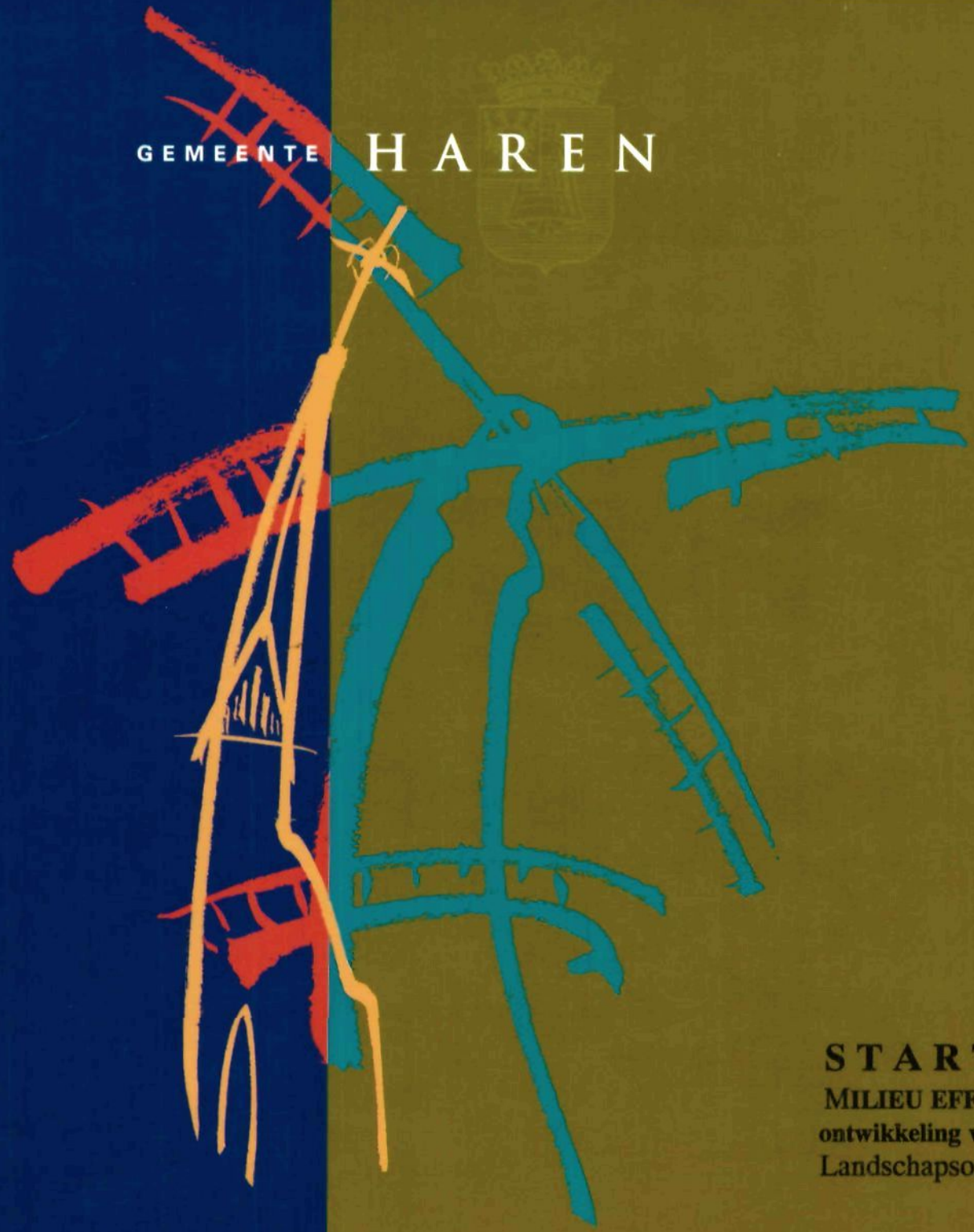
1375-2

GEMEENTE HAREN



STARTNOTITIE

MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (m.e.r)

ontwikkeling woningbouwlocaties op basis van

Landschapsontwikkelingsplan Haren

P1375-2

Ten geleide

Deze Startnotitie beschrijft de gevolgen voor de kwaliteit van Harens leefomomgeving van vier verschillende manieren om drie verschillende mogelijke woningbouwtaakstellingen uit te voeren. Aanleiding is de taak die Haren in het kader van de Regiovisie Groningen – Assen heeft gekregen: er moet een behoorlijk volume aan woningen in Haren worden bijgebouwd, maar de omvang van de opgave staat nog ter discussie. Haren wil deze opgave niet lijdzaam invullen, maar ze gebruiken om de kwaliteiten van de Harense leefomgeving te behouden en waar mogelijk nog te verbeteren. Om te bekijken of en hoe dit mogelijk is, en waar de grenzen liggen, heeft het gemeentebestuur een team van ontwerpers opgedragen om samen met Harense burgers een landschapsontwikkelingsvisie te maken. Dit concept-Landschapsontwikkelingsplan (LOP) bevat voorstellen voor de hoofdlijnen van de ontwikkeling van het Harense landschap in de komende decennia, een ontwikkeling waarvan de woningbouw integraal deel uit maakt.
De Startnotitie vormt formeel het begin van een mogelijk proces van milieu-effectrapportage (m.e.r.) ten behoeve van de besluitvorming over een grote woningbouwlocatie, één van de mogelijke opties om de woningbouwopgave te realiseren. Maar los van de vraag of voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling gekozen wordt en de m.e.r.-procedure voortgezet wordt, reikt de Startnotitie ook handvatten aan voor een goed gefundeerde besluitvorming over ontwikkelingsrichtingen waarbij m.e.r. normaliter buiten beeld blijft.

Hoe is de Startnotitie opgebouwd?
In hoofdstuk 1 worden de bouwopgave en andere, deels ermee samenhangende veranderingen aan de orde gesteld. Tevens wordt ingegaan op de kwaliteiten die aan de Harense leefomgeving worden toegekend. En ten derde wordt in dit hoofdstuk het proces geschetst waarin de Harense burgers en bestuurders zich bevinden: van concept-LOP en Startnotitie via inspraak en advies naar besluitvorming over het definitieve LOP.

Hoofdstuk 2 gaat in op de m.er.-procedure: waarvoor dient ze, wat heb je eraan en hoe verloopt ze? Hoewel niet verplicht, wil Haren de keuzemogelijkheden en de consequenties van bepaalde keuzen voor het Harense landschap in ruime zin al in dit vroege stadium in beeld brengen en er het onafhankelijke oordeel van de Commissie m.e.r. over inwinnen. Latere bestemmingsplannen kunnen zo worden gebaseerd op een goed doordacht strategisch besluit.

In hoofdstuk 3 worden enkele omgevingskwaliteiten beschreven die in het concept-LOP niet of slechts terloops de orde komen. Daarnaast wordt aangegeven welke waarden op basis van wettelijke bepalingen sowieso bescherming genieten.

In hoofdstuk 4 vindt u een overzicht van concrete leefomgevingskwaliteitsambities. Deze ambities zijn de criteria waaraan de in hoofdstuk 6 beschreven zoekrichtingen voor de woningbouwopgave worden getoetst: hoe wordt bij een bepaalde zoekrichting de kans dat een bepaalde ambitie wordt gehaald vergroot of verkleind? Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen defensieve en offensieve ambities. De defensieve betreffen bestaande kwaliteiten die niet verloren zouden moeten gaan. De offensieve betreffen wenselijke positieve kwaliteitsveranderingen: goed beschouwd valt er nog heel wat te verbeteren. Het hoofdstuk sluit af met een indicatieve kostenschatting van die offensieve landschaps-ambities die eventueel annex aan de bouwstroom kunnen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 geeft aanvullingen op de in het concept-LOP beschreven opgaven. De belangrijkste is dat onderscheid gemaakt wordt tussen een (relatief) klein, middengroot en groot bouwvolume (tot het jaar 2030 2.400, 3.200 dan wel 4.000 woningen), dit omdat de omvang van de bouwopgave ter discussie staat en het gewenst is om inzicht te krijgen in de consequenties van verschillende taakstellingen.

Hoofdstuk 6 is het kernstuk van de Startnotitie. Het behandelt vier mogelijke zoekrichtingen / alternatieven. Voor alle drie de bouwvolumes worden per zoekrichting de criteria uit het toetsingskader nagelopen om de effecten van de combinaties van bouwopgaven en zoekrichtingen inzichtelijk te maken.

Elke zoekrichting wordt eerst kort beschreven. Daarna wordt aangegeven waar hoeveel woningen worden geplaatst, of er aanpassingen voor het verkeer nodig zijn en of en hoe woningbouw middelen voor landschapsverbetering genereert. Vervolgens worden stuk voor stuk de eerder geformuleerde ambities getoetst. In paragraaf 6.5 worden tenslotte de resultaten op een rijtje gezet om te kijken welke zoekrichting onder de streep het beste scoort. Zoekrichting 6.4, "LOP-Voorkeursmodel" blijkt zowel qua offensieve als qua defensieve ambities het beste. De zoekrichting is echter kwetsbaar voor het optreden van "free riders". Voorwaarde voor het welslagen van dit voorkeursmodel is dan ook, dat bindende arrangementen getroffen worden die garanderen alle betrokkenen zich voor de realisering inzetten. Duidelijk is ook dat deze zoekrichting haar optimale bijdrage aan landschap en leefomgevingskwaliteit kan leveren bij een taakstelling van 2.400 woningen, en dat de verbetering kleiner is bij taakstellingen van 3.200 en 4.000 woningen.

In hoofdstuk 7 worden tenslotte voorstellen gedaan om het succes van het voorkeursmodel te waarborgen en te vergroten. Dat gaat vooral over de spelregels en over mogelijkheden om annex aan de bouwstroom de omschakeling van de landbouw naar een op de regionale (stedelijke) behoeften gericht omgevingsondernemerschap mogelijk te maken.

Het concept-LOP en de Startnotitie liggen van 21 augustus tot 17 september ter inzage. Uiterlijk op 20 oktober volgt het advies van de Commissie m.e.r., waarin ook de resultaten van de inspraak door de burgers zijn verwerkt. In november / december neemt de raad tenslotte een strategisch besluit, waarna kan worden begonnen met de concrete planvorming.

INHOUD

1 Inleiding: Bouwen en bewaren 5

2 Milieu-effectrapportage 7
2.1 Waarvoor dient de m.e.r.-procedure? 7
2.2 Hoe verloopt het m.e.r.-proces? 7
2.3 De m.e.r.-procedure en het LOP 8
2.4 Hoe verder? 11

3 Haren nu 12
3.1 Aanvullingen omgevingskwaliteiten 12
3.2 Kwaliteiten met een bijzondere status 13

4 Het toetsingskader: kwaliteitsambities 15
4.1 Het toetsingskader 15
4.2 Kosten van de offensieve ambities 20

5 Opgaven voortkomend uit externe dynamiek 21
5.1 Woningbouw 21
5.2 Landbouw 22

6 Omgaan met dynamiek en ambities: vier zoekrichtingen 23
6.1 Business as usual 24
6.1.1 Strategie en interventies in hoofdlijnen 24
6.1.2 Effecten 25
6.2 Beperk de schade 29
6.2.1 Strategie in hoofdlijnen 29
6.2.2 Effecten 31

6.3 Benut de Vork 34
6.3.1 Strategie in hoofdlijnen 34
6.3.2 Effecten 36
6.4 Het LOP-voorkeursmodel 39
6.4.1 Strategie en interventies in hoofdlijnen 39
6.4.2 Effecten 43
6.5 Vergelijking 47

7 Mogelijke optimaliseringen van omgevingskwaliteiten bij het voorkeursmodel 51
7.1 Waarborgen 51
7.2 Spreiding in de tijd 52
7.3 Inzet van "rood voor groen" voor versterking van de positie van de boeren 52

