straatje achter dit gebied plaats vindt. Ter vergelijking: de villa's aan de Rijksstraatweg worden getoetst aan de criteria voor bebouwing aan de Rijksstraatweg en niet criteria voor bebouwing in open landschap terwijl dit landschap daar soms direct achter begint.

Ten aanzien van de rooilijn moet worden gesteld dat deze op verschillende wijze kan worden gedefinieerd. De rooilijn van de voorgevel is een begrip welke niet eenduidig is vastgelegd. Indien in de welstandsnota wordt gevraagd om de rooilijn in een historisch gegroeid gebied te respecteren is dat altijd een criterium met een zekere bandbreedte omdat de rooilijn niet altijd is vastgelegd. In dit geval zou men kunnen stellen dat de rooilijn wordt bepaald door de gemetselde delen van de meerderheid van de belendingen. Dus niet het direct aangrenzende pand maar de groep panden daarnaast. Het direct aangrenzende pand is namelijk iets teruggerooid. De commissie heeft geen kennis van de eigendomsgrenzen en doet daarover dus ook geen uitspraak. De positie die het bouwplan nu kiest laat de genoemde bandbreedte zien door haar verschillende bouwdelen. Op die wijze wordt daarom volledig recht gedaan aan de karakteristieken van het gebied.

Ten aanzien van het balkon acht de commissie dit element niet te zwaar maar plezierig contrasterend ten opzichte van de transparante onderbouw. Ook acht zij dit element geenszins in strijd met de gevraagde gevelritmiek.

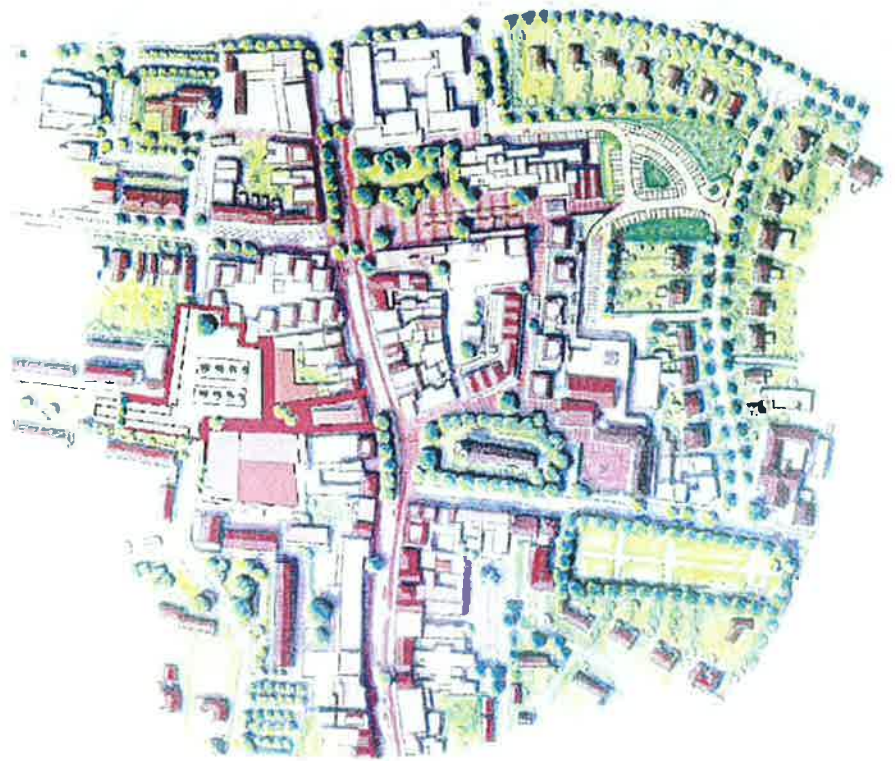
Ten aanzien van de Oostgevel is de commissie van oordeel dat deze voldoende ondergeschikt is aan de Noordgevel doordat zij minder plastiek laat zien en daardoor terughoudender is in haar expressie. De plastiek die wel is toegepast heeft een hoge graad van subtiliteit en daardoor verfijnd. Overigens is de oostgevel door het aangrenzende kerkhof duidelijk in het zicht.

De commissie verwacht u aldus voldoende te hebben geadviseerd.

Namens de commissie,

ir P.W. Havik, directeur

Bijlage 3



94 57 06
23 06 03

Bestemmingsplan komplan Haren



GEMEENTE HAREN



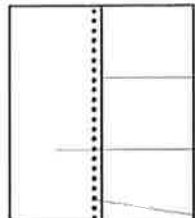
VERKLARING

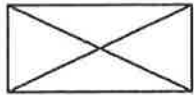
aanduidingen

 grens van het bestemmingsplangebied



kadastrale en topografische situatie

 bestemmingsgrens
bouwgrens
bouwvlak
verplichte bouwgrens



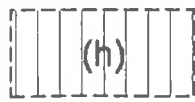
overbouwning / onderdoorgang



matrix: 1 = bestemming begane grondlaag
2 = aantal verdiepingen
3 = bestemming verdiepingen

 beschermd gezicht

 wijzigingsbevoegdheid Haderaplein

 uitbreiding horeca (via vrijstelling)

 bodemaspecten



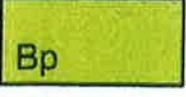


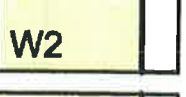
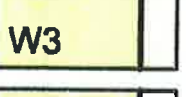
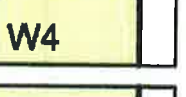




D detailhandel (begane grond)

S supermarkt

W woningen (verdieping)

K kantoren (verdieping)

bestemmingen

	centrumvoorzieningen
	maatschappelijke voorzieningen
	begraafplaats
	horecadoeleinden
	woondoeleinden I
	woondoeleinden II
	woondoeleinden III
	woondoeleinden IV
	woongebouwen
	waardevolle boombeplanting
	verkeersdoeleinden
	verblijfsdoeleinden

VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT

d.d. 23-06-2003 nr. 34

MIJ BEKEND

DE RAADSGRIFFIER

Goedkeuring onthouden aan:

- de in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) opgenomen bedrijven die nader zijn aangeduid met "categorie 2".

Het bestemmingsplan "Komplan Haren" overigens

Goedgekeurd door gedeputeerde
staten der provincie Groningen
d.d. 30-9-2003

onder nr. 12474 a/d. RP

Mij bekend:

De provinciesecretaris



gemeente HAREN

bestemmingsplan KOMPLAN HAREN

1:1000



Toelichting

6. Juridische toelichting

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot functionele ontwikkelingen en ruimtelijke aspecten, zoals dat is geconcretiseerd in de hierna toe te lichten bestemmingsplanregeling, sluit aan bij de in vorige onderdelen genoemde uitgangspunten voor planvorming. Daartoe zijn de verschillende structuuronderdelen in het centrum op de kaart afzonderlijk aangeduid en bestemd of opgenomen in een verzamelbestemming, waarbij -onder voorwaarden- een onderlinge uitwisseling van toegestane functies mogelijk is gemaakt. Aldus wordt binnen de (gewenste) ruimtelijke structuur, met inachtneming van perceelsgrenzen, ruimte geboden aan functionele uitbreidings- en veranderingsprocessen. Teneinde te komen tot een verantwoorde ruimtelijke inpassing ervan zijn aan de betreffende gronden bouwvlakken toegekend. Hierbinnen kan de gewenste inpassing plaatsvinden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke hoofdstructuur en de gebruiksmogelijkheden van aanliggende percelen. Aan de hand van de voorschriften zal het hiervoor opgestelde kader artikels-gewijs worden toegelicht.

artikel 1 en 2

In artikel 1 is een omschrijving gegeven van de verschillende begrippen, zoals deze in de verdere voorschriften worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

artikel 3

Centrumvoorzieningen

Afgeleid van de gewenste functiemenging is het merendeel van de gronden voorzien van een verzamelbestemming Centrumvoorzieningen. De doeleindenomschrijving geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Daarbij is een onderscheid gehanteerd tussen begane grond en verdiepingen. Op de plankaart is door middel van een aangeduide matrix inzichtelijk gemaakt of er sprake is van één of meerdere volledige verdiepingen. Een zolder-/kapruimte wordt niet als volledige verdieping aangemerkt als deze minder dan voor de helft plat afgedekt is/wordt. De begane grond kan in gebruik genomen worden door kantoren, commerciële dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, horeca en woningen. Tevens toegestaan zijn de daarbij behorende opslagruimte, (al dan niet verdiepte) parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de functies op de verdieping. Daaronder worden o.a. toegangen, liften, trapportalen en bergingen verstaan.

Gekoppeld aan het toekomstige winkelcircuit is met een aanduiding 'D: detailhandel' op de kaart aangegeven waar winkels en showrooms worden toegestaan. Op grond van de gewenste spreiding van de supermarkten aan de rand van het centrumgebied zijn ook deze specifiek aangeduid. De verspreid voorkomende garageboxen mogén alleen als zodanig worden gebruikt.

Uit de kaart blijkt tevens waar op de verdiepingen woningen of zelfstandige kantoren met daarbij behorende bergingen en opslagruimte zijn toegestaan. Kantoor- en magazijnruimte als afgeleide en onderdeel van de functies op de begane grond zijn hier toegestaan onder voorwaarde dat het niet op publiek gerichte voorzieningen betreft.

Deze toegekende doeleinden worden in de beschrijving in hoofdlijnen verder uitgewerkt, teneinde inzichtelijk te maken hoe hiermee de gewenste planvorming wordt nagestreefd. Daarbij zijn ruimtelijke en functionele aspecten onderscheiden.

ruimtelijk

In ruimtelijke zin is het beleid gericht op het tot stand brengen van een gevarieerd en aantrekkelijk centrumgebied, waarin de op publiek gerichte voorzieningen zoveel mogelijk samenhang vertonen. Om hiermee het winkelcircuit te vormen is randvoorwaarde, dat verbindingroutes voor voetgangers tot stand worden gebracht en gehandhaafd langs de op de kaart aangeduide verplichte bouwgrenzen. Hieraan gekoppeld is de eis dat winkelruimtes en andere op publiek gerichte voorzieningen -alsmede woningen op de verdiepingen- moeten zijn georiënteerd op en toegankelijk moeten zijn vanaf dit aangeduide circuit. Omdat dit circuit is gediend met presentatie en verlevendiging, in de vorm van o.a. ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden, moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat hieraan achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan. Deze bepaling leidt er tevens toe dat bijvoorbeeld winkels met ruimte voor een achteringang niet gesplitst kunnen worden in twee afzonderlijke verkoopruimtes, waarvan er één georiënteerd is op een achterkantsituatie. Uiteraard blijft splitsing wel mogelijk naar een niet op publieksgebondenheid gerichte functie.

Een volgend onderdeel in de regeling betreft de aansluiting op de karakteristiek en de Harense schaal van de bebouwing in de voor het merendeel gesloten straatwanden. Naast het bepaalde in de planvoorschriften is (dient) rekening (te worden) gehouden met de gemeentelijke Welstandsnota. Afgeleid van de figuratie op afbeelding 8 komt dit perceelsgewijs tot uitdrukking door de verschillen tussen de gebouwen in bouwvorm, lengte-breedteverhouding, de wijze van afdekking c.q. kapvorm, de indeling en de geleding van de gevel en de toegepaste materialen. Om deze aansluiting op de karakteristiek te beoordelen bij toekomstige bouwaanvragen is als ijkpunt een voorgeveleenheid gedefinieerd van maximaal 10 meter breed. Deze is afgeleid van veel voorkomende individuele panden. Voor een deel komen echter ook gebouwen met een grotere breedte voor, gemeten aan de straatzijde. Uitgangspunt voor de gewenste aansluiting op de aanwezige karakteristiek en de te bereiken massageleding bij de beoordeling van toekomstige (ver)bouwplannen is dat in de verplichte bouwgrens genoemde voorgeveleenheid wordt gehanteerd. Dit zowel voor individuele panden tot 10 meter breed, als voor bredere panden die al dan niet ontstaan door samenvoeging van bestaande. Voorwaarde daarbij is dat geen storende dominantie c.q. overheersing van het straatbeeld ontstaat. Meerdere aaneen gebouwde eenheden van 5-10 meter kunnen bereikt worden door een verspringing van de voorgevel, het toepassen van aanbouwen, verschillen in hoogte, gevelbeëindiging, dakopbouw en het variëren van gevelopeningen en materiaal-/kleurtoepassingen. Tevens is geëist dat bij afdekking met een kap de dakhelling zichtbaar dient te zijn vanaf de straatzijde. Omdat dit bereikt kan worden met een nokrichting zowel evenwijdig aan als loodrecht op de voorgevel zijn burgemeester en wethouders bevoegd hieraan nadere eisen te stellen. Zoals vermeld komen op dit moment panden voor die niet aan deze vormeisen voldoen. Voor deze panden en voor de supermarkten (waarbij de functie hoofdzakelijk de vorm bepaalt) is daarom toegestaan dat de te hanteren voorgeveleenheid groter mag zijn dan 10 meter; aan de uiteindelijk te hanteren breedte kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. Wel is voorwaarde dat in ieder geval materiaal- en/of kleurgebruik aansluiten op de in de omgeving van het betreffende pand gebruikte materialen.

Tot slot is bij welstandstoetsing van bouwplannen voor de op afbeelding 9 (en daarbij behorende adressenlijst) aangegeven monumentale panden bijzondere aandacht gewenst voor de hieraan eigen vormgevings- en

detaileringseigenschappen. Gebouwen, die als monument zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Monumentenverordening, zullen op basis van deze regelingen worden beschermd.

functioneel

In functionele zin is door middel van een aantal voorwaarden een nadere uitwerking gegeven aan de eerder beschreven doeleinden voor de begane grond, alsmede voor de verdiepingen. Teneinde het gewenste winkelcircuit in stand te kunnen houden worden eisen gesteld aan o.a. de toegankelijkheid en is bepaald dat op de verdiepingen verkoopvloeroppervlakte niet wenselijk is (in de huidige situatie komt dit ook niet voor). Verkoopvloeroppervlakte voor supermarkten kan alleen gerealiseerd worden als ook de bijbehorende parkeerplaatsen worden aangelegd. Gestreefd wordt naar 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto supermarktvloeroppervlak. Burgemeester en wethouders kunnen daartoe bij concretisering nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal (benodigde/ gewenste) plaatsen.

Gelet op het relatief kleinschalige winkelgebied met functionele diversiteit worden showrooms niet toegestaan als sprake is van dominerende verkoop en uitstalling van omvangrijke goederen als auto's, caravans, boten en bouwwerktuigen. Daarvoor kan elders in het komgebied -maar buiten het winkelhart- ruimte gezocht worden.

Gekoppeld aan de verplichte bouwgrens zijn kantoren op de hieraan grenzende gronden alleen toegestaan als sprake is van een lokaal/ regionale functie en het op publiek gerichte activiteiten betreft (kantoren met baliefunctie). Kantoren zonder baliefunctie/ publieksactiviteiten zijn daarmee toegestaan buiten de randen van het winkelcircuit c.q. aan de achterzijde van aanwezige hoofdgebouwen en op enkele aangeduide verdiepingen.

Als onderdeel van op de begane grond gevestigde functies is een kantoor zowel op de begane grond als op de (woon)verdieping onder voorwaarde toegestaan, waarbij de woonfunctie op de verdieping zich naar de straatzijde toe moet (blijven) manifesteren.

Ambachtelijke bedrijven zijn alleen toegestaan als hieraan een publieks-/ verkoopfunctie is gekoppeld (bijvoorbeeld drukkerij, reparatie witgoed, stomerij, hakkenbar). Voorwaarde bij het verlenen van een milieuvergunning is dat het activiteiten dient te betreffen die zijn genoemd in de als bijlage bij de voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn. Hiermee zijn zelfstandige productiebedrijven uitgesloten, omdat deze niet passend worden geacht in het winkelhart.