1 Inleiding: Bouwen en bewaren

In het kader van de Regiovisie Groningen – Assen 2030 heeft Haren in 1999 de volgende taakstelling voor woningbouw gekregen: in de periode tot 2020 1.400 woningen en, wanneer de regionale noodzaak daartoe blijkt, nog eens 1.000 in de periode 2021-2030. Eén en ander vergt aanzienlijke planologische inspanningen en kan de leefomgevingskwaliteit van delen van het gemeentelijke grondgebied in belangrijke mate beïnvloeden.
Deze veranderingsopgave staat niet op zichzelf. Er zijn ook belangrijke transformaties aan de orde op het gebied van landbouw, waterbeheer, natuur en mogelijk ook verkeer en vervoer.
Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisering van de Regiovisie. Daarbij is nadrukkelijk de mogelijkheid aan de orde dat een aanzienlijk deel van de taakstelling voor de periode tot 2020 reeds voor 2010 gerealiseerd moet worden. Ook staat, in de context van een herijking van de regionale bouwopgave als geheel, de omvang van de taakstelling zelf ter discussie.
De kurk waarop Haren in sociaal en economisch opzicht drijft is de hoge kwaliteit van de woonomgeving. In ruime zin: niet alleen huis, tuin en directe omgeving, maar ook Haren als geheel. Je hoeft in Haren nooit ver van huis om te kunnen genieten van rust, boerenland en natuur, of van mooie gebouwen in een fraaie groene setting. Vrijwel het hele grondgebied is voor bewoners en bezoekers aantrekkelijk om te verkennen en te recreëren, te voet of per fiets. Om dat zo te kunnen houden is het belangrijk om te weten waar die aantrekkelijkheid op berust. Harens aantrekkelijkheid is afhankelijk van objectief beschreven kwaliteiten als rust en ruimte, helder leesbare hoofdstructuren, een grote rijkdom aan natuur- en cultuurwaarden en een veelheid aan esthetisch bevredigende beelden. Daaraan wordt in het concept-LOP en in deze Startnotitie dan ook de nodige aandacht besteed. Maar als Haren zou samenvallen met het geheel van die objectieve kwaliteiten, dan was Haren Haren niet meer. Uit oogpunt van leefomgevingskwaliteit minsten zo belangrijk is de enorme ruimtelijke verscheidenheid en complexiteit op lagere schaalniveaus, die zich onttrekt aan eenduidige wetenschappelijke systematisering en definiëring. Van plek tot plek zijn bodemopbouw, reliëf, grondgebruik, sporen van vroeger grondgebruik en talloze andere détails merkbaar anders. Die grote verscheidenheid speelt bijna overal bovendien een rol op een hele reeks van schaalniveaus. Haast elke plek is daardoor, meestal op een onnadrukkelijke en onbedoelde manier, net weer anders dan haast elke andere plek, in een mate die in het overwegend netjes aangeharkte en gestandaardiseerde Nederlandse landschap bijzonder is. Mensen kunnen zich er, ieder op zijn eigen manier, aan hechten, zich het landschap op hun eigen individuele manier eigen maken, er hun eigen verhaal van maken. Daarmee wordt iedere afzonderlijke plek in culturele zin ook weer een veelheid van plekken. Tegelijk is er een grote gezamenlijke betrokkenheid bij dit vermogen van het Harense landschap om individuele hechting te genereren. Dat blijkt wel uit de brede deelname aan de voorbereiding van het concept-Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Deze voor de beleving van omgevingskwaliteit essentiële fysieke en culturele rijkdom is onmogelijk eenduidig en systematisch te beschrijven, ze ontleent haar betekenis nu juist aan haar veelduidigheid, ze stelt mensen in staat om vorm en inhoud te geven aan hun behoefte om niet alleen te leven in een wereld van kant en klaar door gezaghebbende anderen aangereikte betekenissen. Al onttrekt de landschappelijke omgevingskwaliteit zich in essentie dus grotendeels aan objectivering (die essentie ligt immers juist in het subjectieve) en dus ook aan invulling van bovenaf, het is wel mogelijk om objectief vast te stellen onder welke ruimtelijke condities die inspirerende en bevrijdende veelduidigheid kan ontstaan en voortbestaan. Als we het over behoud en versterking van Harens leefomgevingskwaliteiten hebben, dan gaat het dus lang niet alleen over het overeind houden van officieel erkende

"waarden", maar net zo goed over het kunnen bestaan van het informele landschap, het landschap van de burgers. Dat aspect speelt in dit document dan ook een belangrijke rol.
Haren's kwaliteiten zijn altijd dynamisch geweest. Het landschap is meeveranderd met veranderingen in waterhuishouding, landbouw, defensie, demografie, verstedelijking, mobiliteit, natuurbehoud en (andere) cultuur. Haren is een levend landschap. Maar bij alle veranderingen bleef steeds een groot deel van de oude vertrouwde kwaliteiten en ankerpunten bestaan, en meestal kwamen er meer kwaliteiten bij dan er verdwenen. Haren is altijd nieuw én vertrouwd geweest.
In de tweede helft van de twintigste eeuw is die traditie van behoedzame vernieuwing niet steeds volgehouden. Er is nogal wat standaard-nieuwbouw gerealiseerd waarbij weinig aandacht werd besteed aan de geografische en culturele context. Ook door snelle veranderingen in waterhuishouding, landbouw en mobiliteit zijn veel bestaande kwaliteiten verloren gegaan, waar weinig voor teruggekomen is. Als die tendens doorzet, dan komt Harens eigenheid in gevaar.
De kip met de gouden eieren moet weer aan de leg. Getracht moet worden om transformaties weer zo aan te pakken dat ze, in de vertrouwde Harense traditie, gekoesterde kwaliteiten ontzien of zelfs ondersteunen, nieuwe toevoegen en ruimte scheppen voor het informele landschap. En dat ze onbevredigende situaties die de afgelopen decennia ontstaan zijn verbeteren. Dat kan niet bij elke programmatische omvang en inhoud. Tot een bepaalde omvang kunnen woningbouw-, water-, landbouw- en natuurprogramma's, mits slim aangepakt, omgevingskwaliteiten versterken. Gaan de programma's die omvang te boven, dan kunnen ze alleen gerealiseerd worden ten koste van die kwaliteiten.
Om greep te krijgen op deze problematiek zijn twee dingen gedaan:

- In nauwe samenwerking met een bewonersplatform is een concept-LOP gemaakt, waarin een ruimtelijke strategie-in-hoofdlijnen geschetst is van hoe de woningbouw-, water-, natuur- en verkeersopgave in samenhang zodanig kunnen worden aangepakt, dat er sprake is van behoud en ontwikkeling van Harens leefomgevingskwaliteiten. Daaruit is naar voren gekomen dat die kwaliteiten kunnen profiteren van een nieuwe bouwopgave van ongeveer 2.400 woningen.
- Daarnaast wordt in deze Startnotitie een beeld geschetst van de (positieve en negatieve) gevolgen die bouwopgaven van verschillende omvang (2.400, 3.200 en 4.000) bij verschillende denkbare ruimtelijke strategieën (waarvan de meeste globaal zijn verkend in de aanloopfase van het LOP) zouden hebben voor Harens omgevingskwaliteiten.

Het concept-LOP, de Startnotitie en de uitkomsten van een nog te starten inspraak- en adviseringsronde vormen samen het materiaal op basis waarvan de gemeenteraad zich kan uitspreken over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Haren en over de aanvaardbaarheid van bepaalde programmatische taakstellingen, met name op het gebied van woningbouw. Die besluitvorming is richtinggevend voor de voorbereiding van concrete, ontwikkelingsgerichte uitvoerings- en bestemmingsplannen.

2 Milieu-effectrapportage

2.1 Waarvoor dient de m.e.r.-procedure?

M.e.r.[1] gaat over:

- Zorgen dat je weet wat je *kunt doen*: het speelveld van mogelijkheden ("alternatieven") systematisch in kaart brengen;
- Zorgen dat je weet wat er met de kwaliteit van de leefomgeving gebeurt als je iets wat je *kunt doen* ook *gaat doen* (de milieu-effecten van de alternatieven beschrijven);
- Die effectenbeschrijving gebruiken om je plannen te optimaliseren (m.e.r. als interactief ontwerpinstrument);
- Zeker weten dat je overzicht van mogelijkheden en effecten klopt en voldoende informatie bevat om de milieu-aspecten volwaardig bij de besluitvorming te kunnen betrekken (toetsing / advisering door onafhankelijke deskundigen, de commissie m.e.r.)[2].

De eerste twee punten en het laatste zitten in de m.e.r.-wetgeving ingebakken. Het derde (het m.e.r.-proces gebruiken om je plannen te verbeteren) is algemeen gebruikelijk.

M.e.r. dient dus zowel de kwaliteit van de planvorming als die van de besluitvorming. Bovendien houdt m.e.r. de maatschappelijke en politieke discussie binnen de perken van het redelijke, omdat de Commissie m.e.r. niet alleen een oordeel geeft over de houdbaarheid en relevantie van hetgeen wordt beweerd door de opstellers van Startnotities en MER'en beweren, maar ook de door andere instanties en burgers ingebrachte reacties in beschouwing neemt. Voorstanders van een plan kunnen dus de negatieve effecten niet zomaar bagatelliseren en de positieve overdrijven, tegenstanders hebben in het uitoefenen van hindermacht weinig kans als ze het omgekeerde doen.

2.2 Hoe verloopt het m.e.r.-proces?

M.e.r. begint met een *Startnotitie*, waarin de initiatiefnemer (in dit geval Burgemeester en Wethouders) uiteenzet wat hij van plan is, en waarom en waar, ten behoeve van welk besluit van welk orgaan (het bevoegd gezag, in dit geval de raad) het MER zal worden gemaakt, en een indicatie geeft van alternatieven en effecten. De Startnotitie wordt door het bevoegd gezag (de gemeenteraad) gepubliceerd en aan inspraak onderworpen. Die inspraak gaat niet over de voor- en nadelen van het plan, maar over wat er in het MER moet worden uitgezocht. Het bevoegd gezag vraagt daarover ook advies aan de (landelijk opererende) Commissie voor de m.e.r. en aan de regionale directies van VROM en LNV. Op basis van inspraak en advisering stelt het bevoegd gezag richtlijnen voor de opstelling van het MER op. De initiatiefnemer maakt vervolgens het MER. Daarin worden in

---

[1] "m.e.r." is de procedure van milieu-effectrapportage. "MER" is het milieu-effectrapport, in de meeste m.e.r.'s het meest belangrijke document.

[2] De, bij wet ingestelde, Commissie m.e.r. geeft geen oordeel over de *wenselijkheid* van bepaalde plannen en alternatieven (dat is een politieke kwestie). Wel geeft zij antwoord op de volgende vragen:
- Brengen de alternatieven werkelijk het hele speelveld in kaart?
- Zijn de alternatieven realistisch en geformuleerd op het schaal- en abstractieniveau waarop de besluitvorming plaatsvindt?
- Zijn de voor de besluitvorming essentiële milieu-onderwerpen behandeld?
- Zijn de effecten plausibel beschreven?
- Is de m.e.r.-informatie ook gebruikt bij de opstelling van het uiteindelijke plan?

ieder geval beschreven: het doel van de voorgenomen activiteit, de voorgenomen activiteit, de alternatieven (andere mogelijkheden om het doel te bereiken, waaronder het "meest milieuvriendelijke alternatief" (MMA), de bestaande toestand, wat er met het milieu zou gebeuren als de voorgenomen activiteit of een van de alternatieven niet zou worden ondernomen, wat er gebeurt als de activiteit / een van de alternatieven wel wordt ondernomen, en voor welke besluiten het MER gemaakt wordt. Als het bevoegd gezag het resultaat uit oogpunt van m.e.r.-techniek aanvaardbaar vindt, dan wordt het MER gepubliceerd samen met het concept-besluit ten behoeve waarvan het is opgesteld. Er vindt weer inspraak en advisering plaats, die wat het MER betreft alleen mag gaan over de vraag of de inhoud alle milieu-informatie bevat die nodig is om de milieuaspecten volwaardig bij de besluitvorming te kunnen betrekken (dus of het MER juist en volledig is, wat persé moet) en of de richtlijnen gevolgd zijn (waarvan kan worden afgeweken). Als de uitkomst voor het MER positief is, dan volgt besluitvorming. Is dat niet het geval (meestal is het de Commissie die dat signaleert), dan wordt eerst aanvullende of corrigerende informatie opgesteld en getoetst. De hele procedure duurt vanaf de publicatie van de startnotitie tot en met de besluitvorming ongeveer een half jaar, *exclusief* de tijd die nodig is om het MER en eventuele aanvullingen en correcties op te stellen. In de praktijk duurt het volledige proces, vanaf het begin van het opstellen van de Startnotitie tot en met de besluitvorming, meestal één a twee jaar.