Ten hoogste toelaatbaar zijn in de Staat genoemde categorie 2-activiteiten, die in planologische zin kunnen worden toegestaan tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een centrumomgeving waarvan in de kom sprake is. Hierbij bedraagt de normafstand maximaal 30 meter tot belendende woningen. Als om moverende redenen gekomen dient te worden tot een kleinere afstand wordt via de milieuwetgeving de aanvaardbaarheid ervan nader geregeld, bijvoorbeeld door isolatie-eisen aan het betreffende bedrijf te stellen. Als blijkt dat op grond van milieuhygiënische eisen geen afdoende voorzieningen kunnen worden getroffen binnen het betreffende bouwvlak is via algemene vrijstellingsbevoegdheid -zoals opgenomen in artikel 17 lid 1 sub e- bebouwing in de zin van hogere erfafscheidingen of overkappingen (voor bijvoorbeeld overdekt bevoorraden) onder voorwaarden toelaatbaar op de aangrenzende gronden.

Binnen de bestemming Centrumvoorzieningen is horeca toegestaan als sprake is van een duidelijke ondersteuning van de centrumfunctie in de vorm van (dag)horeca en restaurants. Grotere horecavestigingen welke op dit moment aanwezig zijn, zijn afzonderlijk bestemd. Opslagdoeleinden zijn alleen toegestaan als deze de gewenste presentatie en verlevendiging van het winkelcircuit niet negatief beïnvloeden c.q. hieraan geen achterkantsituaties ontstaan. Een zelfde bepaling is van toepassing voor de bij het wonen op de verdieping benodigde voorzieningen (opgangen en bergingen).

Tot slot zijn bepalingen opgenomen voor "bodemaspecten", die van belang zijn voor een aantal op de kaart aangeduide locaties. Alvorens hier nieuwe milieugevoelige bebouwing te kunnen realiseren, dient nader onderzoek plaats te vinden naar mogelijke beletselen (en saneringsnoodzaak), zowel als gevolg van bodemverontreiniging als inzake eventuele archeologische sporen. Voor dit laatste aspect wordt de provinciaal archeoloog in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen teneinde te bezien hoe eventueel noodzakelijke maatregelen voor behoud dan wel onttrekking aan de bodem verzekerd kunnen worden.

bebouwing

In de bebouwingsregeling is bepaald dat alle gebouwen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken moeten worden opgericht. Daarbij is een koppeling gelegd met de verplichte bouwgrens. Gronden welke zijn aangeduid met 'overbouwing, onderdoorgang' dienen op de begane grond vrij te blijven van bebouwing, teneinde daarmee de bereikbaarheid van een aantal binnenterreinen te verzekeren. Als ook de verdieping open dient te blijven zijn de betreffende gronden bestemd voor Centrumvoorzieningen-onbebouwd.

Per onderscheiden bouwlaag zijn maxima gegeven voor de hoogtematen. Als via de plankaart-matrix meerdere lagen zijn toegestaan, bepaalt de som hiervan de maximum hoogte bij platte afdekking, dan wel de goothoogte bij afdekking met een kap. Daarbij is uitgegaan van wat op dat moment aanwezig is, dan wel gerealiseerd wordt via een bouwplan. Als bijvoorbeeld bij toepassing van 2 bouwlagen 7 meter gerealiseerd is/wordt (binnen de maximaal toegestane 8 meter), bepaalt deze maat de hoogte c.q. goothoogte. Zoals vermeld, wordt een kap/zolderverdieping die voor meer dan de helft plat wordt afgedekt als zelfstandige bouwlaag beschouwd. Bedraagt de platte afdekking minder dan de helft dan kan het op de kaart toegestane aantal lagen voorzien worden van een kapconstructie met een maximum hoogte van 5 meter en een dakhelling tussen 30 en 60 graden. Voor de bouwvlakken van de nieuwe supermarkt, met woningen daarboven, aan de Kroonkampweg is platte afdekking uitgangspunt. Via vrijstelling kan een extra bouwlaag worden toegevoegd, mits passend binnen de gewenste beeldkwaliteit van het betreffende straatdeel. Deze bevoegdheid kan echter niet worden toegepast voor genoemde nieuwe supermarkt. Met gebruikmaking van de kwalitatieve ruimtelijke uitgangspunten in de beschrijving in hoofdlijnen wordt met deze bebouwingsregeling het kader geboden voor de aansluiting op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing. Luifels zijn zowel toegestaan binnen de bouwvlakken als daarbuiten. De bestemming van de aangrenzende gronden (verkeersdoeleinden of verblijfsgebied) geeft daarvoor de bouwdiepte en de maximale bouwhoogte (andere bouwwerken). Dit geldt ook voor reclamemasten tot maximaal 3 m hoog.

EXTRA
weg

Voorschriften

paragraaf II Bestemmingsbepalingen

artikel 3 Centrumvoorzieningen

lid 1 doeleindenomschrijving

De op de kaart voor centrumvoorzieningen C aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begane grond

kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, horeca en woningen, alsmede bijbehorende opslagdoeleinden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de sub b aangegeven doeleinden, waarbij:

- de met D (detailhandel) aangeduide gronden tevens zijn bestemd voor detailhandel en showrooms,
- de met S (supermarkt) aangeduide gronden uitsluitend zijn bestemd voor supermarkten,
- de met GB (garageboxen) aangeduide gronden uitsluitend zijn bestemd voor garageboxen,

b. verdiepingen

de met W (woningen) aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor woningen, alsmede bijbehorende bergings- en stallingruimte en niet op publiek gerichte voorzieningen ten behoeve van de sub a aangegeven doeleinden,

- de met K (kantoren) aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor kantoren en dienstverlening.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, andere bouwwerken, erven, verhardingen en tuinen toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

lid 2 beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

a. *Ruimtelijke aspecten* oriëntatie van de gebouwen

1.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het tot stand brengen van een gevarieerd en aantrekkelijk centrumgebied, waarin de op publiek gerichte voorzieningen in ruimtelijke zin zoveel mogelijk samenhang vertonen. Voor het verder tot ontwikkeling brengen van de gronden binnen de bestemming is daarom randvoorwaarde dat er verbindingroutes voor voetgangers tot stand worden gebracht c.q. worden gehandhaafd langs de op de kaart aangeduide "verplichte bouwgrens".

2.

Op de begane grond dienen de op publiek gerichte functies georiënteerd te zijn op en toegankelijk te zijn vanaf de aangeduide verplichte bouwgrens. Voorkomen moet worden dat achterkantsituaties en/of blinde gevels ontstaan aan de verbindingsroutes, die juist gediend zijn met presentatie en verlevendiging, door middel van het plaatsen van ramen en etalages in de hierop georiënteerde gevelwanden.

3.

Op de verdiepingen dienen de woningen georiënteerd te zijn op de verplichte bouwgrens.

b. aansluiting op bestaande karakteristiek/voorgeveleenheid

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 dit bestemmingsplan- rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Welstandsnota.

Deze karakteristiek wordt -naast de functionele diversiteit/menging van functies- bepaald door de gevarieerde schaal van de voor het merendeel gesloten straatwanden. Perceelsgewijs uit zich dit door verschillen tussen de gebouwen in bouwvorm, lengte-breedteverhouding, de wijze van afdekking c.q. kapvorm, gevelindeling/-geleding en materiaaltoepassing.

1.

Voorzover op het moment van terinzagelegging van dit plan geen schaalvergroting heeft plaatsgevonden door het samenvoegen van percelen bedraagt de voorgevelbreedte van individuele gebouwen 5-10 meter. Bij het aansluiten op die schaal is het samenvoegen van bestaande panden tot één gebouw en/of het oprichten van gebouwen met een grotere voorgevelbreedte dan 10 meter toegestaan mits storende dominantie wordt voorkomen en vergelijkbare schaalears effecten worden bereikt. Dit betekent dat in de verplichte bouwgrens zoveel mogelijk voorgeveleenheden moeten worden gehanteerd met een maximale breedte van 10 meter.

De op deze wijze te creëren massageleding kan bereikt worden door:

- verspringsing van de voorgevelrooilijn en/of het toepassen van aanbouwen over een diepte van maximaal 2 meter, en/of
- een verschil in hoogte van de voorgevel (indicatie 50 cm), de wijze van beëindiging van de voorgevel en/of een verschil in dakopbouw (al dan niet met een kap afgedekt), en/of
- variatie in gevelopeningen en/of materiaal c.q. kleurtoepassingen.

2.

Voor de op het moment van terinzagelegging van dit plan aanwezige grootschalig ingevulde straatwanddelen en op de met S (Supermarkt) aangeduide gronden kan de voorgeveleenheid groter zijn dan 10 meter, onder voorwaarde dat materiaal- en/of kleurgebruik aansluiten op de in de omgeving van het betreffende pand gebruikte materialen.

3.

Bij afdekking met een kap dient de dakhelling zichtbaar te zijn in de voorgevelrooilijn.

4.

In het kader van dit bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de te hanteren voorgeveleenheid en ten aanzien van de wijze waarop massageleding en wijze van afdekking wordt toegepast. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de vormgevings- en detailleringseigenschappen van de in de toelichting op afbeelding 9 (en daarbij behorende adressenlijst) aangegeven monumentale panden.

Gebouwen die als monument zijn aangewezen op grond van de

Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Monumentenverordening zullen op basis van deze regelingen worden beschermd.

Vornoemde eigenschappen en principes vormen mede toetsingscriteria in het kader van de welstandstoetsing op grond van het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet.

Functionele aspecten

c. detailhandel en showrooms

1.

Op de verdiepingen is geen verkoopvloeroppervlakte toegestaan.

2.

Binnen de met S (supermarkt) aangeduide bouwvlakken kan verkoopvloeroppervlakte uitsluitend gerealiseerd worden als de benodigde bijbehorende parkeerplaatsen worden aangelegd, waarbij een streefnorm wordt gehanteerd van 4 parkeerplaatsen op 100 m² bruto verkoopvloeroppervlakte.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen.

3.

Showrooms zijn niet toegestaan als sprake is van handel in volumineuze goederen, waarvan de verkoop en uitstalling op een dusdanige schaal geschieden dat sprake is van storende dominantie in kleinschalige winkelgebieden met functionele diversiteit (zoals bijvoorbeeld grootschalige detailhandel in auto's, caravans, boten, bouwwerktuigen en -machines).

d. kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en horeca

1.

Zelfstandige kantoren op de begane grond zijn in de verplichte bouwgrens uitsluitend toegestaan voorzover het publiekgerichte dienstverlening betreft en sprake is van een lokaal/regionale functie.

2.

Zelfstandige kantoren en niet publiekgerichte dienstverlening zijn op de verdieping(en) uitsluitend toegestaan binnen de met K (kantoren) aangeduide bouwvlakken, waarbij sprake dient te zijn van een lokaal/regionale functie.

3.

Kantoorfuncties als onderdeel van de op hetzelfde perceel gevestigde functie zijn zowel op de begane grond als op de met W (woningen) aangeduide verdieping(en) toegestaan, met dien verstande dat de woonfunctie als overwegende functie van de verdieping(en) niet mag worden aangetast en zich naar de straatzijde toe ook als zodanig moet (blijven) manifesteren.

4.

Ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voorzover het bedrijven betreft, waar detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen plaatsvindt.

5.

Ambachtelijke bedrijven mogen uitsluitend activiteiten betreffen die tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten -welke als bijlage bij de voorschriften is opgenomen- behoren of daarmee, naar aard en invloed op de omgeving, vergelijkbaar zijn. Bij de milieuvergunningverlening wordt hiermee rekening gehouden.

6.

Horeca is uitsluitend toegestaan als sprake is van een duidelijke ondersteuning van de centrumfunctie in de vorm van (dag)horeca en restaurants.

e. opslagdoeleinden en parkeren

1.

Opslag-, bergings- en stallingsruimte op de begane grond is uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in sub a2.

2.

Parkeren binnen de bestemming is op de begane grond uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de aanwezige hoofdgebouwen (d.w.z. de zijde die niet is aangeduid met verplichte bouwgrens) -en bij S ook daarnaast-, voorzover bereikbaar vanaf de openbare weg, alsmede op de met GB (garageboxen) aangeduide gronden.

Tevens is verdiept parkeren toegestaan onder de gebouwen.

f. woondoeleinden

1.

Woningen zijn zowel op de begane grond als op de verdieping(en) toegestaan.

2.

Op de begane grond zijn tevens voorzieningen toegestaan ten behoeve van de op de verdieping(en) gevestigde woningen in de vorm van toegangen, liften, trapportalen en -met inachtneming van het bepaalde sub a2- bergings- en stallingsruimte.

g. bodemaspecten

Alvorens te komen tot de voorgenomen centrumontwikkeling/-bebouwing op daartoe binnen deze bestemming met "bodemaspecten" aangeduide gronden dient:

1.

uit verkennend bodemonderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging te blijken of milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn en hoe eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen (ook in financieel opzicht) verzekerd kunnen worden,

2.

uit verkennend bodemonderzoek naar mogelijke archeologische sporen te blijken of archeologische waarden aanwezig zijn en hoe eventueel noodzakelijke maatregelen voor behoud dan wel onttrekking aan de bodem verzekerd kunnen worden, waarbij de provinciaal archeoloog vooraf in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen.

lid 3 bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden -naast de aanwezigen op de kaart- de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht,
- b. indien en voorzover op de kaart een verplichte bouwgrens is aangegeven dienen de gebouwen in of maximaal 2 meter achter deze bouwgrens te worden opgericht,
- c. de op de kaart als "overbouwing/onderdoorgang" aangeduide gronden dienen op begane grondniveau onbebouwd te blijven,
- d. de hoogte van de begane grondlaag mag niet meer bedragen dan 4.50 meter,

- e. de hoogte van de op de kaart toegestane verdieping(en) mag per bouwlaag niet meer bedragen dan 3.50 meter,
- f. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de som van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte voor de toegestane verdiepinglagen,
- g. bij platte afdekking mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de toegestane goothoogte,
- h. bij afdekking met een kap mag de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan de toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 meter als maximum hoogte van de kapverdieping, met dien verstande dat binnen de met (p) aangeduide bouwvlakken uitsluitend een platte afdekking is toegestaan,
- i. bij afdekking met een kap mag niet meer dan 50% van het betreffende grondvlak van een platte afdekking worden voorzien,
- j. de dakhelling van een kap mag niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden ten opzichte van het horizontale vlak bedragen,
- k. de hoogte van de molen op de met m (molen) aangeduide gronden mag niet meer bedragen dan aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan,
- l. de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 25 m²,
- m. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter en met uitzondering van reclamemasten, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

lid 4 nadere eisenregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -met inachtneming van het bepaalde in lid 2 (beschrijving in hoofdlijnen)- nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de wijze waarop massagedeining en afdekking van gebouwen wordt toegepast (op grond van het bepaalde in lid 2 sub b), teneinde aansluiting op de bestaande karakteristiek en voorgeveleenheden te bewerkstelligen in relatie tot de omgeving waarin het gebouw is geplaatst,
- b. het aantal benodigde parkeerplaatsen bij supermarkten (op grond van het bepaalde in lid 2 sub c2), teneinde een samenhangend functioneren in relatie tot de te realiseren (bruto) verkoopvloeroppervlakte te bewerkstelligen.

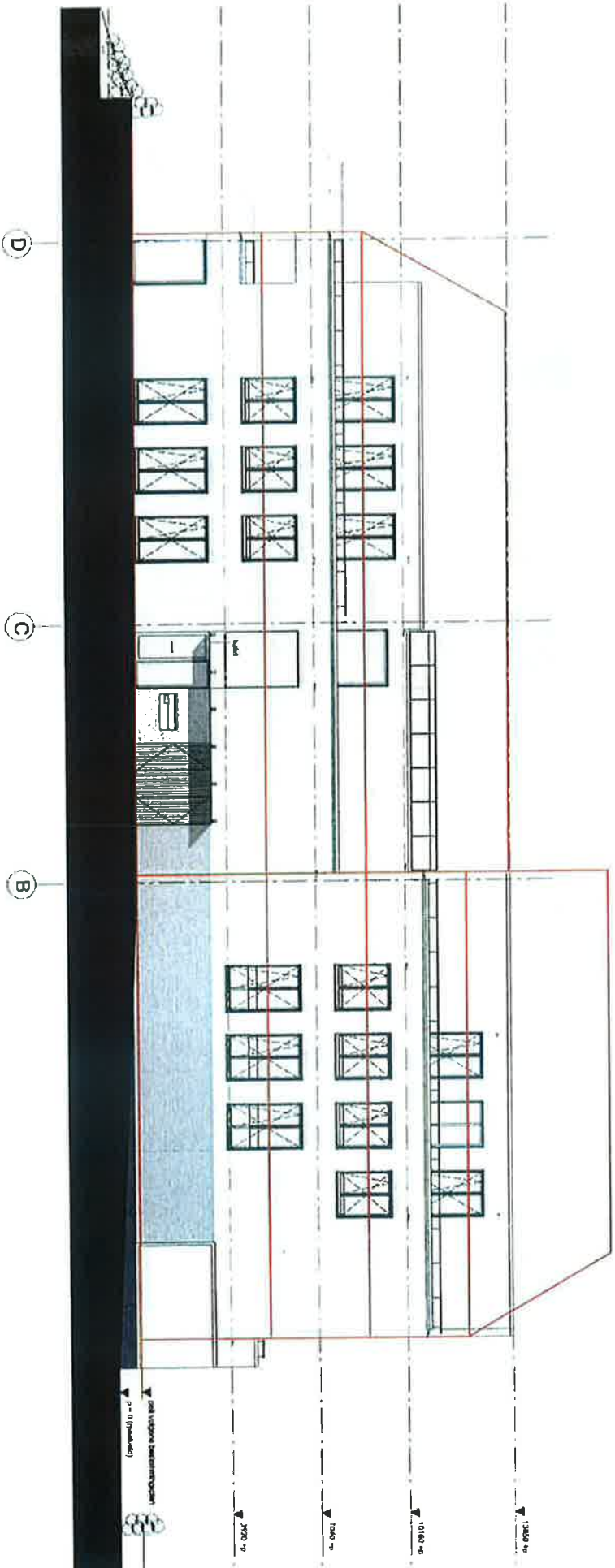
lid 5 vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub e voor het toestaan van een extra bouwlaag aan het via de kaart toegestane aantal verdiepingen, met dien verstande dat:

- het bepaalde in lid 2 sub a.3 en sub b in acht wordt genomen en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken,
- deze bevoegdheid niet van toepassing is binnen de met (p) aangeduide bouwvlakken.