2.3 De m.e.r.-procedure en het LOP

Wettelijk is niet voorzien in m.e.r. voor ruimtelijke plannen en visies op strategisch niveau, zoals een LOP, een structuurschets of een structuurplan. Een m.e.r. moet gericht zijn op een concrete beleidsbeslissing, in dit geval de vaststelling van een bestemmingsplan dat de bouw van van minimaal 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied juridisch mogelijk maakt.
Toch vindt Haren het belangrijk dat al op strategisch niveau de keuzemogelijkheden voor de bouwopgave en de consequenties daarvan voor landschap, natuur en milieu in beeld gebracht worden en dat de onafhankelijke deskundigen van de commissie m.e.r. dat beeld beoordelen. Mede op basis van milieu-informatie wil Haren door vaststelling van het LOP eerst een strategisch besluit nemen, en pas dan overgaan tot het maken van bestemmingsplannen of tot andere op uitvoering gerichte maatregelen.
Er zijn verschillende redenen waarom Haren hecht aan onafhankelijk beoordeelde milieu-informatie in dit stadium:

- Voor de ontwikkeling van landschap, natuur en milieu is de besluitvorming op strategisch niveau minstens zo belangrijk als de concrete beleidsbeslissingen;
- Gezien de ontwikkelingen rond de Regiovisie valt niet uit te sluiten dat op regionaal niveau voor Haren een hogere taakstelling dan 1.400 + 1.000 woningen in overweging genomen wordt. Dan is het goed om bij de discussie over de aanvaardbaarheid van die taakstelling onafhankelijk beoordeelde informatie ter beschikking te hebben over de voor- en nadelen voor landschap, natuur en milieu van zo'n verhoogde taakstelling;
- Mocht voor Haren uiteindelijk toch een verhoogde taakstelling vastgesteld worden, dan is het goed om in het kader van de Regiovisie zo snel mogelijk een beeld te hebben van de manier waarop die kan worden ingevuld zodanig dat voor landschap, natuur en milieu de meeste voordelen en de minste nadelen ontstaan;

- Als dan zou blijken dat de beste manier om zo'n verhoogde taakstelling uit te voeren de bouw van 2.000 of meer woningen in een aaneengesloten gebied zou zijn[3], dan kan met de op strategisch niveau uitgewerkte informatie al een grote stap gezet worden in de richting van de (in dat geval verplichte) m.e.r.-procedure voor het concrete bestemmingsplan. Dat beperkt het risico dat de keuze voor die mogelijkheid tot vertraging leidt.

Een en ander heeft geleid tot de beslissing een formele m.e.r.-procedure te starten ten behoeve van de besluitvorming over (een) bestemmingsplan(nen), waarin *mogelijk* wordt voorzien in de bouw van tenminste 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied buiten de huidige bebouwde kom.
De Startnotitie is uitgebreider dan gebruikelijk. Ze bevat de milieu-informatie die nodig is om op strategisch niveau een keuze te kunnen maken tussen de verschillende manieren waarop de mogelijke taakstellingen kunnen worden gerealiseerd. Het advies voor richtlijnen van de Commissie m.e.r. zal mede een beoordeling van deze informatie inhouden. De gemeenteraad kan dus uit het advies afleiden of de Commissie vindt dat Startnotitie voldoende milieu-informatie bevat om een bepaalde uitwerkingsrichting te kunnen kiezen. Mocht op basis van die informatie en de uiteindelijke taakstelling besloten worden om inderdaad een bestemmingsplan voor tenminste 2.000 woningen aaneengesloten te gaan voorbereiden, dan kan meteen begonnen worden met de (in dat geval verplichte) opstelling van het MER-rapport. Mocht een andere keuze gemaakt worden, dan zijn er drie mogelijkheden:

- óf de m.e.r.-procedure wordt afgebroken en de nadere milieu-informatie ten behoeve van de besluitvorming over de verschillende uitwerkingsplannen wordt (zonder nadere toetsing door de commissie) opgenomen in de toelichting bij de bestemmingsplannen;
- óf er wordt alsnog overgeschakeld naar (een) vrijwillige m.e.r.-procedure(s) voor de uitwerking(en) (als VROM daar toestemming voor geeft);
- óf de Commissie wordt gevraagd om (onder de voorwaarde van toestemming van het ministerie van VROM) de milieu-informatie in de toelichting bij de deelplannen te beoordelen zonder dat er sprake is van één of meer complete MER-rapporten.

In al deze gevallen zal in de milieuparagraaf en / of het MER gedetailleerd worden ingegaan op de wijze waarop inhoud zal worden gegeven aan het streven naar duurzaamheid en milieukwaliteit op het schaalniveau van het stedebouwkundige plan, in het bijzonder:

- de inrichting van het watersysteem in de nieuwe woongebieden (waaronder eventuele natuurlijke zuiveringssystemen), en de aantakking daarvan op het omringende watersysteem. Overigens kan nu al worden gesteld dat er in principe geen van verharde oppervlakten afstromend oppervlaktewater naar riolen zal worden geleid, dat zo veel mogelijk ter plaatse zal worden geïnfiltreerd, dat eventuele niet-infiltreerbare overschotten worden afgevoerd via (semi-)natuurlijke oppervlaktewaterlopen en dat de aanwezigheid van ondoorlatende lagen (keileem) dicht onder het maaiveld zal worden opgevat als aanleiding voor de ontwikkeling van natuur in de woonomgeving, waarbij de doorstroming naar de laagten van Aa en Hunze zal worden gewaarborgd. De inrichting van de betreffende watersystemen zal worden beschreven, en op de consequenties van deze keuze voor materialen en beheer zal nader worden ingegaan;
- de wijze van bouwrijp maken. Uitgangspunt is op voorhand dat niet wordt ingegrepen in de (grond)waterhuishouding en dat ophoging alleen plaatsvindt wanneer besloten zou worden tot aanleg van een grootschalige locatie op laaggelegen veengrond;

[3] en / of dat in het LOP (in samenhang met de bouwopgave) de aanleg of verwijdering nodig wordt geacht van een bos van tenminste 10 ha aaneengesloten.

- dichtheidsverdelingen, bouwhoogten, mogelijke functiemeningingen;
- de verwachte in- en externe verkeersrelaties en de modal split[4], voorzover het gaat om eventuele grotere locaties;
- de opbouw, inrichting en beheersuitgangspunten van groenstructuren in en rond de te realiseren woongebieden en de inpassing van bestaande ecologische, cultuurhistorische (waaronder archeologische) kwaliteiten, objecten en potenties. Hierbij hoort ook de benutting van gebiedsspecifieke omstandigheden, zoals plaatselijke ontgravingen tot op het niveau van keileemlagen;
- voor de nieuwe woonomgevingskwaliteit belastende omstandigheden, zoals de nabijheid van doorgaande verkeerswegen, spoorlijnen, hoogspanningslijnen, bronnen van stank, stof, luchtverontreiniging of lawaai);
- belastende omstandigheden die in bestaande woongebieden, recreatie-omgevingen en natuurgebieden ontstaan als gevolg van de te ondernemen projecten. Onder meer zullen de effecten op de geluidbelasting door bestaande wegen worden bepaald, wanneer de verkeersintensiteit daar als gevolg van het project met meer dan 30% toeneemt, of wanneer nieuwe wegen worden aangelegd die tot een substantiële toename van het geluidniveau in woon- en recreatie-omgevingen en natuurgebieden leiden. Ook worden de in deze Startnotitie globaal aangeduide veranderingen in de toegankelijkheid en belevingswaarde van de omgeving, bezien vanuit het gezichtpunt van de bewoners van bestaande woongebeiden, nader beschreven.
- de hoeveelheid benodigde energie, mede in relatie tot de voorgestane bouwwijze en oriëntatie, de energievoorziening en mogelijke ruimtereserveringen voor toekomstige meer duurzame energievoorziening;
- het afvalbeheer, voorzover dat afwijkt van het in Haren gebruikelijke;
- (andere) uitgangspunten voor DuBo (Duurzaam Bouwen) op het niveau van gebouwen-ensembles en het enkele gebouw.

Deze onderwerpen komen bij de strategische besluitvorming alleen zijdelings aan de orde. Er wordt namelijk van uitgegaan dat ze bij alle gepresenteerde locatiestrategieën zonder bijzondere problemen kunnen worden aangepakt op een uit oogpunt van omgevingskwaliteit verantwoorde en gelijkwaardige wijze. Dit is mede ingegeven door de keuze op voorhand om bij bouwen in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde alleen bouwtechnieken toe te laten die het mogelijke bodemarchief sparen, om doorgraving van ondoorlatende (keileem- en potklei-)lagen niet toe te staan, om geen locaties in beschouwing te nemen in laaggelegen en waterrijke (veen)gebieden en geen locaties die buiten de locatie zelf ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur vergen. Beide laatste punten met uitzondering van mogelijke omvangrijke woningbouwlocaties in en / of direct ten westen van de "Vork" (het gebied dat wordt omsloten door de spoorlijnen van Groningen naar Assen en Winschoten en door de verbindingsboog tussen die beide spoorlijnen), waarvan de hydrologische en verkeersproblematiek in deze startnotitie dan ook wél aan de orde komt.

[4] Modal split: verdeling van verplaatsingen over vervoerswijzen: openbaar vervoer / auto / fiets / te voet.

2.4 Hoe verder?

De Startnotitie wordt gelijk met het concept-LOP ter visie gelegd, van 20 augustus tot 17 september 2003. De burgers en andere betrokkenen (waaronder de wettelijke adviseurs, te weten de ministeries van VROM en LNV, en andere overheden en instellingen) kunnen in die periode hun zienswijze geven over de juistheid en volledigheid van de in de Startnotitie opgenomen informatie. De Commissie m.e.r. baseert haar Richtlijnenadvies op de Startnotitie, het concept-LOP, de inspraakresultaten en het verslag van een in de loop van de inspraakperiode te houden hoorzitting. Uiterlijk op 21 oktober brengt zij haar advies uit. Als de Commissie vindt dat er nog informatie ontbreekt die voor de strategische besluitvorming essentieel is, dan kan die informatie alsnog worden geleverd. In november / december 2003 neemt de gemeenteraad, mede op basis van het concept-LOP, de startnotitie, de inspraakresultaten en de adviezen, een strategisch besluit over de hoofdlijnen van de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Aan de hand daarvan worden vervolgens programma's van eisen voor deelgebieden gemaakt. Vervolgens worden voorzover nodig bestemmingsplannen gemaakt dan wel geactualiseerd.

3 Haren nu

De historische, de actuele en de potentiële omgevingskwaliteiten van het Harense grondgebied zijn uitgebreid beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 van het concept-LOP. Deze moeten worden beschouwd als hier herhaald en ingelast. Ter aanvulling bevat dit hoofdstuk van de Startnotitie:

- een beeld van het huidige grondgebruik (themakaart 1)
- enkele aanvullingen op de in het concept-LOP gegeven beschrijvingen van omgevingskwaliteiten (3.1.).
- een weergave van de ligging en de formele status van die kwaliteiten die speciale bescherming genieten (3.2.);

3.1 Aanvullingen omgevingskwaliteiten

Hoofdkarakteristieken

Karakteristiek is de directe beleefbaarheid van de tijdsdimensie, met name in woongebieden. Sinds het midden van de negentiende eeuw is er in Haren altijd wel iets bij gebouwd of anderszins toegevoegd, maar nooit veel tegelijk. De (tuin-) architectuur van de toevoegingen was in het algemeen voor dat moment vooruitstrevend of in ieder geval eigentijds, en toont bovendien individuele voorkeuren van opdrachtgevers en architecten. Hierdoor is al op een korte wandeling of zelfs vanuit één punt een grote historische diversiteit zichtbaar. Bijzonder sterk is dit het geval langs vrijwel de gehele lengte van de Rijksstraatweg en in de woongebieden die voor de tweede wereldoorlog gerealiseerd zijn. De laatste decennia is deze traditie slechts sporadisch voortgezet. Over grotere oppervlakten zijn in korte tijd projectgewijs grote hoeveelheden woningen gebouwd, zodat er gebieden ontstonden die in hun geheel de kenmerken dragen van slechts één periode. En waar nog wel los of in kleine projecten gebouwd wordt, gebeurt dat vaak in historiserende stijlen (die overigens, behalve gedateerd, toch meer dateerbaar zijn dan de bouwers zelf voor ogen lijken te hebben).