Bijlage 4

noordoostgevel

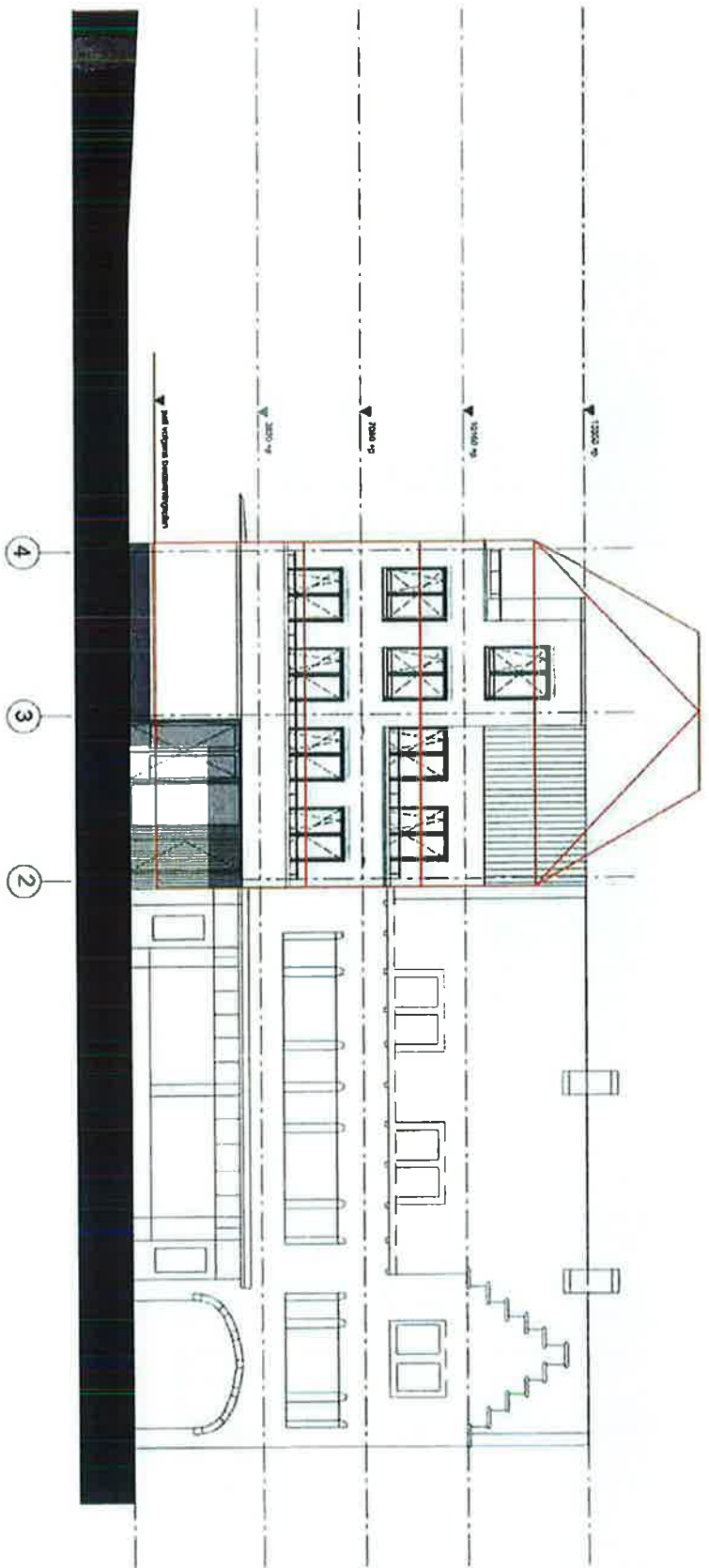


marc prozman architecten bv

A.1

PROJECT
189
A4
1:200
20.03.2013

OPDRACHT
noordoostgevel

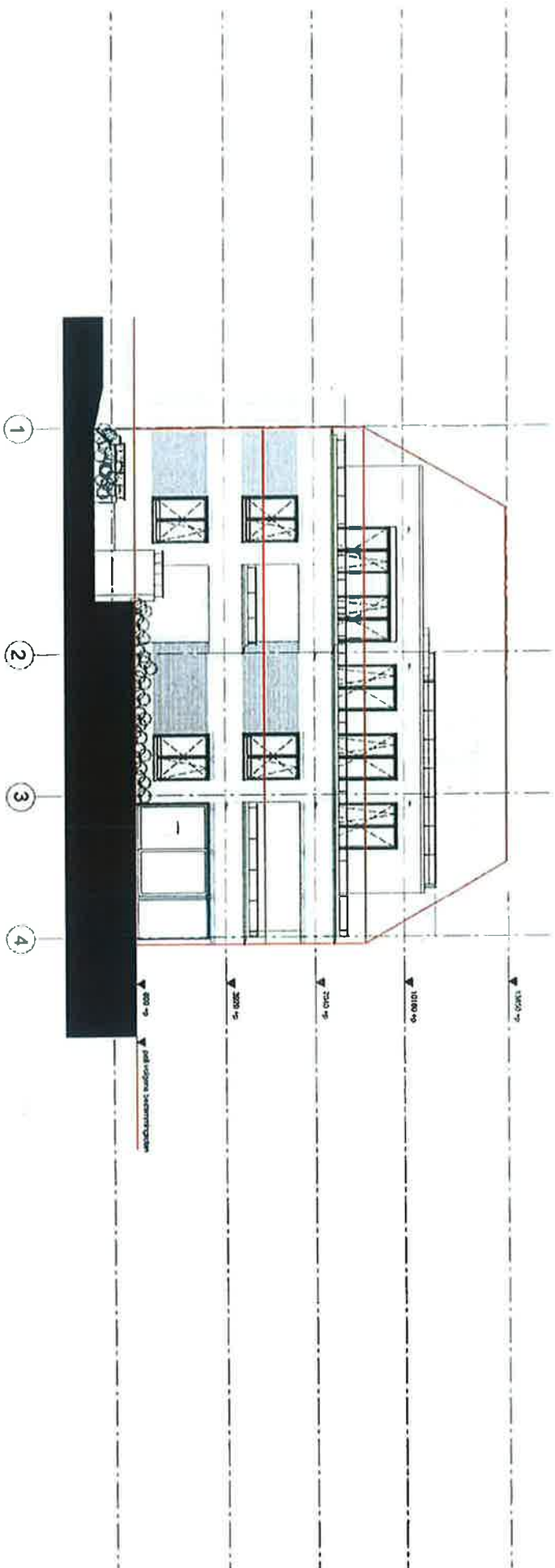


noordgevel

project:
189
schaal
1:200
formaat
A4
ontwerp
noordgevel
201.03.2013

marc prozman architecten bv

A.2



zuidgevel

marc proesman architecten bv

A.3

projectnr.
188
ontwerp
1/2000
M4
20.03.2013

gebruiker
zuidgevel

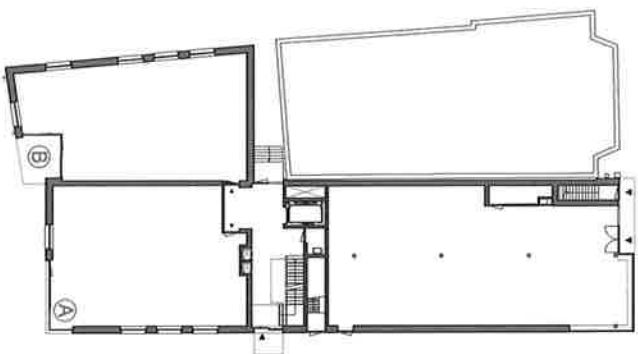
aanvrager



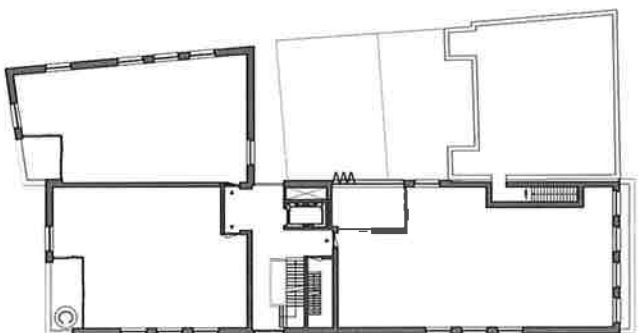
Bijlage 5 a/b

overzicht behorende bij perspectieven

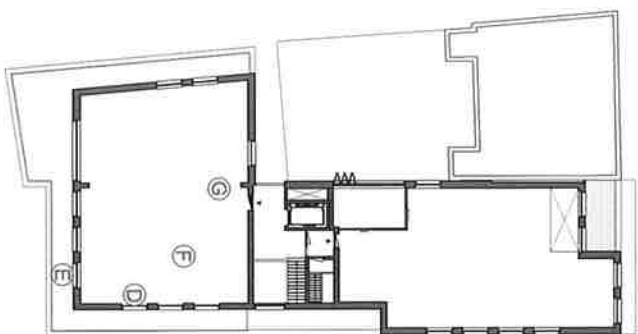
begane grond



eerste verdieping

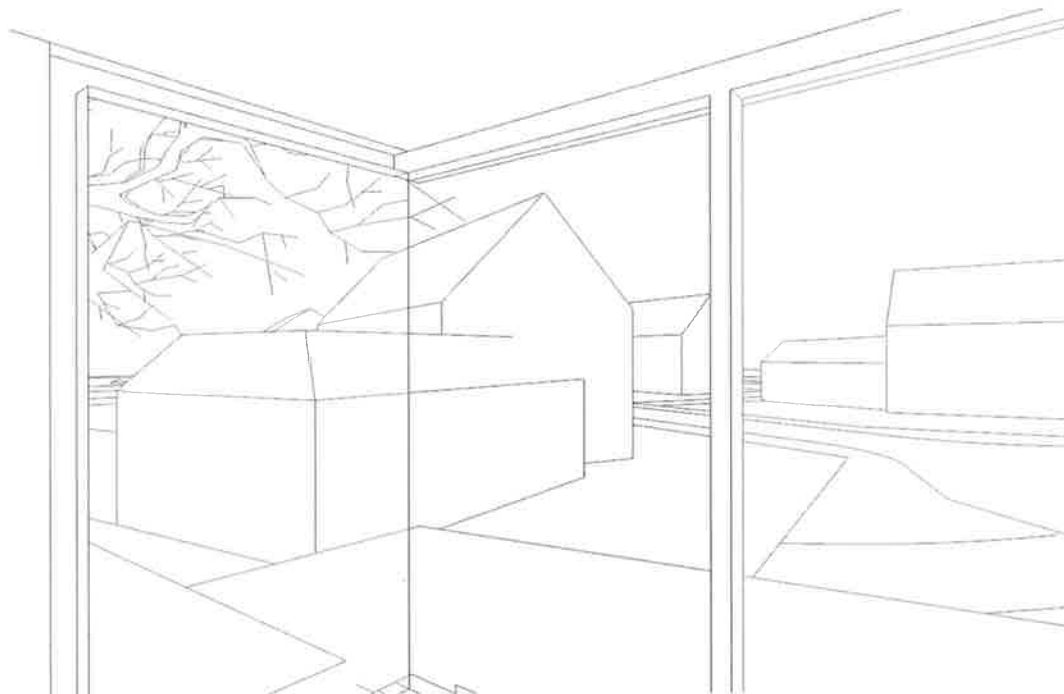


tweede verdieping



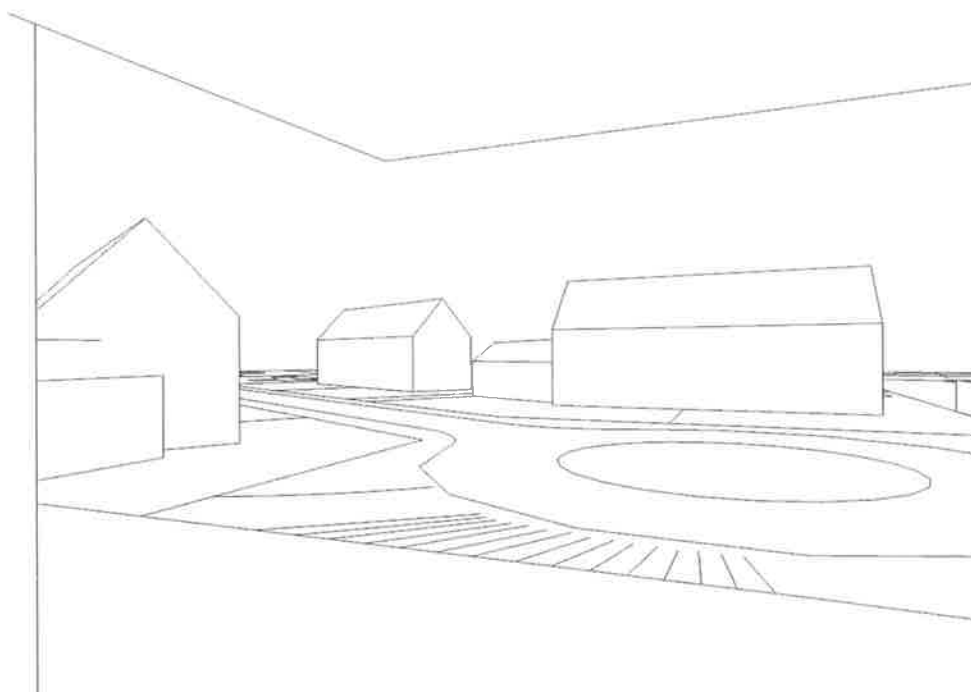
Studie privacy

loggia oostzijde - begane grond



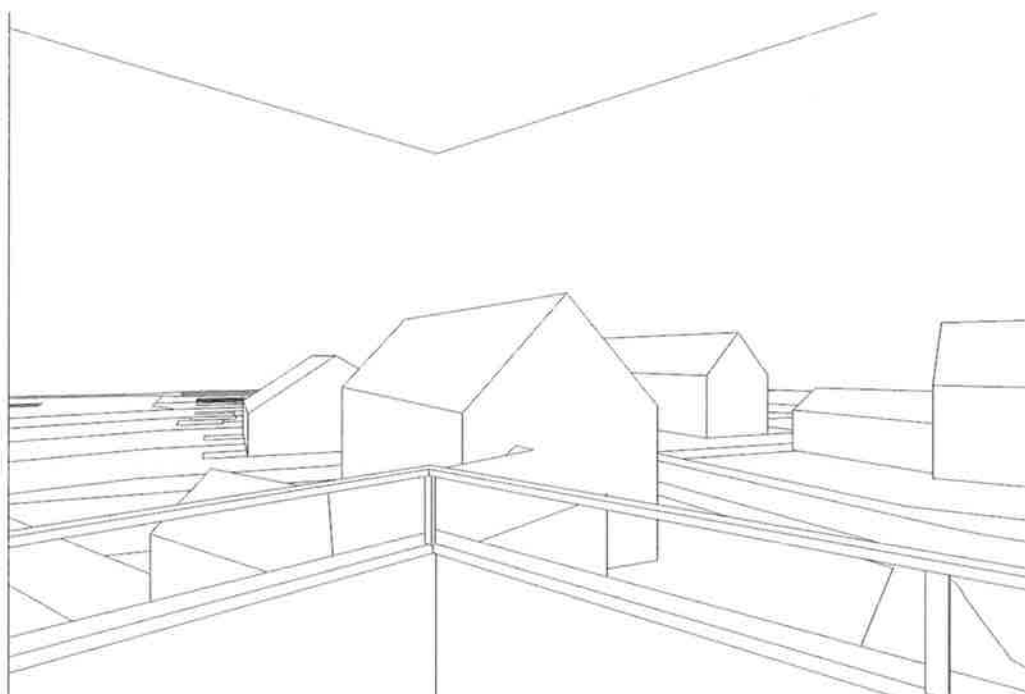
beeld A

loggia westzijde - begane grond

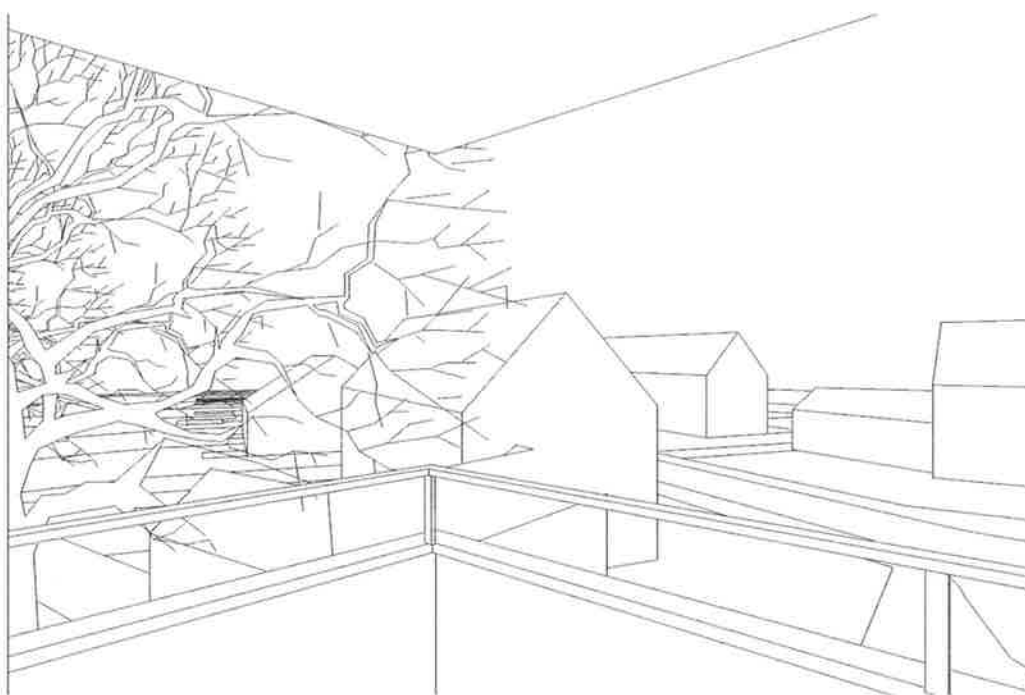


beeld B

loggia oostzijde - 1^e verdieping

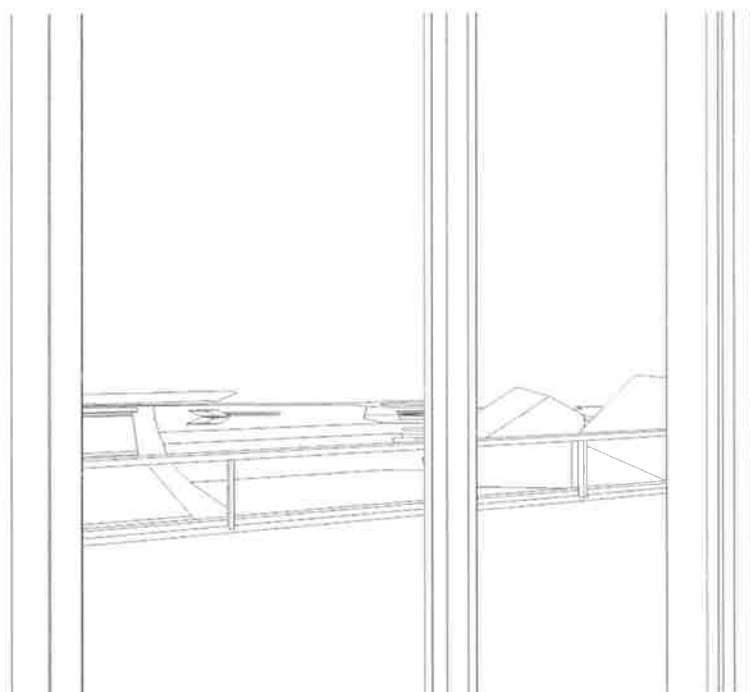


beeld C - zonder bomen

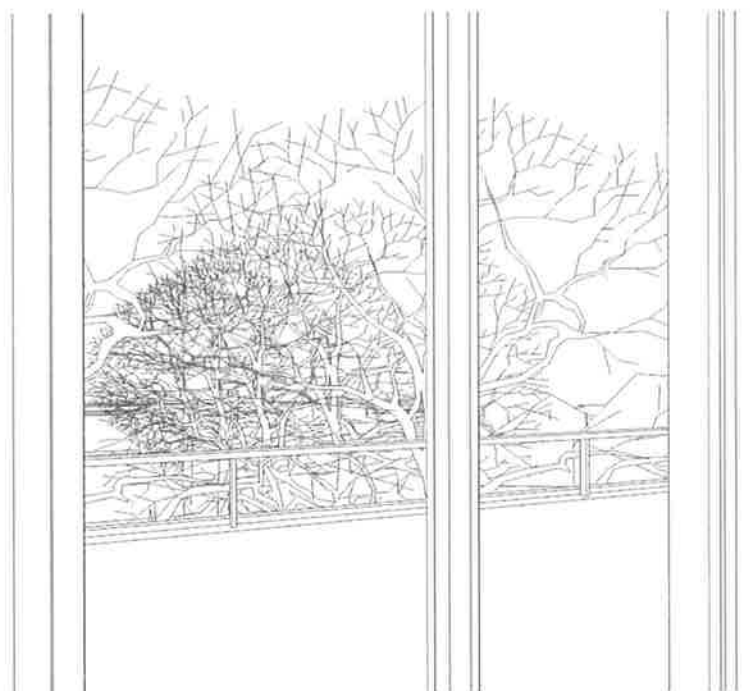


beeld C - met bomen

2^e verdieping – raam oostzijde

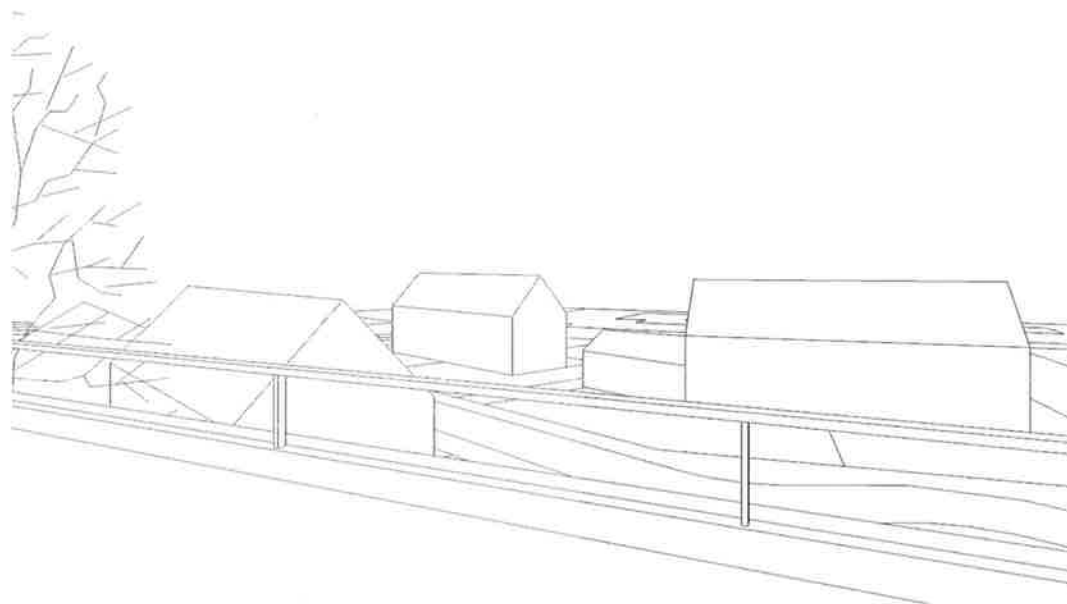


beeld D – zonder bomen



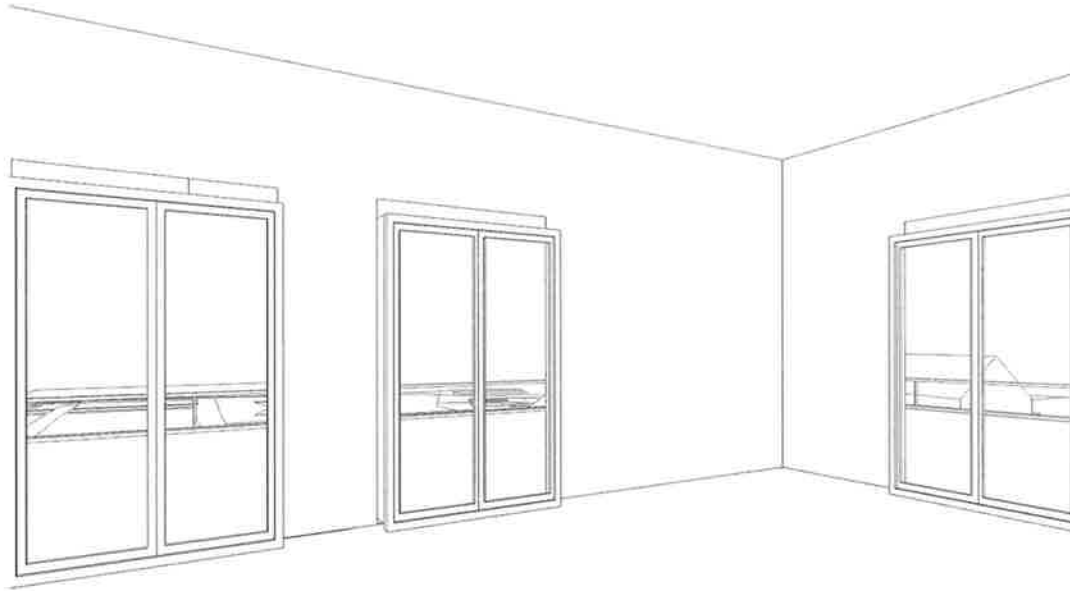
beeld D – met bomen

2e verdieping - balkon

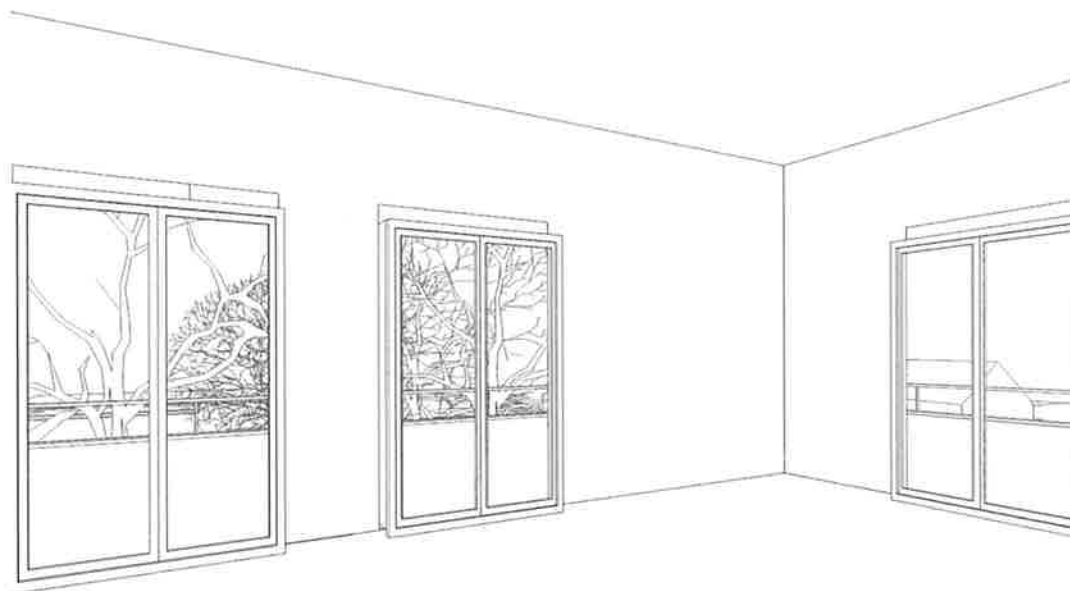


beeld E

2^e verdieping - woonkamer

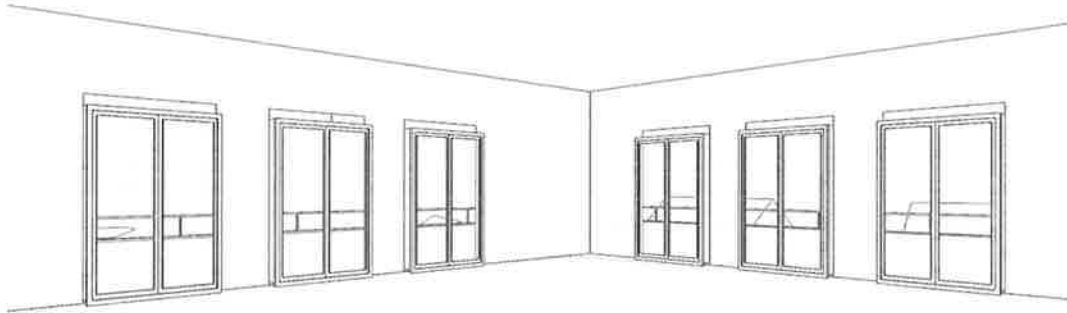


beeld F - zonder bomen

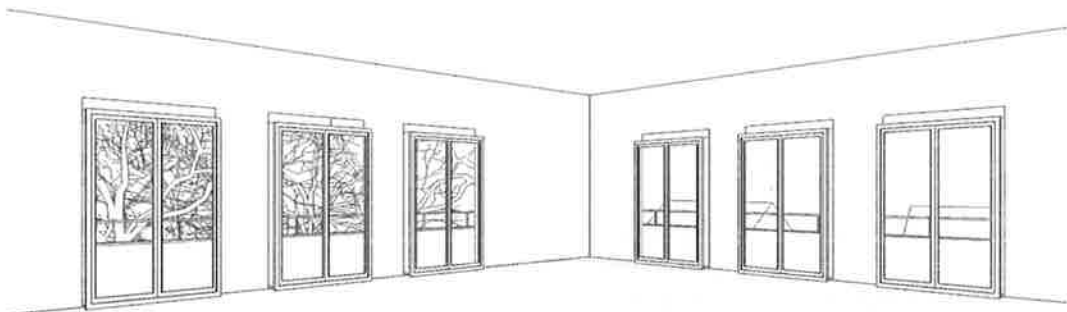


beeld F - met bomen

2^e verdieping - woonkamer



beeld G – zonder bomen



beeld G – met bomen

Bijlage 6



E. Lokken



Tuinaanleg-Groenonderhoud-Boomrooierij

E. Lokken Groenvoorziening

Unikenstraat 15
9501 XD Stadskanaal
Tel: 0599-648102
Fax: 0599-648188

Bank: 349010617
BTW-nr: 102782684B01

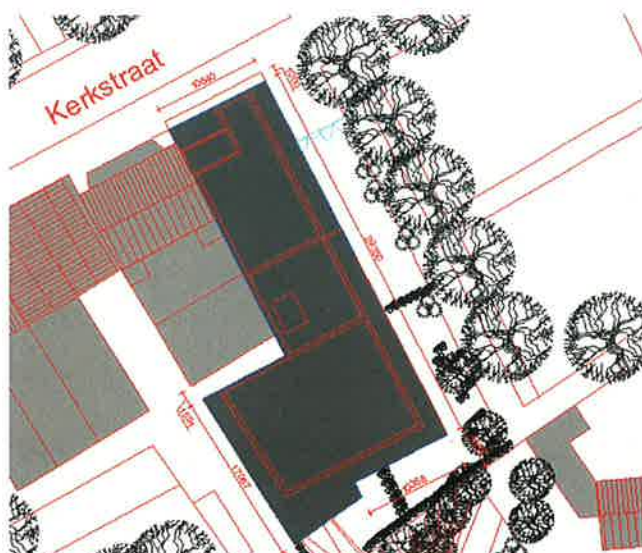
www.elokken.nl
info@elokken.nl

17-03-2011

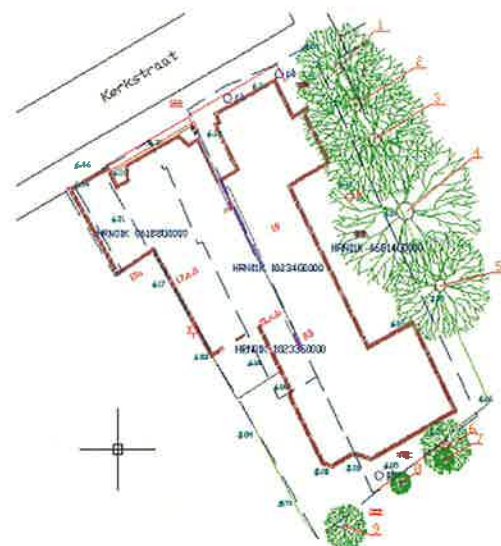
Betreft: behoud bomen Kerkstraat Haren

In opdracht van dhr. J. Niemeijer heeft E. Lokken groenvoorziening een aantal aspecten beschreven die belangrijk zijn bij het veiligstellen van de monumentale Eiken tijdens de bouwwerkzaamheden aan het pand in de Kerkstraat in Haren. De heer Niemeijer heeft ons ingeschakeld omdat hij er zeker van wil zijn dat de monumentale bomen op geen enkele manier onherstelbaar aangetast worden tijdens de bouwwerkzaamheden.

De monumentale Eiken staan vrij dicht bij de bouwplaats. De bomen en de kruinen van de bomen zijn ingemeten en ingetekend. Belangrijk is dat de wortel- en kroonprojectie zo veel mogelijk beschermd wordt. Dit houdt in dat er onder de kruin zo weinig mogelijk gegraven moet worden. Gebeurt dit wel, dan moet dit met grote voorzichtigheid gebeuren. Ook het opslaan van bouw materiaal onder de kruinen moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Wanneer er wordt begonnen met de graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie moet ervoor gezorgd worden dat de sleuf niet langer open ligt dan strikt noodzakelijk is. Wanneer er wortels bloot komen te liggen dienen deze beschermd te worden tegen uitdroging en/of vorst. Tevens wordt er zorgvuldig omgegaan met cementresten, spoelwater en andere reststoffen. Er dient stambescherming toegepast te worden om bast schade te voorkomen.



Afb 1. Nieuwe situatie



Afb 2. Bestaande situatie



E. Lokken



Tuinaanleg-Groenonderhoud-Boomrooierij

Na visuele boombeoordeling is gebleken dat de kans nihil is dat de bomen aangetast worden door de bouwwerkzaamheden. Dhr. Niemeijer heeft aangegeven met alle bovenstaande aspecten rekening te houden en hij is bereid alle voorzorgsmaatregelen te nemen die nodig zijn voor het veiligstellen van de monumentale Eiken.

Ruben Deddens

Lokken Groenvoorziening

Bijlage 7



Code: 20120425-33-4678

Datum: 2012-04-25

STANDAARD WATERPARAGRAAF

PLAN: Kerkstraat 21-23

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving: Oprichten appartementengebouw ter vervanging van bestaande bebouwing op hetzelfde perceel Kerkstraat 21-23.

Oppervlakte plangebied: 816m²

Toename verharding in plangebied: Neem2

Het plangebied ligt in: het stedelijk gebied.