Belevingskwaliteiten leefomgeving / het informele landschap

Voor bewoners en bezoekers zijn de geobjectiveerde, collectief erkende en veelal ook beschermde waarden en kwaliteiten van een gebied van groot belang. Ze dienen als gebieds-iconen, als ankerpunten voor hechting en beleving, en als oriëntatiepunten. Maar het is met de leefbaarheid slecht gesteld als een landschap weinig méér te bieden heeft dan dat, als het als het ware samenvalt met zijn officiële beschrijving en er voor de burgers zelf weinig te ontdekken en te bespreken valt dat niet al van bevoegde zijde is gedefinieerd en / of ingevuld. Voor belangrijke aspecten van leefbaarheid (beleving van en hechting aan de omgeving, uitwisseling van verhalen en gezichtspunten daaromtrent, gelegenheid tot verpozing en burgerschap), is een aantal kwaliteiten nodig die niet tot de "objectieve" sector-waarden horen, en die zelf ook niet kunnen worden ontworpen, maar waarvoor wel bestaansvoorwaarden kunnen worden beschreven, gewaarborgd en zelfs ontworpen (conditieplanning). Op deze informele kwaliteiten is reeds ingegaan in hoofdstuk 1. Ze zijn afhankelijk van de dimensionering van de openbaar toegankelijke ruimte, van de mate waarin de openbare ruimte functionele nevenprogramma's (met name op het gebied van

water, natuur en verkeer) kan accommoderen, van de zichtbaarheid vanuit de openbaar toegankelijke ruimte van private terreinen en gebouwen, van de intensiteit, nauwkeurigheid en omvattendheid van het beheer en van de vraag of openbaar en privaat scherp van elkaar gescheiden zijn, of juist allerlei overgangsvormen kennen. De mogelijkheden voor een en ander zijn binnen woongebieden vooral afhankelijk van de stedebouwkundige opzet (dichtheid, verdeling privaat / publiek) en daarbuiten van de middelen die worden besteed aan de kwaliteit en omvang van de openbaar toegankelijke ruimte.

Toegankelijkheid en ervaarbaarheid

Ook al is het land rijk aan officiële waarden en informele kwaliteiten, aan menselijk en natuurlijk leven en aan collectieve en individuele ankerpunten, het wordt pas beleefbaar landschap wanneer die kwaliteiten ook kunnen worden ervaren. Daarvoor nodig is een voor voetgangers en fietsers toegankelijk netwerk (rondgangen mogelijk) met een maaswijdte die groter wordt met de afstand tot bewoond gebied, van waaraf de gehele ruimte kan worden beleefd, met uitzondering van plekken die om redenen van privacy aan het oog onttrokken zijn en van gebieden die uit oogpunt van natuurbescherming niet of zeer moeilijk toegankelijk moeten zijn. Nodig is ook dat de cultuurhistorische / archeologische objecten, verbonden als ze zijn met belangrijke verhalen die de beleving van het landschap een zekere historische diepte geven, aan dit netwerk liggen.
Grote delen van Haren zijn voldoende toegankelijk, maar voor een aantal gebieden die samen een grote oppervlakte beslaan (ook na aftrek van achtertuinen en natuurreservaten die ter bescherming van bijzonder kwetsbare planten en dieren bewust onbereikbaar gemaakt zijn) geldt dat niet. Met name de openbaar toegankelijke dooradering van het gebied ten noorden van het dorp Haren, de Vork, het gebied tussen de Rijksstraatweg en de A28, de polder het Oosterland (ten zuiden van de Meerweg, ten westen van het Noord-Willemskanaal), het gebied tussen Onnen en de spoorlijn, de Onner- en de Glimmeres, delen van het dal van de Drentse Aa en delen van de Hunzelaagte laat te wensen over. Veelal liggen daar overigens wel structuren die in principe beloop- of befietsbaar zijn, maar die zijn grotendeels niet toegankelijk of doodlopend.
Themakaart 2 geeft een beeld van de openbaar toegankelijke structuren en van de structuren die, indien opgesteld, zouden kunnen bijdragen aan de toegankelijkheid van het landschap. Op de kaart zijn tegelijk de elementen aangegeven waar men moeilijk of niet doorheen kan kijken. Daardoor ontstaat tevens een indruk van de ervaarbaarheid van het landschap. Die indruk is overigens aan de optimistische kant, omdat een aantal zichtbeperkende structuren op de kaart niet verwerkt zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de vele en verspreide boomkwekerijpercelen rond Glimmen.

3.2 Kwaliteiten met een bijzondere status

Hier gaat het om waarden die vallen onder een of andere publiek- of privaatrechtelijke bescherming:

- Speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogel- en / of Habitatrichtlijn. Een mogelijke aantasting van de beschermde natuurwaarden (door oorzaken binnen het gebied zelf of door inwerking van buitenaf) in deze gebieden kan alleen worden toegelaten om dwingende redenen van groot algemeen belang en wanneer er bovendien geen alternatieven zijn;
- gebieden die van belang zijn voor soorten die op grond van de Europese Vogel- en / of Habitatrichtlijn richtlijn en / of de Flora- en Faunawet bijzondere bescherming

genieten, ongeacht of het speciaal aangewezen gebieden betreft. Van deze gebieden is voor Haren geen complete inventarisatie beschikbaar. Bij de voorbereiding van concrete ruimtelijke plannen moeten maatregelen worden getroffen waardoor deze soorten geen schade lijden;

- Gebieden in het kader de Ramsar Conventie door de Nederlandse regering zijn aangemeld als waardevolle Wetlands. De consequenties komen ongeveer overeen met die van de aanwijzing van speciale beschermingszones.
- Bossen.
- Reservaatsgebieden in eigendom of beheer van natuurbeschermingsinstanties.
- Relatienota-beheersgebieden.
- Onder de werking van de monumentenwet gebrachte objecten van cultuurhistorische / archeologische betekenis. Een mogelijke aantasting van de beschermde waarden kan alleen worden toegelaten om dwingende redenen van groot algemeen belang en wanneer er bovendien geen alternatieven zijn. Daarnaast geldt dat op grond van het Verdrag van Malta bij elke ingreep in de bodem waarbij mogelijk archeologisch erfgoed in het geding is, verkennend archeologisch onderzoek moet worden gedaan en dat daarbij aangetroffen archeologische relicten zo veel mogelijk ongemoeid moeten worden gelaten. Wanneer dat niet mogelijk is zorgvuldig moeten worden gedocumenteerd en zo mogelijk geconserveerd. Dit is met name aan de orde in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (in principe de gehele Hondsrug).
- Beschermde gezichten, met name het dorp Noordlaren en (in voorbereiding) een groot deel van de bebouwing langs de Rijksstraatweg. Hier geldt dat geen bouwkundige of andere ingrepen mogen worden gepleegd die afbreuk doen aan de kwaliteiten op grond waarvan de bescherming is ingesteld.
- Ecologische, cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten die op grond van een bestemmingsplan planologische bescherming genieten. Ook hier geldt dat geen bouwkundige of andere ingrepen mogen worden gepleegd die afbreuk doen aan de kwaliteiten op grond waarvan de bescherming is ingesteld.
- Kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciale EHS (PEHS). De realisatie hiervan vindt plaats via de op de kaart opgenomen speciale beschermingszones, wetlands, reservaatsgebieden c.q. als reservaat te ontwikkelen natuurontwikkelingsgebieden, beheersgebieden en bossen.
- Verbindingszone van de (P)EHS. Dit betreft een tenminste 50 meter brede strook lopend van de Drentse Aa naar de Hunzelaagte. Deze strook moet geschikt worden gehouden c.q. gemaakt voor verplaatsingen van dieren en planten tussen het Drentse Aa - gebied en de Hunzelaagte.

De gebieden die onder deze regimes vallen zijn aangeduid op themakaart 3. Op deze kaart zijn bovendien vermeld de bodembeschermingsgebieden, de grondwaterbeschermingsgebieden, de drinkwaterbeschermings-annex waterwingebieden. In de twee eerstgenoemde gebieden gelden restricties ten aanzien van wijze waarop ingrepen moeten worden uitgevoerd, maar niet ten aanzien van de toelaatbaarheid van de ingrepen als zodanig. In de drinkwaterbeschermings-annex waterwingebieden mag in principe niet worden gebouwd.

4 Het toetsingskader: kwaliteitsambities

4.1 Het toetsingskader

In dit hoofdstuk worden de in het concept-LOP gegeven analyses van kwaliteiten, knelpunten, opgaven en meer concrete verbeteringsambities, samen met de in hoofdstuk 3 van deze Startnotitie beschreven aanvullingen daarop, uitgewerkt tot een overzicht van concrete leefomgevingskwaliteitsambities. Dit overzicht dient als toetsingskader voor de in hoofdstuk 6 beschreven zoekrichtingen voor de woningbouwopgave: hoe wordt bij een bepaalde zoekrichting de kans dat een bepaalde ambitie wordt gehaald vergroot of verkleind?

Onderscheid wordt gemaakt tussen defensieve en offensieve ambities. De defensieve betreffen bestaande (en in reeds vigerend beleid veilig gestelde nieuwe) kwaliteiten die niet verloren zouden moeten gaan. De offensieve betreffen positieve kwaliteitsveranderingen waarin nog niet voorzien is door al vigerend beleid, in het bijzonder de Landinrichting. Ten dele gaat dat om het herstel van belangrijke, dragende Harense kwaliteiten die, zoals het concept-LOP laat zien, in de loop der jaren geërodeerd zijn. Voor een ander deel gaat het om nieuwe kwaliteiten die aansluiten bij de functies en betekenissen van Haren nu en in de komende decennia.
Defensieve en offensieve ambities corresponderen veelal met elkaar, in die zin dat het niet verder verliezen van bepaalde kwaliteiten kan worden aangevuld met het herstel van verloren kwaliteiten, en het laten ontstaan van nieuwe kwaliteiten in dezelfde sfeer.

Het hoofdstuk sluit af met een indicatief overzicht van de kosten die gemoeid zijn met realisering van offensieve ambities.