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Christian Kuperus

Organisatie: Gemeente Haren

Postadres: Postbus 21

PC/plaats: 9750 AA Haren

Telefoon: 050-5339923

Fax: 050-5340385

E-mail: c.kuperus@haren.nl

Gemeente Haren

Contactpersoon: Christian Kuperus

Telefoon: 050-5339923

E-mail: c.kuperus@haren.nl

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen

gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

WATERADVIES Waterschap Hunze en Aa's

Riolering

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfilteerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Voor aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat. Ook als er

geen wateroverlast bekend is, zal er in het nieuwe plan rekening moeten worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- en/of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Wateroverlastnormen:

Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen

Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden

Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden

Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*

Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*

Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha.*

* Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

Woningen met kruipruimte: 0,7m onder onderkant vloer.

Woning zonder kruipruimte: 0,3m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)

Drijvende woningen: geen ontwateringseis.

Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0m onder as van de weg.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7m onder as van de weg.

Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3m onder as van de weg.

Gangbare tuin/plantsoen: 0,5m onder maaiveld.

Industrieterreinen: 0,7m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Invloed op de waterhuishouding

Vragen en/of eigen aanvullende informatie met betrekking tot het plan:

ja

BETROKKENHEID WATERSCHAP

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van het plan.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, graag het waterschap nader informeren. Aan de initiatiefnemer/aanvrager het advies bij aanpassingen in het plan de Digitale Watertoets nogmaals uitvoeren.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met uw contactpersoon van het waterschap (zie boven) of via het algemene nummer van het waterschap Hunze en Aa's (0598-693800).

LINKS Waterschap Hunze en Aa's:

Keur + WVO (watervergunning):

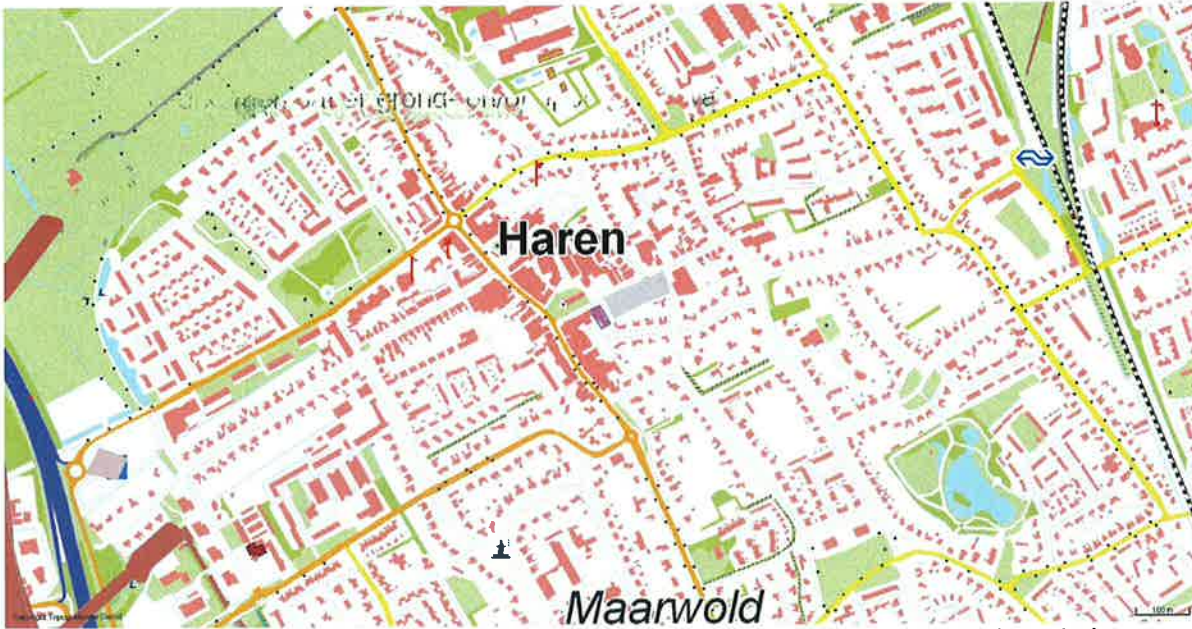
http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur

<http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater>

Beheerplan: <http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015>

Noodberging: <http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf>

Watersysteemplannen: <http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html>

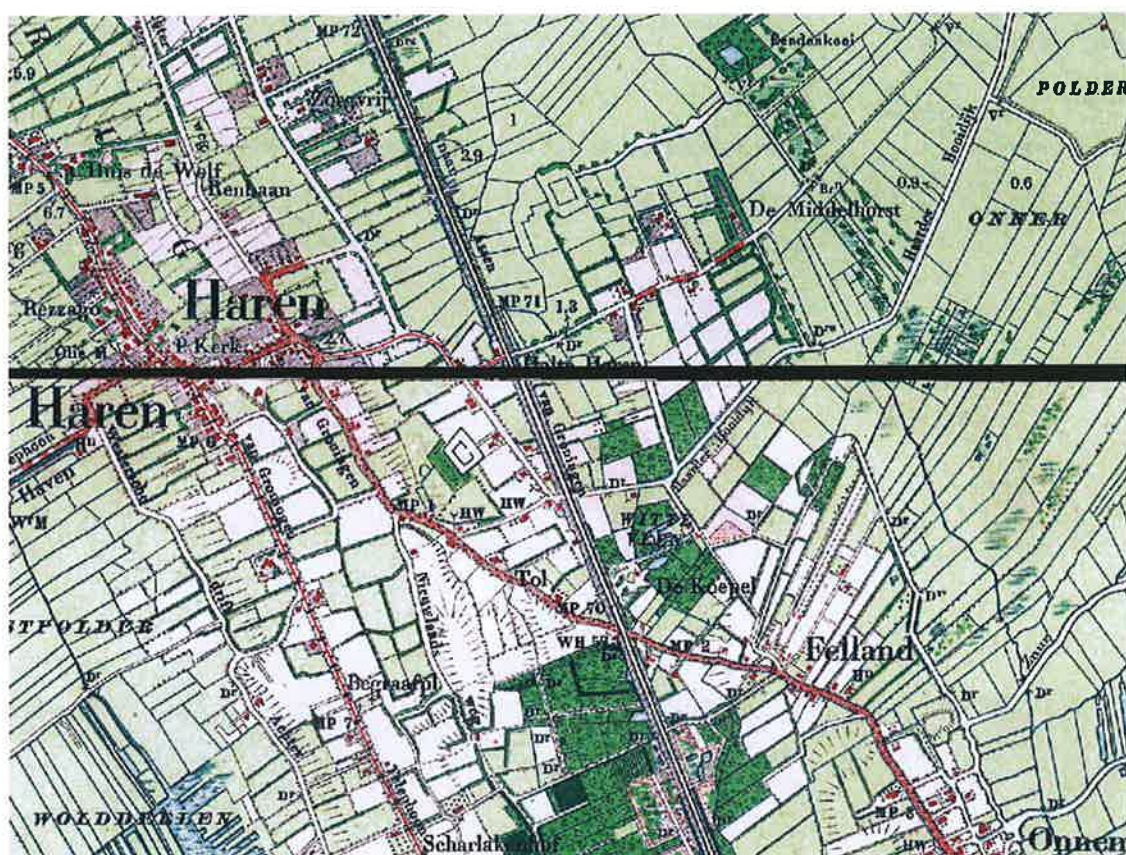


© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 8

Kerkstraat 21-23 te Haren (gemeente Haren)

Een Archeologisch Bureauonderzoek



Administratieve gegevens

provincie: Groningen
gemeente: Haren
plaats: Haren
toponiem: Kerkstraat 21-23
bevoegd gezag: Gemeente Haren
opdrachtgever: Gemeente Haren
centrumcoördinaat: 236.493 / 576.871
kaartblad: 7D
onderzoekmeldingsnummer: 50889
uitvoerder: Libau
beheer documentatie: Libau, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gemeente Haren en E-depot
auteur: mw. N. van der Mei
autorisatie: drs. J. Molema
telefoon: 050-3126545
fax: 050-3123362
e-mail: info@libau.nl

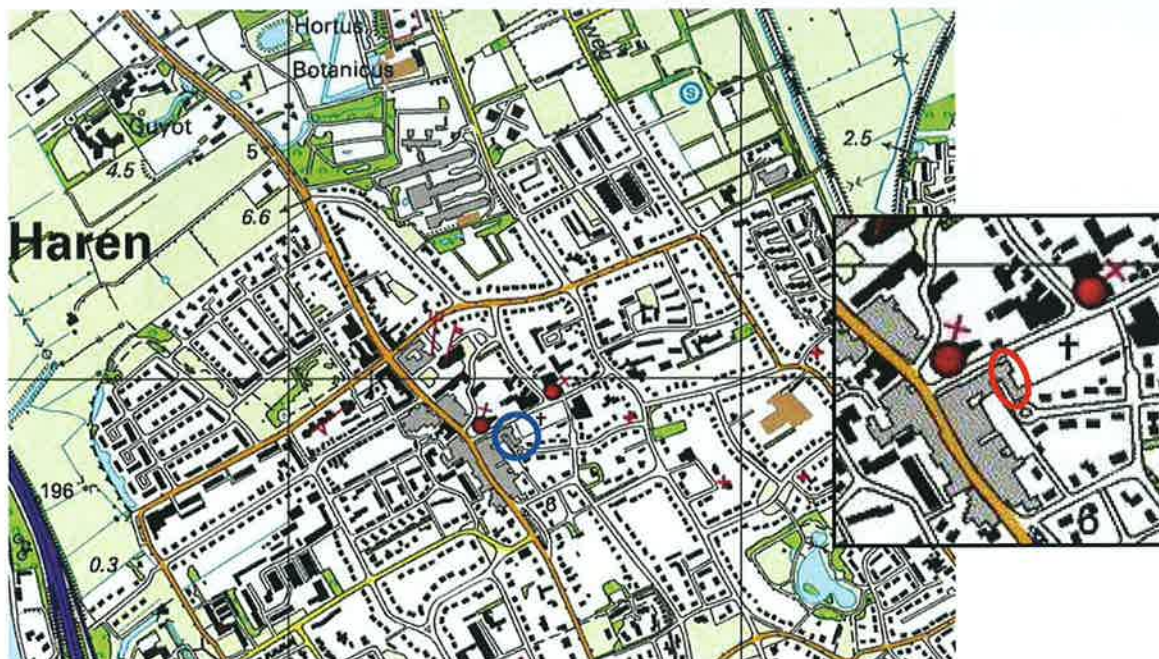


Plangebied Kerkstraat 21-23 te Haren

Een Archeologisch Bureauonderzoek

Planvoornemen

In opdracht van de gemeente Haren, vertegenwoordigd door dhr. P.G. Teerhuis, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor Kerkstraat 21-23 te Haren (gemeente Haren). Aanleiding voor het onderzoek is het voornemen om de bestaande bebouwing te vervangen door een appartementencomplex met parkeerkelder. De bouwput wordt uitgegraven tot een diepte van 4 meter onder het maaiveld. De locatie waar de ingrepen gaan plaatsvinden wordt hieronder verder benoemd als plangebied.



Figuur 1: Plangebied Kerkstraat 21-23 te Haren: de locatie van het plangebied is blauw omcirkeld (Topografische Atlas Groningen). In de inzet een vergroting van het plangebied met het plangebied aangegeven in rood.

Informatie

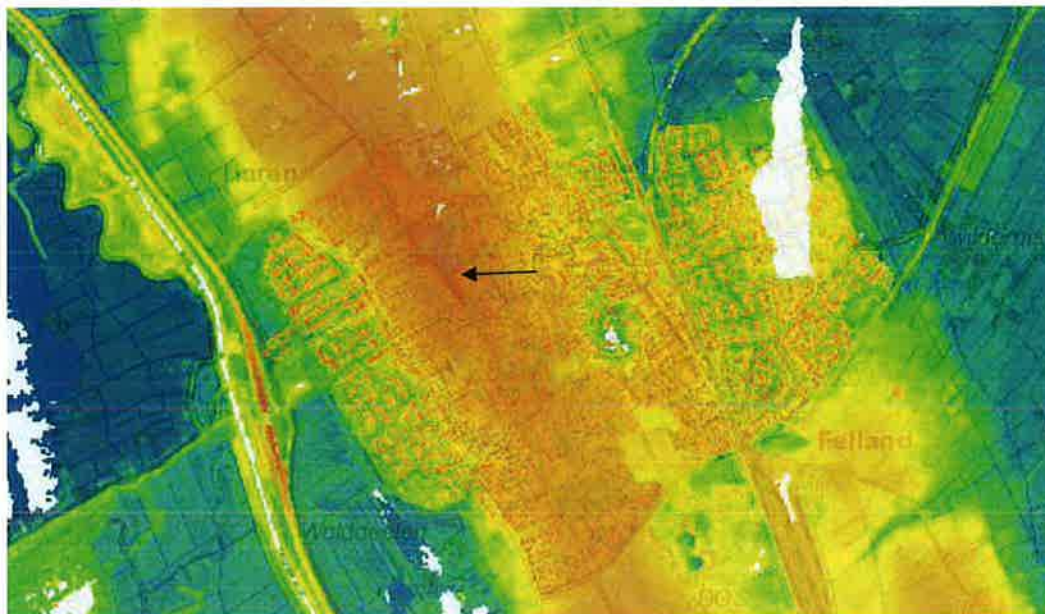
Het dorp Haren ligt op de Hondsrug, een glaciële rug die in het saalien (de voorlaatste ijstijd) ontstond. De Hondsrug wordt geflankeerd door het beekdal van de Hunze aan de oostzijde en de Drentsche Aa aan de westzijde. Door de hoge ligging te midden van een veengebied vormde de Hondsrug van oudsher de doorgaande route van het zandgebied in het zuiden naar de noordelijke kwelders. Op de Hondsrug zijn bewoningssporen uit vele, opeenvolgende archeologische perioden aangetroffen.

Op de fysisch geografische kaart van de provincie Groningen is het plangebied niet gekarteerd in verband met de aanwezige bebouwing (zie bijlage: Uitsnede fysisch geografische kaart). Gezien de omgeving zal het plangebied geclassificeerd zijn als glaciële (heuvel)rug met dekzand: de Hondsrug (codes Gh1 en/of Gr1). Mogelijk bevindt zich binnen 120 cm onder maaiveld glaciaal materiaal (codes Gh1g en Gr1g).

Ook op de bodemkaart is het plangebied aangegeven als bebouwd gebied. Uitgaande van de omgeving kunnen in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand (code zEZ23) of laarpodzolgronden bestaande uit lemig fijn zand (code cHn23) worden verwacht (zie bijlage: Bodemkaart). De vorming van podzolbodems duidt op een goede ontwatering van het dekzand. In de prehistorie vestigde men zich bij voorkeur op dit soort droge plaatsen. Hoge zwarte enkeerdgronden duiden op de aanwezigheid van een cultuur- ofwel esdek, dat is ontstaan als gevolg van plaggenbemesting en bezandingen. Deze vorm van bodemverbetering komt voor vanaf de late middeleeuwen. Vanwege het doorspitten van de mest in de zandondergrond kan de bovenlaag van het dekzand iets verstoord zijn geraakt. Door een esdek blijven onderliggende archeologische resten echter vaak wel gevrijwaard van aantasting door latere (recente) bodemingrepen.

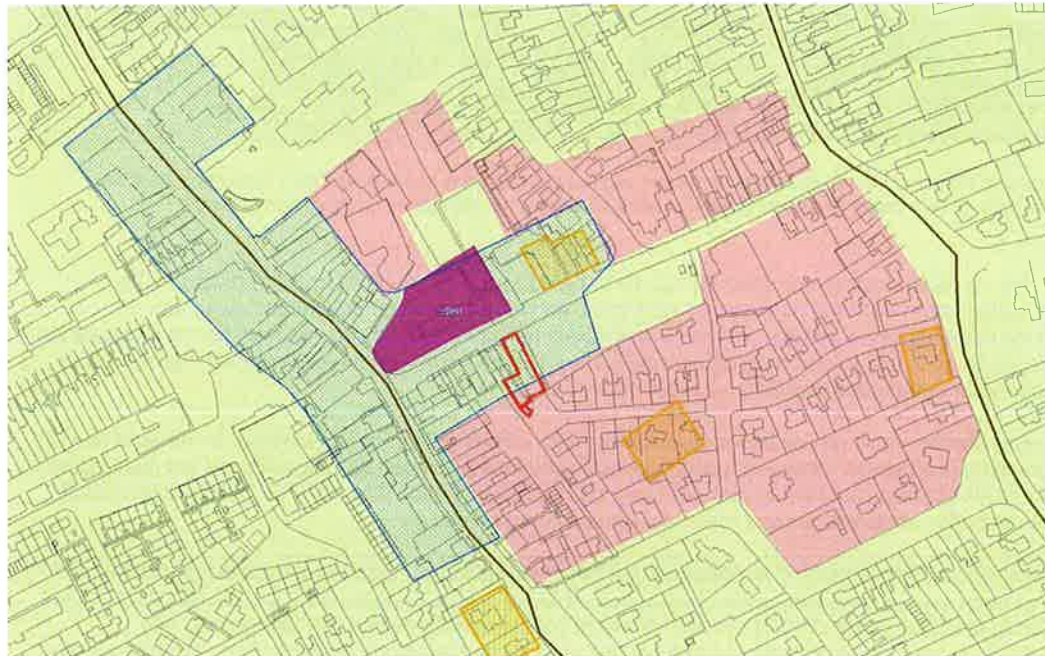


Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is de hoge ligging van Haren en de Hondsrug ten opzichte van de omgeving goed te zien (zie figuur 2).



Figuur 2: Hoogteverschillen in en rondom Haren (bron: www.ahn.nl). Het plangebied is globaal aangegeven met een pijl.

Op het concept van de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Haren is aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk binnen de oude bebouwde kern en gedeeltelijk binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde ligt. Ook is te zien dat in de buurt van het plangebied vier oude boerderijplaatsen liggen. (zie figuur 3)



Figuur 3: Uitsnede uit de Conceptbeleidskaart Archeologie van de gemeente Haren (bron: Libau, 2012). De ligging van het plangebied is aangegeven met een rode lijn.
(lichtgroen = lage archeologische verwachting; roze = hoge archeologische verwachting; blauw gearceerd = historische bebouwingszone; oranje gearceerd = historische boerderijplaatsen; felroze = AMK-terrein kerk)

Het plangebied is niet geregistreerd op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK). Ook zijn er geen archeologische waarnemingen of vondstmeldingen uit het plangebied bekend (zie bijlage: Kaart archeologie). In de omgeving van het plangebied zijn meerdere terreinen en vondsten geregistreerd. Het betreft de 13^{de}-eeuwse kerk van Haren (AMK-terrein 15255, dat pal naast het plangebied is gesitueerd), het laat-middeleeuwse Huis te Hemmen (AMK-terrein 5448), de buitenplaats Lusthorst uit de nieuwe tijd (AMK-terrein 7125) en de buitenplaats Ermdaborg, ook wel Zorgvrij genoemd (waarneming 238197). Nabij het plangebied zijn aardewerken potten aangetroffen; deze zijn echter niet nader gedateerd (waarneming 238492). Overige archeologische vondsten en resten in de omgeving van het plangebied betreffen onder meer een bijl uit het neolithicum (waarneming 238195), een vindplaats van vuursteenartefacten en aardewerk uit het neolithicum en aardewerk uit de ijzertijd (waarneming 238196), een vindplaats van aardewerk uit de ijzertijd (waarneming 300535) en een vindplaats van een 4^{de}-eeuwse urn (waarneming 238485).

In de HottingerAtlas (karteringen tussen 1792-1794) is te zien dat de Kerkstraat zijde van het plangebied binnen het bebouwde gebied ligt. Ten zuiden van deze bebouwing liggen tuinen met ten zuiden daar weer van akkergrond. Op de kadastrale minuut (gemeente Haren, sectie K2) uit het begin van de 19^{de} eeuw is dit duidelijker waarneembaar (zie bijlage: Kadastrale minuut). Het plangebied overlapt met een huis met tuin en deels met de naastgelegen tuin. Het zuidelijke deel van het plangebied, en dus ook de helling naar de parkeergarage, overlapt met een stuk bouwland. (hisgis.nl & watwaswaar.nl).

Gedurende de 19^{de} en een deel van de 20^{ste} eeuw blijft deze situatie bestaan, zo blijkt uit de historische kaarten (watwaswaar.nl). Op de topografische militaire kaart uit de periode 1851-1855 is te zien dat de tuinen van de pastorij ten oosten van het plangebied plaats hebben gemaakt voor de begraafplaats. Halverwege de 20^{ste} eeuw lijkt het plangebied onbebouwd. De huidige bebouwing is vanaf 1962 weergegeven op het kaartmateriaal (watwaswaar.nl) en is onder andere in gebruik geweest als benzinestation en drukkerij.

De beoogde nieuwbouw overlapt grotendeels met de bestaande bebouwing (zie figuur 4). De huidige gebouwen hebben een fundering op staal en zijn deels onderkelderd. De bij het voormalig benzinestation horende olietanks zijn inmiddels verwijderd. (mededeling dhr. C. Kuperus, gemeente Haren).



Figuur 4: Luchtfoto (maps.google.nl) van de bestaande bebouwing (aangegeven met een gele stippellijn) met daarop in rood een projectie van de geplande nieuwbouw.

Overweging en advies

Op basis van archeologische vondsten die in de omgeving zijn gedaan, de geomorfologische situering en de aanwezige bodem, kan voor het plangebied worden vastgesteld dat er een grote kans is op de aanwezigheid van archeologische resten. Echter, de ingrepen die in de loop van de 20^{ste} eeuw in het plangebied hebben plaatsgevonden, zullen de bodem hier over een grote oppervlakte hebben verstoord. Vooral bouwactiviteiten hebben tot diepe bodemverstoringen geleid vanwege de aanleg van bouwputten en funderingen. Alleen het zuidwestelijke deel van het plangebied lijkt van (recente) bodemverstoringen gevrijwaard te zijn gebleven en kan derhalve nog een intacte bodem hebben.

De gaafheid van de bodem in dit deel van het plangebied kan echter alleen worden vastgesteld middels veldonderzoek. Daarom dient voorafgaand aan de werkzaamheden (bodemingrepen) een archeologisch booronderzoek (Inventariserend Veldonderzoek [IVO]; fase 1) in dit deel van het plangebied plaats te vinden. Dit onderzoek dient te bestaan uit minimaal zes boringen met een Edelmanboor met een doorsnede van 6 cm om de gaafheid van de bodem in beeld te brengen en de aan- of afwezigheid van archeologische resten in het plangebied aan te tonen. De opgeboorde grond dient te worden onderzocht op archeologische indicatoren. In figuur 5 is aangegeven in welk deel van het plangebied het onderzoek moet plaatsvinden. Indien het onderzoek de aanwezigheid van (waardevolle) archeologische resten aantoont is bescherming (planaanpassing) of opgraving van deze resten nodig.



Figuur 5: Luchtfoto (maps.google.nl) met daarop aangegeven in welk deel van het plangebied booronderzoek moet plaatsvinden (blauw omlijnd). De gele stippellijn geeft de bestaande bebouwing aan; de rode lijn de geplande nieuwbouw.

Bijlagen:

- Uitsnede fysisch geografische kaart;
- Kaart archeologie;
- Bodemkaart;
- Kadastrale minuut (via HisGIS).



Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten

Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl).

Archeologische Monumentenkaart.

Archeologisch Informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Grote Historische topografische Atlas Groningen ± 1900 – 1930, schaal 1: 25000. Uitgeverij Nieuwland, 2006. Tilburg.

Grote Historische Atlas van Nederland, 1: 50000. Deel 2: Noord-Nederland 1851 – 1855. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. Groningen.

Historisch Geografisch Informatiesysteem Groningen (hisgis.nl).

Luchtfoto's Google Earth/Maps.

Minuutplans uit het begin van de negentiende eeuw en overige historische kaarten (www.watwaswaar.nl).

Schroor, M. & J. Meijering, 2007. *Golden raand. Landschappen van Groningen*. In Boekvorm Uitgevers bv, Assen.

Snijders, F.L., 1985. *Fysische geografie in de provincie Groningen*. Milieu- en landschapsonderzoek Provinciaal Planologische Dienst. Groningen.