DEFENSIEF			OFFENSIEF
		HOOFDKENMERKEN	
1	Niet bouwen buiten de Hondsrug, op kleinere ingesloten laagten en op plekken waar water afstroomt over ondiep keileem. Een en ander is te waarborgen door bouwen op palen, bouwen op drijfconstructies en bouwen op ophogingen uit te sluiten. Hierdoor wordt voorkomen dat de onderliggende fysisch-geografische (hoofd)structuur (verder) verdoezeld wordt. Ook wordt het "landelijke" karakter, dat zich slecht verdraagt met (typisch hoogstedelijke) constructies om de	In bouwprojecten de fysisch-geografische onderlegger expliciet zichtbaar(der) maken (met name via de stedebouwkundige opzet). Te denken valt aan het benadrukken van contrasten tussen bebouwing op het zand en de uit te sparen / in groenstructuren op te nemen bodemkundige bijzonderheden, en aan het zorgvuldig gebruiken en zichtbaar(der) maken van het reeds aanwezige reliëf (macro en micro).	1

	door de ondergrond gestelde beperkingen met technische middelen te overwinnen niet (verder) aangetast[5].		
2	Geen verticale elementen (woningen, opgaand) groen in bestaande doorzichten vanaf / naar de Hondsrug naar / vanaf de stroomdalen van Aa en Hunze	Doorzicht belemmerende elementen opruimen, voorzover deze geen bijzondere betekenis hebben uit oogpunt van natuurbehoud, cultuurhistorie of beleving.	2
3	Woongebieden en daarmee verbonden maatregelen niet zodanig realiseren dat ecologische en / of recreatieve doorgangen geschaad worden (met name in de "krammen" als aangegeven op blz 44 van het concept-LOP)	De "krammen" versterken. Dit met name door in het Tussengebied en de "Netkous" (de "kram" bij de Scharlakenhof) de houtwallen te versterken, de combinatie houtwal + onbebouwd blijvende graslandjes ononderbroken door de hele "kram" te laten lopen en het agrarisch gebruik van de graslandjes te extensiveren.	3
4	Voorkomen / beperken vermindering landbouwareaal als gevolg van ontwikkeling woonomgevingen en wat daarbij hoort. Cruciaal voor het imago van het Harense landschap als geheel is dat een substantieel deel van het grondgebied primair middel van bestaan blijft voor boeren en dat de landbouwgrond en het agrarisch bedrijf tegelijk een belangrijke rol kan spelen in de leef- en recreatieomgeving van het niet-agrarische deel van de Harense bevolking (ruim 99%).	De positie van de landbouw versterken. Ontwikkeling van de Harense landbouw tot een breed particulier omgevingsondernemerschap, gericht op de productie van locale consumptiegoederen, natuur en landschap en diensten stimuleert boeren om in hun bedrijfsvoering en bij inrichting en beheer van hun landerijen in te spelen op de behoeften van de (andere) inwoners van Haren en Groningen.	4
5		Contrasten aanzetten door versterkte natuurontwikkeling Drentse Aa (peilverhoging, "cultuurnatuur") en Hunzelaagte (vernatting, moeras en moerasbos, tevens fragmentering van *het zicht op Hoogezand*).	5
6	Woongebieden mogen doorgaande oude laanstructuren als aangegeven in concept-LOP niet aantasten	Doorgaande oude laanstructuren als aangegeven in concept-LOP versterken.	6
7	Woongebieden mogen houtwalstructuur Hondsrug niet aantasten	Houtwalstructuur Hondsrug met in totaal ± 12 km versterken (5 ha).	7
8	Woongebieden mogen beplantingen op esranden en op flank Hunzelaagte niet aantasten	Beplantingen op esranden, op flank Hunzelaagte en langs Besloten Venen opnieuw aanbrengen, totaal ± 8 ha).	8
9	Geen aantasting "goede" overgangen (visueel, ecologisch, recreatief) tussen dorpen en buitengebied[6], tenzij bijzondere aandacht wordt besteed aan de nieuwe rand.	Bestaande slechte overgangen (visueel, ecologisch, recreatief) tussen dorpen en buitengebied te verbeteren.	9

[5] *Een en ander sluit niet uit dat er ruimte moet zijn voor van de hier en elders in deze Startnotitie en in het concept-LOP geformuleerde uitgangspunten afwijkende* bijzondere bouwprojecten, als die aantoonbaar kwaliteit toevoegen. Daarbij moet er wel op worden gelet dat het vanouds ontspannen karakter van het Harense bouwen blijft contrasteren met het niet minder waardevolle en karakteristieke, maar typisch stedelijke opzoeken van de grenzen van het bouwtechnisch en architectonisch mogelijke.

	(ANDERE) NATUURWAARDEN		
10	Woongebieden niet realiseren in speciale beschermingszones (Habitat- en Vogelrichtlijn), als zodanig aangewezen wetlands, Relatienota-reservaatsgebieden c.q. als reservaat te ontwikkelen natuurontwikkelingsgebieden, Relatienota-beheersgebieden, bossen en de verbindingszone van de (P)EHS.	Ecologische kwaliteit van in speciale beschermingszones (Habitat- en Vogelrichtlijn), als zodanig aangewezen wetlands, Relatienota-reservaatsgebieden c.q. als reservaat te ontwikkelen natuurontwikkelingsgebieden, beheersgebieden, bossen en de verbindingszone van de (P)EHS versterken. Hiertoe kan ook behoren het bouwen in zulke gebieden, wanneer kan worden aangetoond dat de redenen waarom tot bescherming is overgegaan juist zouden worden ondersteund door een combinatie van bouwen, versterking groenstructuren en eventueel verandering van het agrarisch grondgebruik.	10
11	Geen doorbreking van ondoorlatende lagen (keileem), tenzij duurzame compenserende afsluiting kan worden gewaarborgd.	Effecten van eerdere doorbreking van ondoorlatende lagen ongedaan maken. In het verleden zijn om allerlei redenen (zoals zandwinning en bestrijding van wateroverlast) ondoorlatende (keileem)lagen doorbroken. Kwelstromen zijn daardoor verstoord, kwelgebieden inzijgingsgebieden geworden. Voorzover het om kleinschalige doorbrekingen gaat kunnen zulke verstoringen in principe worden geredresseerd met behulp van bouwvolumes en / of afsluitende klei- of leemlagen. Nader onderzoek in het kader van de concrete planvorming zal moeten uitwijzen waar deze situaties zich voordoen, in welke mate ze de grondwaterhuishouding beïnvloeden en welke inspanningen nodig zouden zijn om de oorspronkelijke geohydrologische situatie te herstellen.	11
12		Een deel van het water van de Drentse Aa gebruiken voor hydrologische doorkoppeling via Sassenhein, Wolddelen en Helpermaar naar Groninger stadswater.	12
13		Afstromend hemelwater in bestaande woongebieden van het riool afkoppelen, het eerst in gebieden die voorheen belangrijk waren voor de voeding van kwelstromen en waar de ondergrondse keileemlagen waarover die kwelstromen liepen niet doorbroken zijn (nader te onderzoeken) Hierdoor wordt ook het risico op verontreiniging door riooloverstort beperkt. Nader onderzoek in het kader van de concrete planvorming	13

[6] Er wordt van uitgegaan dat in Haren alle randen "goed" zijn, met uitzondering van de op blz 73 van het concept-LOP aangegeven locaties met de nummers 21, 27 en 28.

		moet uitwijzen waar dit aan de orde is.	
14		Ecologische barrierwerking van de A28, het Noord-Willemskanaal en de spoorlijnen Groningen – Zwolle en Groningen - Winschoten verminderen (faunapassages, viaducten).	14
15		Plaatselijk de toplaag afgraven tot op ondiep keileem, teneinde kansen te bieden aan kwelvegetaties en bijbehorende fauna.	15
	(ANDERE) CULTUURHISTORISCHE EN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN		
16	Reeds bekende cultuurhistorische / archeologische relicten en structuren worden niet verwijderd, ook niet als ter plaatse gebouwd wordt. Op te bebouwen plekken met een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt voorafgaand aan het stedebouwkundig ontwerp archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn mede bepalend voor het stedebouwkundig ontwerp, in die zin dat behoud in situ van aangetroffen relicten uitgangspunt is.	Sites (cultuurhistorisch en archeologisch bijzondere plekken in hun fysisch- en historisch-geografische context) als aanleiding laten functioneren. Relicten worden behouden op de plek en in de staat waarin ze worden aangetroffen, maar in lijn met het gedachtegoed van de Nota Belvedère wordt het erfgoed (zowel fysiek als de met het erfgoed verbonden culturele betekenissen) bovendien ingezet als inspiratiebron en context voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij kan worden gedacht aan het opnemen van deze plekken en structuren in de publieke ruimte in de woonomgeving, dan wel aan een betekenisvolle accentuering binnen de groene ruimte. Ook kunnen eigentijdse interpretaties van en reflecties over bepaalde motieven, principes en tradities uit de cultuurgeschiedenis van het gebied ten grondslag worden gelegd aan nieuwe occupatiestrategieën, verkavelingen en typologieën, waardoor ook de bestaande relicten nieuwe betekenisrelaties krijgen met het verhaal van plek en gebied[7]. Ook de (zichtbare en onzichtbare) bodemkundige structuren waaraan die relicten gerelateerd zijn geven mede richting aan de stedebouwkundige opzet, zodat de gelaagdheid van het verleden gereflecteerd wordt in het nieuwe.	16
17	Ter bescherming van nog te vinden relicten	Nieuwe archeologische ontdekkingen als stedebouwkundige	17

[7] "Niet van oud te onderscheiden" reconstructies van verdwenen gebouwen en andere structuren doen daarentegen in het algemeen afbreuk aan de waarde van het erfgoed voor de levende cultuur.

	ruimtereserveringen inbouwen in plannen	ontwerp-aanleiding laten functioneren	
18	Geen aantasting van bijzondere verkavelings- en ontsluitingspatronen en –structuren		18
19		Bouwen in kleine (deel)projecten en zo veel mogelijk in de tijd gespreid, ter voortzetting van de Harense traditie waarbij gebouwen, tuinen, parken, plantsoenen en ruimtelijke structuren een steeds aangevulde staalkaart vormen van op hoog niveau bedreven eigentijdse (ook tuin-) architectuur en stedebouw. Het gaat hier dus om het streven naar een hoge mate van faseerbaarheid en om differentiatie binnen projecten.	19
20		Bij de dimensionering van openbare ruimte het "Harens profiel" in ere herstellen (zie concept-LOP, blz 28).	20
21		Ruimte maken voor geleidelijke, "dorpse" overgangen tussen publieke en private ruimte. Daarbij ook ruimte voor verscheidenheid in positionering van de woning op de kavel ten opzichte van de openbare ruimte.	21
	(ANDERE) BELEVINGSKWALITEITEN		
22	Woongebieden niet realiseren op plekken of deelgebieden op de Hondsrug, die bijzondere waardering genieten vanwege hun onbebouwdheid (zoals de essen) of die anderszins in hun huidige staat tot de door velen gekoesterde "parels" horen.	Nieuwe "parels" laten ontstaan.	22
23	Bestaande informele structuren, gebouwen en landschapselementen die (ongeacht hun officiële waarde) voor bewoners en recreanten betekenis (kunnen) hebben, niet verwijderen	Ruimte maken voor niet van hogerhand ingevulde kwaliteiten in of zichtbaar vanuit de openbaar toegankelijke ruimte (zie ook hoofdstukken 1 en 3.1.	23
24	Geen verdere aantasting van functie- en betekenisdiversiteit openbare ruimte, geen verdere sectorale domeinvorming	Meer "terloops" functioneel programma in de openbare ruimte, met name water, natuur en cultuurhistorie	24
25	Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren niet verwijderen, ook niet in nieuwe woonomgevingen.	Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren openstellen en daar eenvoudige voorzieningen te treffen ten behoeve van de bruikbaarheid voor wandelen en fietsen (in totaal ± 12 km lijnstructuur).	25
26		Nieuwe kortsluitingen realiseren, in totaal ± 12 km openbaar toegankelijke lijnstructuur.	26
27	Niet bouwen in "verborgen schatten" (gebieden die nu niet of	"Verborgen schatten" ontsluiten (meegenomen in 26)	27

	nauwelijks toegankelijk zijn, zoals de Vork, het gebied tussen Onnen en de spoorlijn, en grote delen van de Glimmer es.		
28	In en langs openbaar toegankelijke structuren bestaande mogelijkheden tot verpozing en ruigtes niet verwijderen.	Openbaar toegankelijke lijnstructuren plaatselijk verbreden voor verpozing, ruigte etc., totaal ± 5 ha.	28
29		Vrije toegankelijkheid vlakstructuren vergroten (in landbouw- en natuurgebieden)	29
30		Barrièrewerking van de A28, het Noord-Willemskanaal en de spoorlijn Groningen - Zwolle verminderen (tunneltjes, viaducten, bruggen, veelal in combinatie met ecologische ontsnippering).	30

4.2 Kosten van de offensieve ambities

De in 4.1. genoemde ambities gaan verder dan wat voorzien is in het kader van het Landinrichtingsplan, dan wel zou kunnen worden bekostigd uit andere groene en blauwe fondsen. Die zijn namelijk primair afgestemd op sectoraal ge-oormerkte "groene" en "blauwe" doelen. De daarvoor beschikbare middelen zijn beperkt, zodat zelfs lang niet alle vanuit de sectoren wenselijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Alleen al daardoor zijn er voor veel van de in 4.1. genoemde ambities, voorzover die geld kosten, nauwelijks of geen middelen beschikbaar. Versterking van de belevingskwaliteiten en toegankelijkheid van het landschap als onderdeel van de dagelijkse leefomgeving wordt immers niet beschouwd als onderdeel van de kerntaken van de sectoren natuur, landbouw en waterbeheer. Om meer te kunnen bereiken zijn additionele middelen nodig.
Het hoort tot de m.e.r.-systematiek dat een indruk wordt gegeven omtrent welke ambities in welke mate kunnen worden gerealiseerd binnen de middelen die worden gegenereerd door de activiteit waarvoor de m.e.r.-procedure doorlopen wordt, in dit geval dus de bouw van 2.400 (c.q. 3.200 of 4.000) woningen. Positieve ontwikkelingen die daarbuiten vallen, kunnen niet als effect van de activiteit (of de alternatieven) worden beschouwd.