Stiboka, 1985. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1: 50.000*. Stiboka, Wageningen (Toelichting gepubliceerd in 1986; kaartopname door A.E. Clingeborg et al.).

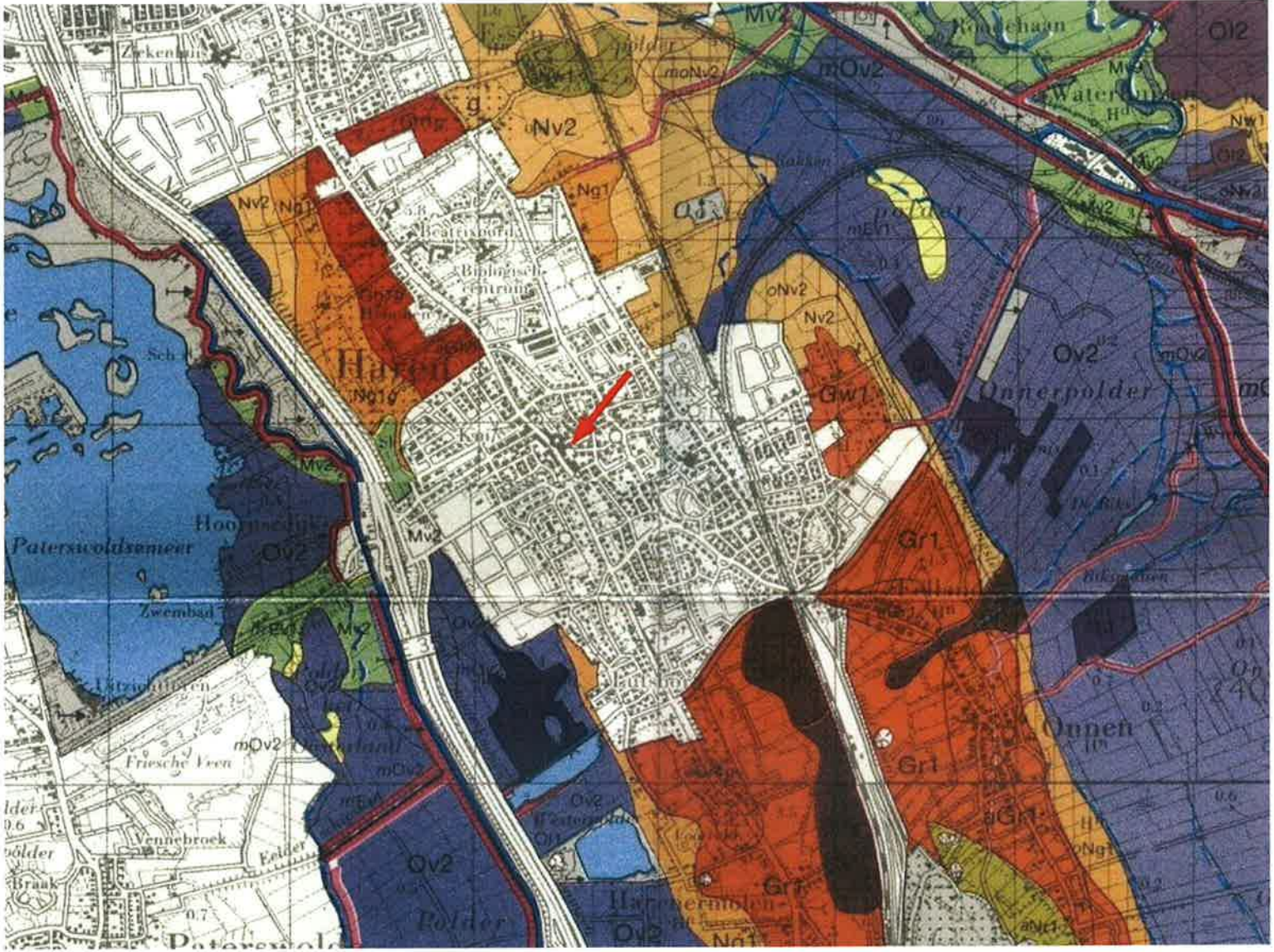
Versfelt, H.J., 2003. *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost Nederland 1773-1794*. Heveskes Uitgevers Groningen.



Archeologische periodes

paleolithicum	tot 8800 v.Chr.
paleolithicum vroeg	tot 300000 C14
paleolithicum midden	300000 - 35000 C14
paleolithicum laat	35000 C14 - 8800 v.Chr.
paleolithicum laat A	35000 - 18000 C14
paleolithicum laat B	18000 C14 - 8800 v.Chr.
mesolithicum	8800 - 4900 v.Chr.
mesolithicum vroeg	8800 - 7100 v.Chr.
mesolithicum midden	7100 - 6450 v.Chr.
mesolithicum laat	6450 - 4900 v.Chr.
neolithicum	5300 - 2000 v.Chr.
neolithicum vroeg	5300 - 4200 v.Chr.
neolithicum vroeg A	5300 - 4900 v.Chr.
neolithicum vroeg B	4900 - 4200 v.Chr.
neolithicum midden	4200 - 2850 v.Chr.
neolithicum midden A	4200 - 3400 v.Chr.
neolithicum midden B	3400 - 2850 v.Chr.
neolithicum laat	2850 - 2000 v.Chr.
neolithicum laat A	2850 - 2450 v.Chr.
neolithicum laat B	2450 - 2000 v.Chr.
bronstijd	2000 - 800 v.Chr.
bronstijd vroeg	2000 - 1800 v.Chr.
bronstijd midden	1800 - 1100 v.Chr.
bronstijd midden A	1800 - 1500 v.Chr.
bronstijd midden B	1500 - 1100 v.Chr.
bronstijd laat	1100 - 800 v.Chr.
ijzertijd	800 - 12 v.Chr.
ijzertijd vroeg	800 - 500 v.Chr.
ijzertijd midden	500 - 250 v.Chr.
ijzertijd laat	250 - 12 v.Chr.
Romeinse tijd	12 v.Chr. - 450 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg	12 v.Chr. - 70 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg A	12 v.Chr. - 25 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg B	25 - 70 n.Chr.
Romeinse tijd midden	70 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd midden A	70 - 150 n.Chr.
Romeinse tijd midden B	150 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd laat	270 - 450 n.Chr.
Romeinse tijd laat A	270 - 350 n.Chr.
Romeinse tijd laat B	350 - 450 n.Chr.
middeleeuwen	450 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen vroeg	450 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen vroeg A	450 - 525 n.Chr.
middeleeuwen vroeg B	525 - 725 n.Chr.
middeleeuwen vroeg C	725 - 900 n.Chr.
middeleeuwen vroeg D	900 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen laat	1050 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen laat A	1050 - 1250 n.Chr.
middeleeuwen laat B	1250 - 1500 n.Chr.
nieuwe tijd	1500 - heden
nieuwe tijd A	1500 - 1650 n.Chr.
nieuwe tijd B	1650 - 1850 n.Chr.
nieuwe tijd C	1850 - heden

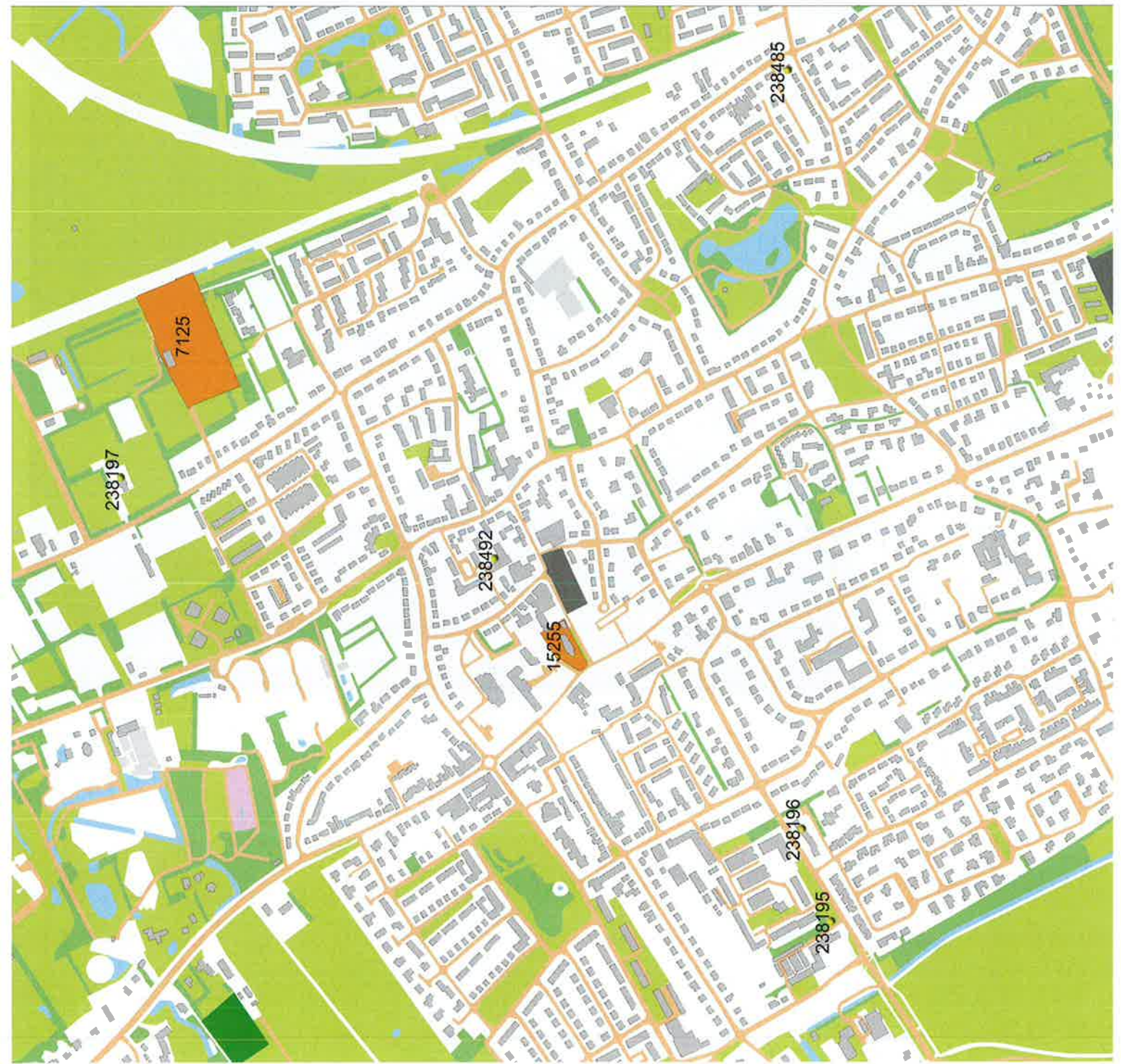




Legenda

- WAARNEMINGEN
- HUIZEN
- MONUMENTEN
 - archeologische waard
 - hoge archeologische ¹
 - zeer hoge archeologis
 - zeer hoge arch waard
- TOP10 ((c)TDN)
 - bebouwd gebied
 - doorgaande wegen
 - bos
 - bouwland
 - weiland
 - boomgaard/kwekerij
 - heide
 - zand
 - begraafplaats
 - water
 - overig bodemgebruik

0



Legenda

- TOP10 ((c)TDN)
- BODEM ((c)Alterre**
- Associaties
 - Brikgronden
 - Bebouwing
 - Dijk, bovenlandstrook
 - Dikke eerdgronden
 - Fluviatile afz ouder f
 - Groeve, gegraven, mi
 - Kalksteenverweringsg
 - Oude rivierkleigronden
 - Overige oude kleigronden
 - Ondiepe keileemgronden
 - Leemgronden
 - Zeekleigronden
 - Mariene afz ouder ple
 - Niet-gerijpte minerale
 - Oude bewoningsplaat
 - Rivierkleigronden
 - Kalkh lutumarme gronden
 - Veengronden
 - Moerige gronden
 - Water, moeras
 - Podzolgronden
 - Kalkloze zandgronden
 - Kalkhoudende zandgronden





Bijlage 9

**Een verkennend/karterend
inventariserend veldonderzoek door
middel van boringen aan de Kerkstraat
21–23 te Haren (G)**

A.J. Wullink

ARC-Rapporten 2011-51

Geldermalsen
2012
ISSN 1574-6887



Colofon

Een verkennend/karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Kerkstraat 21–23 te Haren (G)

ARC-Rapporten 2011-51
ARC-Projectcode 2012/126

Tekst
A.J. Wullink
Afbeeldingen
A.J. Wullink
Redactie
A.J. Wullink

Versie 1.1, 26 april 2012

Autorisatie — C.G. Koopstra



Uitgegeven door
ARC bv
Postbus 41018
9701 CA Groningen

Beheer en plaats van documentatie
ARC bv

ISSN 1574-6887

Geldermalsen, 2012

Een recente lijst van de ARC-Rapporten is te vinden op www.arcbv.nl

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding tot het onderzoek	4
1.2 Huidige en toekomstige situatie	4
1.3 Voorgaand onderzoek	4
1.4 Doel	5
1.5 Werkwijze	5
2 Resultaten inventariserend veldonderzoek	6
3 Conclusies en aanbevelingen	7
Bijlagen	10

Projectgegevens

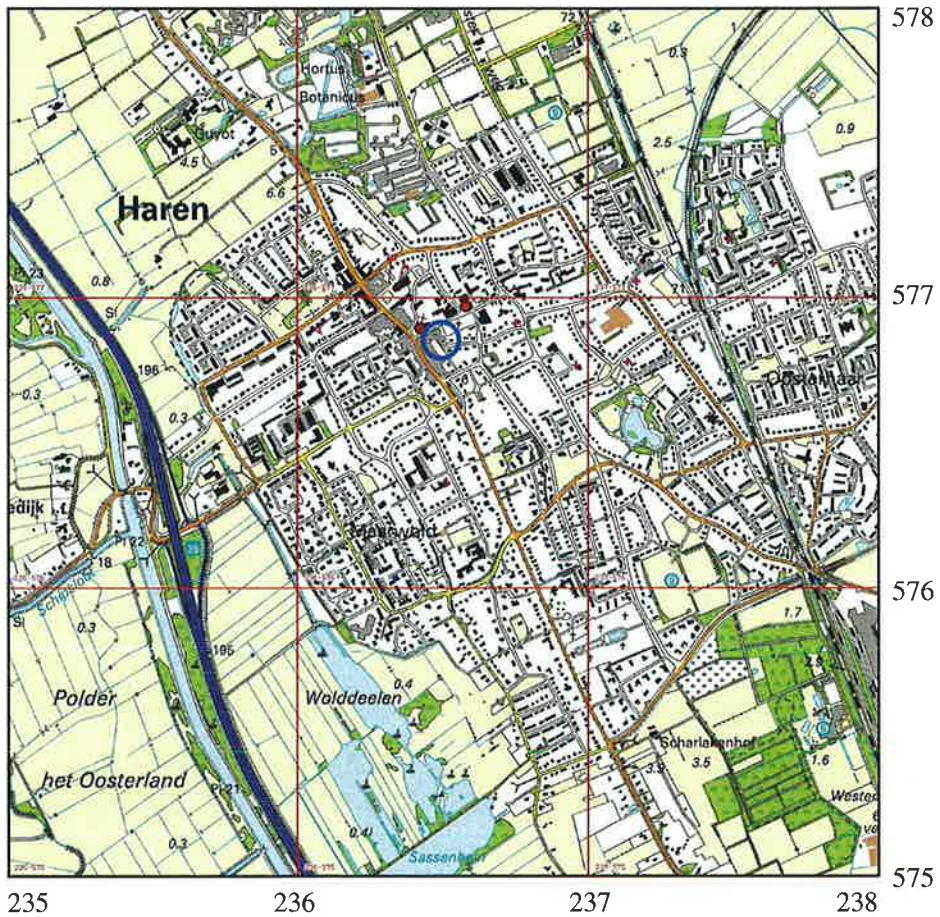
Projectnaam	Haren, Kerkstraat
Projectcode	2012/126
CIS-code	51.515
Projectleider	Drs. A.J. Wullink
Contact	0345-620101, a.j.wullink@arcbv.nl
Opdrachtgever	Domia Projecten BV, dhr. J. Niemeijer
Contact	06-14030707, jn@domia.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Haren
Contact	050-5339911
Toetsing	Libau, drs. J. Molema
Contact	050-3126545, j.molema@libau.nl

Locatiegegevens

Toponiem	Kerkstraat 21-23
Plaats	Haren
Gemeente	Haren
Provincie	Groningen
Kaartblad	07D
RD-coördinaten	236.490/576.850
Oppervlakte	ca. 125 m ²

Resultaten

Aardwetenschappelijke waarden	Grondmorene met dik eerddek
Archeologische waarden	Geen archeologische waarden.
Historische waarden	In historische dorpskern, geen bebouwing sinds 1832.
Archeologische verwachting	Hogeverwachtig voor alle periodes.
Resultaat	eerddek op grondmorene, deels verstoord. Geen archeologische indicatoren.
Aanbeveling	Geen vervolg, vrijgeven



Afbeelding 1. Topografische kaart van de onderzoekslocatie (blauwe cirkel) en omgeving, voorzien van RD-coördinaten. Bron: Topografische Dienst Nederland.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

In opdracht van Domia Projecten bv. heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op een locatie aan de Kerkstraat in Haren.