Realisering van de hierboven onder B beschreven concrete ambities (voorzover ze niet al in andere kaders zullen worden gerealiseerd) kost ruw geschat een bedrag in de orde van 5 miljoen euro (bijlage). Daarbij zijn alleen de ambities 2, 3, 6 - 8. 16 (deels) en 22 - 28 meegenomen. De overige behoren te worden gerealiseerd als integraal onderdeel van de reguliere exploitatie van nieuwbouwprojecten (9, 15, 16 (deels), 17, 19 - 21), of moeten logischerwijs primair worden gefinancierd en gerealiseerd in het kader van andere trajecten, zoals de Landinrichting en het Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO) (4, 5, 10 - 14, 18, 29, 30). Wel ligt het in de rede dat eventuele voor landschapsontwikkeling beschikbaar komende baten van de woningbouw mede daarvoor kunnen worden ingezet, wanneer zij het voor de eerder genoemde ambities benodigde te boven gaan. Het genoemde bedrag is niet meer dan een aanduiding van een grootte-orde, die in hoofdstuk 6.3 wordt afgezet tegen een (nog grovere) indicatie van de omvang van de middelen die bij een bepaalde woningbouwontwikkelingsstrategie kunnen worden besteed aan verwerkelijking van de ambities.

5 Opgaven voortkomend uit externe dynamiek

Op Haren komen allerlei veranderingen af. Veel daarvan heeft de gemeente niet zelf geïnitieerd, maar ze moet wel bepalen hoe ze ermee wil omgaan. De transformaties zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het concept-LOP, dat moet worden beschouwd als hier herhaald en ingelast. In dit hoofdstuk van de Startnotitie wordt volstaan met enkele aanvullingen en aanpassingen.

5.1 Woningbouw

Volgens de Regiovisie (1999) moeten er in Haren tot 2020 1.400 en in de periode 2021-2030 mogelijk nog eens 1.000 woningen worden gebouwd.
Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisering van de Regiovisie. Daarbij is nadrukkelijk de mogelijkheid aan de orde dat een groot deel van de taakstelling voor de periode tot 2020 al in de periode tot 2010 gerealiseerd moet worden. Ook staat de totale taakstelling zelf ter discussie.
Het is van belang om te weten wat voor de leefomgevingskwaliteiten in Haren de gevolgen zijn van de in 1999 afgesproken taakstelling, en wat er met die kwaliteiten zou gebeuren als die hoger zou uitvallen en / of sneller zou moeten worden gerealiseerd. Bekeken worden: 2.400 (1.400 tot 2015, 1.000 tussen 2015 en 2030), 3.200 (1.870 + 1.330) en 4.000 (2.400 + 1.600).

Voor deze periodisering, die afwijkt van de periodisering in Regiovisie en concept-LOP, is gekozen omdat de m.e.r.-procedure wordt ingezet ten behoeve van de eventuele besluitvorming, rond 2005, over een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van tenminste 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied. De werkingsduur van zo'n bestemmingsplan is maximaal 10 jaar. Het kan dus niet voorzien in de bouw van woningen in de periode na 2015. De tussen 2015 en 2030 te bouwen woningen en hun effecten op milieu, natuur en landschap moeten in planologische zin worden opgevat als een "doorkijk naar de toekomst", en in m.e.r.-technische zin als een toekomstig(e) effect(keten) van wat er tot 2015 gebeurt. De aantallen zijn verkregen op basis van de volgende aannames.

	Tot 2015	2016-2030	Tot 2030
Laag	8.400 bestaand + 1.400 nieuw = 9.800	9.800 + 1.000 = 10.800	8.400+2.400≈10.800
Midden	*8.400 + 1.870 = 10.270*	*10.270 + 1330 =11.600*	*8.400+3.200≈11.600*
Hoog	8.400 + 2.400 = 10.800	10.800+1.600=12.400	8.400+4.000≈12.400

Het beoordelen van de mogelijke gevolgen van deze scenario's voor de kwaliteit van de Harense leefomgeving is de inzet van deze Startnotitie. Dat gebeurt in samenhang met (de gevolgen van) de andere transformaties die aan de orde zijn.

5.2 Landbouw

Een in het concept-LOP niet genoemde ontwikkeling, die wel degelijk perspectieven biedt voor de ontwikkeling van het landschap, is de opkomst van het boerenbedrijf dat dient als één van de bronnen van het gezinsinkomen, naast niet-agrarische activiteiten. Dit verschijnsel, dat de kwalificatie "hobbyboeren" al lang ontstegen is, is sterk in opkomst. Veelal gaat het om volwaardige, professioneel gerunde boerenbedrijven met een extensieve bedrijfsvoering. Ook in de gemeente Haren en omgeving is dit verschijnsel in opkomst.

6 Omgaan met dynamiek en ambities: vier zoekrichtingen

In de aanloop tot het concept-LOP is begonnen met een verkennning van vier zoekrichtingen. Drie ervan hebben hun neerslag gevonden in een apart katern van het concept-LOP. De vierde, die neerkwam op het, met voorbijgaan aan bestaande kwaliteiten, scheppen (door middel van woningbouw in lage dichtheid) van geheel nieuw geconcipieerde (deel-) landschappen van hoge ecologische en esthetische ontwerpkwaliteit, is in een vroeg stadium als op voorhand onrealistisch en (vooral) ongepast terzijde geschoven. Een dergelijke zoekrichting is denkbaar voor een uitgewoond landschap of voor een gebied waar een zeer intensief stedelijk programma moet worden gerealiseerd, maar niet voor Haren. Van de resterende drie zijn er twee in iets gewijzigde vorm behandeld in de paragrafen 6.2 en 6.4. De derde, in het LOP aangeduid als "benut het landschap", is in deze Startnotitie eveneens terzijde geschoven. Deze zoekrichting, ook wel is aangeduid als "vermarkt het landschap", is erop gericht om vooral te bouwen op plekken waar het nu al heel mooi is, en staat dus vooral in dienst van het eigen woongenot van de nieuwe bewoners. Op voorhand is duidelijk dat een dergelijke parasitaire privatisering van collectieve c.q. publieke kwaliteiten strijdig zou zijn met essentiële aspecten van de gezamenlijke omgevingskwaliteitsambities van de gemeente en de gemeenschap, en grote maatschappelijke weerstanden zou oproepen.

Inhoudelijk betreffen de wijzigingen in de overgebleven zoekrichtingen de volgende punten:

- In het concept-LOP worden, gedeeltelijk per zoekrichting, uitspraken gedaan over andere transformaties dan die op het gebied van woningbouw. Het LOP is immers een integrale ontwikkelingsvisie. Hieronder zijn die uitspraken niet verdisconteerd wanneer het niet in de rede ligt dat de benodigde middelen gegenereerd worden door of annex aan de woningbouwprojecten, en ook niet wanneer de technische, functionele of beleidsmatige haalbaarheid twijfelachtig is [8].
- de in 6.4 behandelde zoekrichting is niet helemaal gelijk aan die welke beschreven is in het katern bij het concept-LOP (in het LOP "ontwikkel nieuwe kwaliteiten", in deze Startnotitie het "LOP-model"). Ze is aangepast aan de uitwerking ervan, in het concept-LOP, tot voorkeursmodel.

Zoekrichting 6.1. ("business as usual") dient als vergelijkingsmateriaal, 6.3 ("benutten van de vork") is toegevoegd omdat een grotere bouwlocatie in de Vork met enige regelmaat aan de orde wordt gesteld.

[8] *Niet financierbaar uit de projectontwikkeling is bijvoorbeeld het geval bij een aanpassing van de hoogteligging van de A28. Van twijfelachtige haalbaarheid is bijvoorbeeld het wegnemen van de spoorboog tussen de tanden van de Vork.*

6.1 Business as usual

6.1.1 Strategie en interventies in hoofdlijnen

Woongebieden

In deze zoekrichting gaat Haren op dezelfde manier verder als het de laatste decennia gedaan heeft. Al naar de behoefte zich aandient worden ad hoc projecten ontwikkeld, die alle op hun eigen merites bezien worden. Uitgegaan wordt van een in principe elk jaar gemiddeld gelijke verdeling over projecten in het Tussengebied (25%), inbreiding (25%) en uitleg (25%) Haren, verspreide bouw in de netkous en in de kernen Onnen, Glimmen en Noordlaren (20%) en bouw op de flanken (5%). Wanneer de maximale inbreiding bereikt is (300 woningen), dan wordt het meerdere als uitleg gerealiseerd. Dat levert het volgende beeld op:

Tot 2015								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.400)	350	300	0	400	280	0	70	0
Midden (1.870)	470	300	0	640	370	0	90	0
Hoog (2.400)	600	300	0	900	480	0	120	0

2016-2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.000)	250	0	0	500	200	0	50	0
Midden (1.330)	330	0	0	660	270	0	70	0
Hoog (1.600)	400	0	0	800	320	0	80	0

Tot 2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag	600	300	0	900	480	0	120	0

(2.400)								
Midden (3.200)	800	300	0	1.300	640	0	160	0
Hoog (4.000)	1.000	300	0	1.700	800	0	200	0

Verkeersinfrastructuur

De nogal verspreide ontwikkelingen noodzaken niet tot structurele aanpassing van het wegennet. Dit blijkt uit hetgeen is uitgezocht ten behoeve van het concept-LOP (zie ook aldaar, blz 60 en 65). De verdeling van woningaantallen over deelgebieden verschilt bij "business as usual" niet zo veel van het voorkeursmodel uit het concept-LOP, dat hiervoor andere conclusies zouden moeten worden getrokken, dit temeer omdat de spreiding eerder groter is dan in dat model. De capaciteit van het huidige net is toereikend en de bestaande knelpunten worden toch al aangepakt.

Landschap in en buiten woongebieden

Bij deze benadering genereert de bouwopgave geen middelen om (extra) maatregelen te nemen om het landschap te versterken. Ook ter plaatse van die locaties zelf zijn de inspanningen meer gericht op het realiseren van de opgave op zodanige wijze dat voldoende wordt tegemoetgekomen aan de marktvraag, dan op het beschermen en versterken van publieke omgevingskwaliteiten als beschreven in hoofdstuk 3.

De kaart "Business as usual" brengt de verschillende interventies in beeld.

6.1.2 Effecten

legenda

DEFENSIEF	OFFENSIEF
	WORDT ZEER BEVORDERD / GEHEEL VERWEZENLIJKT: ++
	WORDT BEVORDERD: +
0: GEEN VERLIES	WORDT NIET OF NAUWELIJKS BEVORDERD OF BEMOEILIJKT: 0
-: ENIG VERLIES	WORDT BEMOEILIJKT: -
--: GROOT VERLIES	WORDT ZEER BEMOEILIJKT OF ONMOGELIJK GEMAAKT: --

DEFENSIEF									OFFENSIEF
Nr	Score			Toelichting	Toelichting	Score			Nr
	L	M	H	HOOFDKENMERKEN		L	M	H	

1	0	0/-	-	*Niet bouwen buiten de Hondsrug* Geen waarborgen, maar "moeilijk" bouwen past niet echt bij deze zoekrichting. Naarmate echter de bouwopgave groter wordt, worden ook de ad hoc-projecten groter en komen eerder plekken aan de buitenkant van de Hondsrug in beeld. Dit betreft met name de uitbreidingslocaties bij Haren, waar binnen de Hondsrug nauwelijks ruimte te vinden is voor meer dan 1.000 woningen.	*In bouwprojecten de fysisch-geografische onderlegger expliciet zichtbaar(der) maken* In deze zoekrichting gaat het erom om steeds nieuwe plekken te vinden waar "dan maar" gebouwd moet worden. Een hoge kwaliteitsambitie, die in het algemeen ook nog tot transformatie van een grotere oppervlakte leidt, past daar niet bij. Daardoor wordt overal waar gebouw wordt de fysisch-geografische onderlegger (verder) aan het oog onttrokken.	--	--	--	1
2	0	0/-	-	*Geen verticale elementen (woningen, opgaand) groen in bestaande doorzichten vanaf / naar de Hondsrug naar / vanaf de stroomdalen van Aa en Hunze* Geen waarborgen, maar in het algemeen zal het verzet tegen bouwen in doorzichten op grote maatschappelijke weerstand stuiten. Naarmate de bouwopgave toeneemt is echter de kans groter dat het hier en daar toch gebeurt.	*Doorzicht belemmerende elementen opruimen, voorzover deze geen bijzondere betekenis hebben uit oogpunt van natuurbehoud, cultuurhistorie of beleving* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	2
3	-	-/--	--	*Woongebieden en daarmee verbonden maatregelen niet zodanig realiseren dat ecologische en / of recreatieve doorgangen geschaad worden (met name in de "krammen")* De kans op een sluipende, ongestructureerde invulling van de gebieden aan de noord- en zuidrand van de Haren (Tussengebied, "kram" Scharlakenhof) is groot.	*"Krammen" versterken.* De ad-hoc invulling van het tussengebied en het gebied bij de Scharlakenhof maakt versterking van deze beide "krammen" nagenoeg onmogelijk. De ontwikkeling draagt niets bij aan de versterking van de "kram" door de Besloten Venen.	-	--	--	3
4	± 95 ha	± 130 ha	± 165 ha	*Voorkomen / beperken vermindering landbouwareaal als gevolg van ontwikkeling woonomgevingen en wat daarbij hoort* Uitgegaan is van een gemiddelde dichtheid van 20 woningen / ha in de uitbreidingen (lager dan aangegeven op de kaart "Business as usual) en van kavels in de netkous en aan de rand van de Hunzelaagte van gemiddeld 800 m2.	*Positie landbouw versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. De omschakeling wordt door het areaalverlies wellicht enigszins bemoeilijkt.	0/-	0/-	0/-	4
5	X	X	X		*Contrasten aanzetten door versterkte natuurontwikkeling Drentse Aa en Hunzelaagte* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	5
6	0	0	0	*Doorgaande oude laanstructuren niet aantasten* De laanstructuren zijn eenvoudig te respecteren.	*Doorgaande oude laanstructuren versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	6
7	-/--	--	--	*Houtwalstructuur Hondsrug niet aantasten* Aanstasting is in deze aanpak nauwelijks te voorkomen.	*Houtwalstructuur Hondsrug versterken* De druk op Tussengebied en Netkous en de ad hoc-werkwijze bemoeilijken een dergelijke operatie.	-	-/--	--	7
8	-	-/--	--	*Beplantingen op esranden en op flank Hunzelaagte niet aantasten* Aanstasting is in deze aanpak moeilijk te voorkomen	*Beplantingen op esranden, op flank Hunzelaagte en langs Besloten Venen opnieuw aanbrengen* De druk op de flanken van de Hunzelaagte en de ad hoc-werkwijze bemoeilijken een dergelijke operatie	0/-	-	-/--	8

					enigszins.			
9	-	-/--	--	*Geen aantasting "goede" overgangen tussen dorp en buitengebied* De kwaliteit van bestaande overgangen tussen bebouwde kom en landelijk gebied is in deze benadering geen belangrijk aandachtspunt.	*Bestaande slechte overgangen tussen dorp en buitengebied te verbeteren.* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0
(ANDERE) NATUURWAARDEN								
10	0	0	0	*Woongebieden niet realiseren in gebieden met bijzondere bescherming* Buiten deze gebieden is voldoende ruimte voor ad hoc-ontwikkelingen. Bovendien zijn die ontwikkelingen binnen deze gebieden erg moeilijk te realiseren.	*Ecologische kwaliteit van gebieden met bijzondere bescherming versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0
11	0/-	0/-	0/-	*Geen doorbreking van ondoorlatende lagen (keileem)* Behalve in bodembeschermingsgebied (aan de noordzijde van de Haren) is dit in geen speciaal aandachtspunt.	*Effecten van eerdere doorbreking van ondoorlatende lagen ongedaan maken* Past niet in de benaderingswijze.	0	0	0
12	X	X	X		*Water Drentse Aa gebruiken voor hydrologische doorkoppeling naar Groninger stadswater* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0
13	X	X	X		*Afstromend hemelwater in bestaande woongebieden van het riool afkoppelen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0
14	X	X	X		*Ecologische barrierwerking zware infrastructuur verminderen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0
15	X	X	X		*Plaatselijk toplaag afgraven tot op ondiep keileem* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. Past op de bouwlocaties zelf niet in de aanpak, maar wordt niet onomkeerbaar bemoeilijkt.	0	0	0
(ANDERE) CULTUURHISTORISCHE / ARCHEOLOGISCHE WAARDEN								
16	0	0	0	*Reeds bekende cultuurhistorische / archeologische relicten en structuren niet verwijderen* Potentiële locaties liggen niet bij de betreffende plekken	*Bekende sites als aanleiding laten functioneren* Potentiële locaties liggen niet bij de betreffende plekken	0	0	0
17	0/-	-	-/--	*Archeologische ruimtereserveringen inbouwen in plannen* Past niet in de benaderingswijze. In het algemeen zal archeologisch vooronderzoek op gekozen locaties geen aanleiding kunnen zijn voor het ter plaatse behouden van het aangetroffene en zijn eventuele context.	*Nieuwe archeologische ontdekkingen als stedebouwkundige ontwerp-aanleiding laten functioneren* Past niet in de benaderingswijze, waarbij ad hoc projecten worden gerealiseerd onder een hoge tijdsdruk.	0/-	-	-/-
18	0/-	0/-	0/-	*Geen aantasting van bijzondere verkavelings- en*		X	X	X

				ontsluitingspatronen en -structuren Is geen uitgangspunt, maar ligt pragmatisch veelal voor de hand. Geen waarborgen. Het gaat om relatief geringe oppervlakten.					
19	X	X	X		*Bouwen in kleine (deel)projecten en zo veel mogelijk in de tijd gespreid* De ad hoc-aanpak maakt in principe differentiatie mogelijk, met name *tussen* projecten. Evenwel is de aanpak bepaald niet gericht op differentiatie *binnen* projecten. Naarmate de bouwopgave toeneemt worden de projecten zelf bovendien groter en vermoedelijk eenvorminger.	+/0	0/-	-/--	19
20	X	X	X		*Bij dimensionering van nieuwe openbare ruimte "Harens profiel" in ere herstellen* Past niet in de benaderingswijze	--	--	--	20
21	X	X	X		*Ruimte maken voor geleidelijke, "dorpse" overgangen tussen publieke en private ruimte* Past niet in de benaderingswijze	--	--	--	21
(ANDERE) BELEVINGSKWALITEITEN									
22	0/-	-	--	*Woongebieden niet realiseren op gekoesterde plekken* Geen waarborgen, maar in het algemeen zal het verzet tegen bouwen in doorzichten op maatschappelijke weerstand stuiten. Naarmate de bouwopgave toeneemt is echter de kans groter dat het toch gebeurt, zeker als het gaat om bij delen van de bevolking geliefde, maar niet officieel geboekstaafde en beschermde plekken.	*Nieuwe "parels" laten ontstaan* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf, en daar niet naar zeer bijzondere publieke kwaliteiten zoekt. Wordt ter plaatse van de locaties zelf nagenoeg onmogelijk.	0/-	0/-	0/-	22
23	-	-/--	--	*Bestaande informele structuren, gebouwen en landschapselementen niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Opruimen is veelal makkelijker	*Ruimte maken voor informele kwaliteiten* Past niet in de benaderingswijze en wordt ter plaatse van de locaties zelf nagenoeg onmogelijk.	0/-	0/-	0/-	23
24	0/-	0/-	0/-	*Geen verdere aantasting van functie- en betekenisdiversiteit openbare ruimte, geen verdere sectorale domeinvorming* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten openbare ruimte echter gering.	*Meer "terloops" functioneel programma in de openbare ruimte, met name water, natuur en cultuurhistorie* Past niet in de benaderingswijze en wordt ter plaatse van de locaties zelf nagenoeg onmogelijk.	0/-	0/-	0/-	24
25	0/-	0/-	0/-	*Bestaande, in principe toegankelijke lijnstructuren niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten structuren echter gering.	*Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren versterken* Past niet in de benaderingswijze. Ter plaatse van de locaties zelf niet of nauwelijks aan de orde	0	0	0	25
26	X	X	X		*Nieuwe kortsluitingen realiseren* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	26
27	0/-	-	-/--	*Verborgen schatten" niet bebouwen* Geen waarborgen.	*"Verborgen schatten" ontsluiten* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	27

28	0	0	0	*In en langs openbaar toegankelijke structuren bestaande mogelijkheden tot verpozing en ruigtes niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten plekken echter zeer gering.	*Lijnstructuren plaatselijk verbreden voor verpozing en ruigte* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	28
29	X	X	X		*Vrije toegankelijkheid vlakstructuren vergroten (in landbouw- en natuurgebieden)* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	29
30	X	X	X		*Barrièrewerking grote infrastructuur verminderen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	30

NB: in het bovenstaande is er van uitgegaan dat de bestaande kwaliteiten behouden zullen blijven wanneer ze niet worden aangetast door woningbouw en wat daarmee annex is. Die veronderstelling is aan de optimistische kant. Bestaande kwaliteiten staan ook bloot aan andere bedreigingen dan woningbouw, en sommige zullen in verval raken wanneer er onvoldoende middelen zijn voor beheer en onderhoud of wanneer ze geen logisch onderdeel of bijproduct meer zijn van de agrarische bedrijfsvoering. Deze opmerking geldt ook voor de andere zoekrichtingen die voor publieke kwaliteiten die de normale exploitatie te boven gaan weinig of geen extra middelen genereren (6.2. en 6.3.)

6.2 Beperk de schade

6.2.1 Strategie in hoofdlijnen

Deze zoekrichting is gebaseerd op twee overtuigingen:

- Het bestaande landschap benadert het in onze tijd best mogelijke landschap. Elke nieuwe ingreep (met uitzondering van natuurontwikkeling, landschapsherstel en de één op één vervanging van de bouwmassa's, met name in het institutengebied) betekent verlies van landschapskwaliteit;
- als er geen grote ingrepen gepleegd worden blijft het landschap zoals het is. De bestaande dragers zijn daar sterk genoeg voor.

Woongebieden

Dit leidt tot het voor woningbouw aanwijzen van relatief minder kwetsbare plekken:

- herstructurering van het tussengebied conform het voorkeursmodel van het LOP (maximaal 1.700);
- uitbreidingen (maximaal 1.200) van en inbreidingen (maximaal 300) in de kom van Haren;
- als die beide mogelijkheden niet voldoende soulaas bieden: een locatie aan de westzijde van de spoorlijn, bij / in het Tussengebied, waardoor dit een "normale" woonlocatie wordt (maximaal 3.000), nog steeds binnen zodanige grenzen dat tussen de noordrand en de grens met Groningen een buffer van ongeveer 600 meter breed

over blijft. De andere uitbreidingen komen dan te vervallen.