Aanleiding voor dit onderzoek vormt de herontwikkeling van de locatie. Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient het plangebied eerst te worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 18 april 2012 door drs. A.J. Wullink. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen die gesteld worden in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2).¹

1.2 Huidige en toekomstige situatie

De ontwikkelingslocatie Kerkstraat 21–23 ligt in het centrum van Haren. aan de achterzijde grenst de locatie aan de Oude Hoflaan en het Oldenhof. Op de locatie zijn een tweetal winkelpanden met daarachter loodsen aanwezig. Deze panden zullen worden gesloopt en worden vervangen door een appartementencomplex met parkeerkelder. De parkeerkelder zal tot 4 m –mv worden aangelegd.

De totale ontwikkelingslocatie heeft een oppervlakte van circa 1200 m². Hiervan is circa 125 m², grenzend aan de Oude Hoflaan en het Oudenhof niet bebouwd. Dit onbebouwde deel is het onderwerp van onderhavig onderzoek. Deze strook van circa 5 m breed en 25 m lang is deels verhard met tegels, deels met klinkers, deel begroeid met struiken en bomen en deels met gras.

De ligging van de locatie is weergegeven in afbeeldingen 1 en 2. De maaiveldhoogte is circa 5,7 m +NAP.

1.3 Voorgaand onderzoek

In maart 2012 is door Libau uit Groningen een bureau-onderzoek uitgevoerd voor de onderzoekslocatie (Van der Mei 2012).

Volgens dit onderzoek ligt Haren op de Hondsrug; in de ondergrond wordt grondmorene met daarop dekzand verwacht, waarin zich een hoge enkeerdgrond of laar-podzol heeft ontwikkeld. In de omgeving van de locatie zijn een aantal monumentterreinen met sporen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd aanwezig. Waarnemingen in de omgeving duiden op bewoning sinds het Neolithicum. Aan het begin van de 19e eeuw is er langs de Kerkstraat bebouwing aanwezig. Het te onderzoeken deel van de locatie is in gebruik als tuin en bouwland. De huidige bebouwing dateert uit het begin van de 20e eeuw. De archeologische verwachting is hoog;

¹De inhoud van de KNA kan worden geraadpleegd op www.sikb.nl.

enerzijds door de ligging in de historische dorpskern (noordzijde), anderzijds door de ligging op een es (zuidzijde). In principe kunnen resten uit alle periodes worden verwacht.

Libau stelt dat de bodem ter plaatse van de huidige bebouwing verstoord zal zijn. Het onbebouwde (en hier te onderzoeken) deel is waarschijnlijk niet verstoord en moet worden onderzocht door middel van een verkennend/karterend booronderzoek.

1.4 Doel

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) dient ertoe het in het bureau-onderzoek voorgestelde verwachtingsmodel te verifiëren en met veldwaarnemingen te completeren. Het IVO bestaat uit drie stappen: verkennend, karterend en waardeerend onderzoek. Onderhavig onderzoek is uitgevoerd als een verkennend/karterend booronderzoek. Het onderzoek heeft enerzijds tot doel om vast te stellen wat de bodemopbouw en mate van verstoring is en anderzijds op er archeologische resten aanwezig zijn.

1.5 Werkwijze

Libau heeft geadviseerd om voor het onderzoek zes boringen te plaatsen. Gezien het zeer beperkte oppervlak van de locatie en de beperkte toegankelijkheid, zijn in eerste instantie drie boringen geplaatst. Op het zuidelijke deel zijn uiteindelijk twee aanvullende boringen geplaatst. Voor de boringen is gebruik gemaakt van een edelman met een diameter van 7 cm. De boringen zijn doorgezet tot maximaal 2 m –mv.

De bodemopbouw is beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (Bosch 2005). Het opgeboorde materiaal is in het veld doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool, fosfaatvlekken, vuursteen, natuursteen, verbrand leem en bot. Er is geen oppervlaktekartering uitgevoerd.

2 Resultaten inventariserend veldonderzoek

De locatie van de boorpunten zijn weergegeven in afbeeldingen 2, de resultaten in bijlage 1.

In boringen 2 en 3 is de het bodemprofiel min of meer onverstoord. Hier is een 60 cm dikke eerdlaag (Aap-horizont) bestaande uit matig siltig zand aangetroffen. De eerdlaag bevat recent glas, steenkool, baksteen en grind. Onder de eerdlaag ligt het oorspronkelijke moedermateriaal, oranje bruine tot grijsbruine, grofzandige leem. Dit zijn subglaciale afzettingen (grondmorene) uit het Saalien. In boring 3 ligt op de eerdlaag nog een pakket stabilisatiezand.

In boring 1 is onder de 60 cm dikke eerdlaag ook een pakket sterk zandige leem aangetroffen. In tegenstelling tot de het leempakket in boringen 2 en 3 is deze leem niet oranje- of grijsbruin, maar grijszwart. Bovendien bevat de laag grind, industrieel witgoed en baksteen; het pakket is overduidelijk geroerd. Op 110 cm –mv is de boring gestuit. In de hoop om deze verstoring in te perken, zijn twee extra boringen geplaatst. Boring vier vertoont nagenoeg het zelfde beeld: een zandig eerddek met daaronder een geroerde leemlaag. Deze boring stuitte eveneens op 110 cm –mv. Ook boring 5 vertoont dit beeld. Hier is vanaf 100 cm –mv echter een donkergrijs, zwak siltig zandpakket aanwezig. Dit zandpakket heeft een sterke oliegeur. Op 160 cm –mv stuitte de boring.

Afgezien van recent materiaal in de bouwvoor en de geroerde pakketten zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen.

3 Conclusies en aanbevelingen

Op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is de bodemopbouw intact. Hier is grondmorene met een eerddek aangetroffen. Voor zover er dekzand aanwezig is geweest, is dit opgenomen in het eerddek, dat zandiger is dan het onderliggende leempakket.

Op het zuidelijke deel is de bodem in subrecente tijden geroerd. Gezien de aanwezigheid van een olieverontreiniging, heeft hier mogelijk een olietank gelegen. Het zandpakket wijst er op dat deze tank waarschijnlijk is verwijderd, waarna het gat is opgevuld met zand en puin, waarop de boringen zijn gestuit.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de periode Laat Paleolithicum – Late Middeleeuwen.

Alhoewel op het noordelijke, onverstoorde deel van de locatie nog resten van voor de aanleg van het eerddek zijn te verwachten, zijn hiervoor geen aanwijzingen aangetroffen. Daarom, en gezien het feit dat de locatie dermate klein is dat verder onderzoek nauwelijks wetenschappelijke meerwaarde heeft, wordt geadviseerd om de onderzoekslocatie vrij te geven.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Haren om de locatie definitief vrij te geven. De archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz blijft in dit geval gewoon bestaan. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan de bevoegde overheid gemeld te worden.

Als er vanuit de bevoegde overheid geen op- of aanmerkingen op deze rapportage komen, dan kan deze versie als de definitieve worden beschouwd.

Literatuur

- Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land*. Assen (Fysische geografie van Nederland). 4e, geheel herziene druk.
- Bosch, J.H.A., 2005. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. Op basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode, versie 5.2*. Utrecht (TNO-rapport NITG 05-043-A).
- Brandt, R.W. et al. (red.), 1992. *ARCHIS. Archeologisch Basis Register, versie 1.0*. Amersfoort.
- Mei, N. van der, 2012. *Kerkstraat 21-23 te Haren (Gemeente Haren). Een archeologisch bureau-onderzoek*. Groningen.
- Mulder, E.F.J. de, M. C. Geluk, I. L. Ritsema, W. E. Westerhoff & T. E. Wong, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten.



Afbeelding 2. Boorpuntenkaart. Kaart: A.J. Wullink. Bron: maps.google.nl.

Bijlage 1 Boorstaten

Locatiebepaling	geschat, detailkaart 1:1000
Referentievlak	Normaal Amsterdams Peil
Maaiveldhoogtebepaling	geschat, hoogtekaart 1:10
Nauwkeurigheid maaiveldhoogte	50 cm

De volgende afkortingen worden in de boorstaten gebruikt.

grondsoort (onderdeel lithologie)		s2	matig siltig
L leem		s3	sterk siltig
Z zand		z3	sterk zandig

bijmengsel (onderdeel lithologie)	
s1 zwak siltig	

boring 1 *Boormethode: edelmanboring.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
60 Zs2	zwartbruin	geleidelijk	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd; baksteen, steenkool, grind.
110 Lz3	grijszwart	gestaakt	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd; grind, industrieel witgoed, steenkool.

boring 2 *Boormethode: edelmanboring.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
60 Zs2	zwartbruin	scherp	<i>Opmerkingen:</i> Aap-horizont; baksteen, grind, glas.
110 Lz3	oranjebruin	geleidelijk	<i>Opmerkingen:</i> C-horizont.
200 Lz3	grijsbruin	beëindigd	<i>Vlekken:</i> licht gevlekt, oranje. <i>Opmerkingen:</i> C-horizont; naar beneden zandiger.

boring 3 *Boormethode: edelmanboring.*

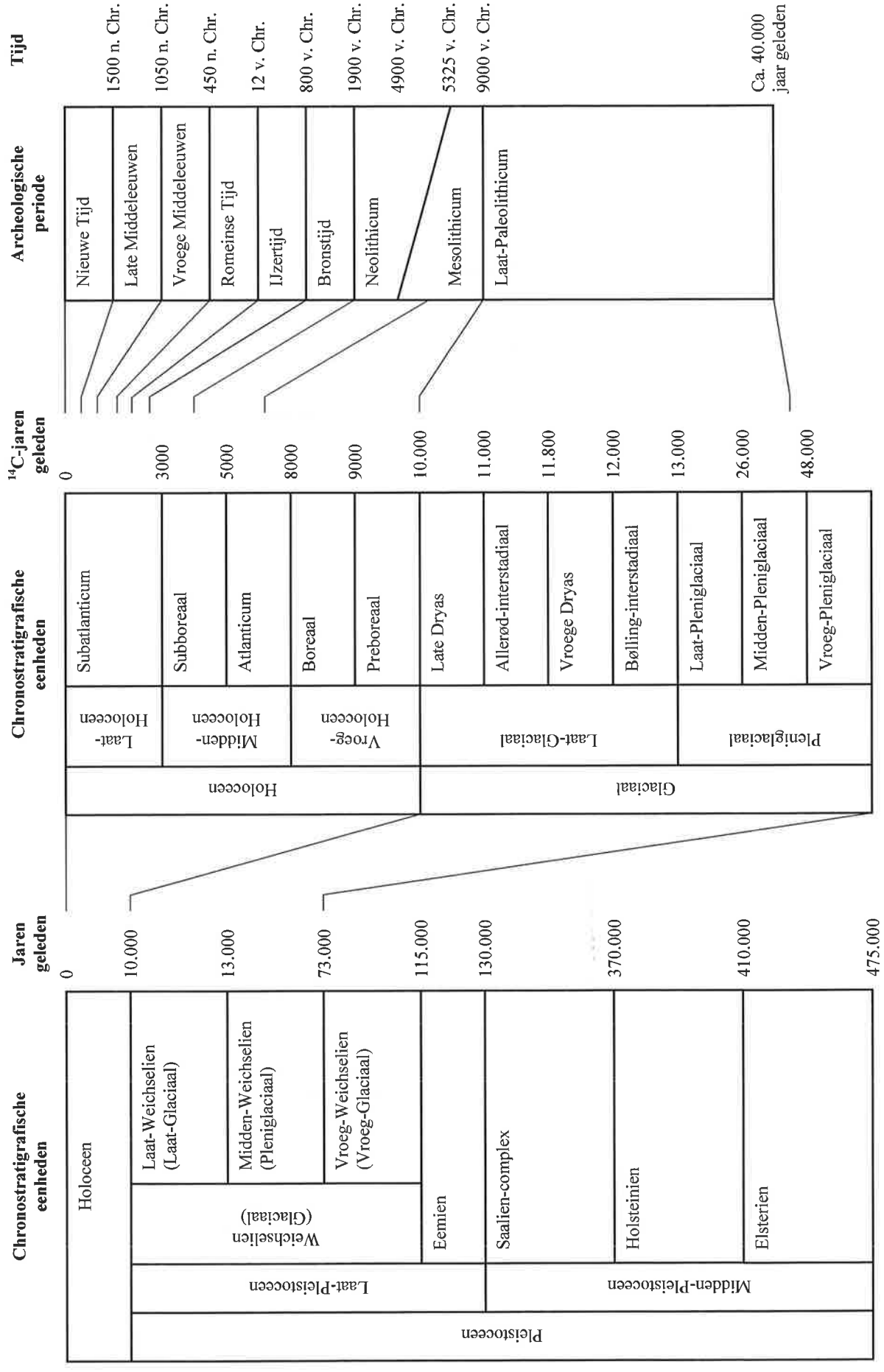
<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
30 Zs1	geel	scherp	<i>Opmerkingen:</i> Stabilisatiezand.
90 Zs2	zwartbruin	scherp	<i>Opmerkingen:</i> Aap-horizont; aan top veel puin, grind.
110 Lz3	oranjebruin	geleidelijk	<i>Opmerkingen:</i> C-horizont.
150 Lz3	grijsbruin	beëindigd	<i>Vlekken:</i> matig gevlekt, oranje. <i>Opmerkingen:</i> C-horizont.

boring 4 *Boormethode: edelmanboring.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
50 Zs3	bruinzwart	scherp	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd; baksteen, steenkool, grind.
110 Lz3	grijszwart	gestaakt	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd, baksteen.

boring 5 *Boormethode: edelmanboring.*

<i>diepte lithologie</i>	<i>kleur</i>	<i>grens</i>	
70 Zs2	bruinzwart	geleidelijk	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd; baksteen, sintel.
100 Lz3	grijszwart	scherp	<i>Opmerkingen:</i> Geroerd; baksteen, steenkool.
160 Zs1	donker grijs	gestaakt	<i>Opmerkingen:</i> aanvulzand, olielucht.



Bijlage 2. Een overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes. Door: A.J. Wullink. Gebaseerd op: Brandt et al. 1992; De Mulder et al. 2003; Berendsen 2004.