Tot 2015								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.400)	1.100	300	0	0	0	0	0	0
Midden (1.870)	1.570	300	0	0	0	0	0	0
Hoog (2.400)	2.000	300	0	100	0	0	0	0

2016-2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.000)	600	0	0	400	0	0	0	0
Midden (1.330)	130	0	0	1.200	0	0	0	0
Hoog (1.600)	1.000	0	0	600	0	0	0	0

Tot 2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (2.400)	1.700	300	0	400	0	0	0	0
Midden (3.200)	1.700	300	0	1.200	0	0	0	0
Hoog (4.000)	3.000	300	0	700	0	0	0	0

Verkeersinfrastructuur

Op dit moment wordt er van uitgegaan dat al het ontsluitingsverkeer kan worden afgewikkeld via bestaande, eventueel aan te passen infrastructuur. Wat het Tussengebied betreft moet nadere studie uitwijzen of dit ook opgaat bij de hoge taakstelling. Mocht te zijner tijd de Zuidtangent worden gerealiseerd, dan kan eenvoudig worden aangetakt op de in dat kader te realiseren begeleidende en kruisende infrastructuur.

Landschap in en buiten woongebieden

In deze zoekrichting genereert de bouwopgave geen middelen om (extra) maatregelen te nemen om omgevingskwaliteiten te versterken. De in het modellen-katern bij het concept-LOP als onderdeel van dit model aangegeven vernatting van de Hunzelaagte en het beekdal en transformatie van de landbouw wordt tot v
ingeboekt

De kaarten
"Beperk de
interventie

6.2.2 Effecten

DEFENSIEF					
Nr	Score			Toelichting	
	L	M	H	HOOFDKENMERKEN	
1	0	0/-	0	*Niet bouwen buiten de Hondsrug* Bij M is de uitbreidingsdruk ten zuiden van de Haren het hoogst. Het kan dan lastig worden om de hele opgave nog binnen de Hondsrug te houden.	*In bouwprojecten* *expliciet zichtbaa* In deze benaderi landschappelijke als dat de transfo dat in groenstruc de onderlegger. deze vooral (verc
2	0	0	0	*Geen verticale elementen (woningen, opgaand) groen in bestaande doorzichten vanaf / naar de Hondsrug naar / vanaf de stroomdalen van Aa en Hunze* De planmatige en geconcentreerde aanpak maakt dit zeker mogelijk.	*Doorzicht belem* *voorzover deze g* *oogpunt van nat* Past niet in de be houdt met de bo
3	0	-	-	*Woongebieden en daarmee verbonden maatregelen niet zodanig realiseren dat ecologische en / of recreatieve doorgangen geschaad worden (met name in de "krammen")* De kram nabij de Scharlakenhof wordt in het scenario M aangetast. In het scenario H treft dit lot de kram bij het Tussengebied.	*"Krammen" vers* Versterking van in het scenario M het scenario H be strategie van 6.4 "kram" bij het Tu wordt versterkin
4	± 15 ha	± 50 ha	± 30 ha	*Voorkomen / beperken vermindering landbouwareaal als gevolg van ontwikkeling wooomgevingen en wat daarbij hoort* Uitgegaan is van 25 woningen / ha in de uitbreidingen (iets lager dan in concepot-LOP)	*Positie landbouw* Past niet in de be houdt met de bo wordt nauwelijks
5	X	X	X		*Contrasten aanze* *natuurontwikkeli* Past niet in de be

					houdt met de bouwlocaties zelf.				
6	0	0	0	*Doorgaande oude laanstructuren niet aantasten* De laanstructuren zijn eenvoudig te respecteren.	*Doorgaande oude laanstructuren versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	6
7	0	-	--	*Houtwalstructuur Hondsrug niet aantasten* In het Tussengebied lijkt bij H ernstige aantasting onvermijdelijk. Ten zuiden van Haren is bij M enige aantasting onvermijdelijk.	*Houtwalstructuur Hondsrug versterken* Bij M bemoeilijkt de druk in het gebied ten zuiden van de Haren een dergelijke operatie in een beperkt gebied. Bij H betreft dit het Tussengebied. Bij L en M wordt in het Tussengebied de houtwalstructuur juist versterkt.	+/0	0/-	-	7
8	0	0	0	*Beplantingen op esranden en op flank Hunzelaagte niet aantasten* Deze elementen worden niet aangetast door bouwprojecten.	*Beplantingen op esranden, op flank Hunzelaagte en langs Besloten Venen opnieuw aanbrengen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	8
9	0	0	0	*Geen aantasting "goede" overgangen tussen dorp en buitengebied* Ter plaatse van bestaande "goede" overgangen liggen geen zoekgebieden voor woningbouw.	*Bestaande slechte overgangen tussen dorp en buitengebied te verbeteren.* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	9
(ANDERE) NATUURWAARDEN									
10	0	0	0	*Woongebieden niet realiseren in gebieden met bijzondere bescherming* Wordt aan voldaan.	*Ecologische kwaliteit van gebieden met bijzondere bescherming versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	10
11	0	0	0	*Geen doorbreking van ondoorlatende lagen (keileem)* Past geheel in deze benadering	*Effecten van eerdere doorbreking van ondoorlatende lagen ongedaan maken* Past in de benadering, voorzover er gebouwd wordt op plekken waar eerder ondoorlatende lagen doorbroken zijn (voor andere doelen). Relevantie onzeker.	0/+	0/+	0/+	11
12	X	X	X		*Water Drentse Aa gebruiken voor hydrologische doorkoppeling naar Groninger stadswater* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	12
13	X	X	X		*Afstromend hemelwater in bestaande woongebieden van het riool afkoppelen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	13
14	X	X	X		*Ecologische barrierwerking zware infrastructuur verminderen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	14
15		.		.	*Plaatselijk toplaag afgraven tot op ondiep keileem* Bij L en M mogelijk in het Tussengebied, bij L en H in het gebied ten zuiden van de Haren.	+/0 .	0	0	15
(ANDERE) CULTUURHISTORISCHE / ARCHEOLOGISCHE WAARDEN									
16	0	0	0	*Reeds bekende cultuurhistorische / archeologische*	*Sites als aanleiding laten functioneren*	0	0	0	16

				relicten en structuren niet verwijderen . Wordt aan voldaan	Niet aan de orde, want geen zoeklocaties ter plaatse van sites.
17	0/-	-/--	-/--	*Archeologische ruimtereserveringen inbouwen in plannen* Past niet in de benaderingswijze, die immers primair gericht is op beperking van het ruimtebeslag.	*Nieuwe archeologische ontdekkingen als stedebouwkundige ontwerp-aanleiding laten functioneren* Past niet in de benaderingswijze. Aangetroffen locaties kunnen niet als aanleiding worden gebruikt.
18	0	0	--	*Geen aantasting van bijzondere verkavelings- en ontsluitingspatronen en –structuren* Bij H is het vrijwel onmogelijk om de historische dubbele gelaagdheid van het Tussengebied, als beschreven in het concept-LOP, te respecteren.	
19	X	X	X		*Bouwen in kleine (deel)projecten en zo veel mogelijk in de tijd gespreid* De benadering vergt een aanpak in projecten van een forse omvang. Bij L en M geldt voor het Tussengebied echter de benadering uit 6.4., die (zelfs) bij deze (maximale) invulling nog enige ruimte laat voor differentiatie.
20	X	X	X		*Bij dimensionering van openbare ruimte "Harens profiel" in ere herstellen* Kost te veel ruimte
21	X	X	X		*Ruimte maken voor geleidelijke, "dorpse" overgangen tussen publieke en private ruimte* De aanpak vraagt om strakke, krappe, woonwijken, niet om losse dorpsbeelden
(ANDERE) BELEVINGSKWALITEITEN					
22	-	-	-	*Woongebieden niet realiseren op gekoesterde plekken* Gekoesterde plekken zonder officiële status zijn in deze benadering irrelevant. De hoeveelheid van zulke plekken is in de zoekgebieden beperkt.	*Nieuwe "parels" laten ontstaan* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. Wordt alleen bij L en M mogelijk gemaakt in woningbouwgebieden zelf, en dan alleen in het Tussengebied.
23	-	-/--	--	*Bestaande informele structuren, gebouwen en landschapselementen niet verwijderen* Past niet in de benadering. Opruimen is veelal efficiënter uit oogpunt van ruimtebeslag.	*Ruimte maken voor informele kwaliteiten* Past niet in de benaderingswijze en wordt ter plaatse van de locaties zelf nagenoeg onmogelijk. Beperkte mogelijkheden in Tussengebied bij L en M.
24	0/-	0/-	0/-	*Geen verdere aantasting van functie- en betekenisdiversiteit openbare ruimte, geen verdere sectorale domeinvorming* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten multifuctionele openbare ruimte echter gering.	*Meer "terloops" functioneel programma in de openbare ruimte, met name water, natuur en cultuurhistorie* Past niet in de benaderingswijze en wordt ter plaatse van de locaties zelf nagenoeg onmogelijk. Beperkte mogelijkheden in Tussengebied bij L en M.
25	0	0	0	*Bestaande, in principe toegankelijke lijnstructuren niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten structuren echter zeer beperkt.	*Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren versterken* Past niet in de benaderingswijze. Ter plaatse van de locaties zelf nauwelijks aan de orde.

26	X	X	X		*Nieuwe kortsluitingen realiseren* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	26
27	0	0	0	*Verborgen schatten" niet bebouwen* Gebeurt niet.	*"Verborgen schatten" ontsluiten* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	27
28	0	0/-	0/-	*In en langs openbaar toegankelijke structuren bestaande mogelijkheden tot verpozing en ruigtes niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten plekken echter zeer gering tot beperkt.	*Lijnstructuren plaatselijk verbreden voor verpozing en ruigte* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	28
29	X	X	X		*Vrije toegankelijkheid vlakstructuren vergroten (in landbouw- en natuurgebieden* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.)	0	0	0	29
30	X	X	X		*Barrièrewerking grote infrastructuur verminderen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	30

6.3 Benut de Vork

6.3.1 *Strategie in hoofdlijnen*

Deze zoekrichting trekt de denklijn van "Beperk de schade" radicaal door. Haren wordt zo veel mogelijk "op slot gezet".

Woongebieden

De woningbouw wordt zo veel mogelijk geconcentreerd in de Vork, ten zuiden van de Noorder Zanddijk. Opoffering van de meeste in dat gebied aanwezige actuele natuurwaarden, van het (overigens weinig bezochte) open landschap en van het principe dat Haren op de Hondsrug bouwt, is de prijs die wordt betaald voor het achterwege laten van ingrepen in de rest van Haren. De cultuurhistorische waarden (terrein Emdaborg) kunnen goed worden ingepast.
Deze locatie is alleen te realiseren wanneer er op de locatie zo veel mogelijk woningen worden gebouwd (ongeveer 2.400). Door de ligging zijn namelijk de kosten van ontsluiting (naar Haren en richting Groningen) en van omgaan met water (laaggelegen gebied met hoge kweldruk) zeer hoog. In verband met de te behouden openheid rond Essen en enkele andere beperkingen (hoogspanningsleiding, geluidszone spoorlijn, voormalig vuilstortplaats) is maximaal ongeveer 100 a 120 hectare te ontwikkelen. Dat leidt tot een, gelet op het profiel 60% duur, 30% middenduur en 10% goedkoop, problematische maar niet onmogelijke gemiddelde dichtheid. Het minimum van ongeveer 2.400 wordt dan ook tevens als maximum opgevat. Duidelijk is wel dat het hier niet gaat om een voortzetting van Haren, maar om een opgelegde stedelijke opgave in de regionale sfeer, meer

aansluitend bij de nieuwbouwlocaties van de stad Groningen dan bij Haren zelf.

De consequentie van een en ander is dat de gewenst geachte inbreidingen (280 a 350) en herstructurering (1.000 a 1.700) van het tussengebied alleen kunnen worden gerealiseerd als de totale bouwopgave de genoemde 2.400 ruim te boven gaat.

Tot 2015								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering *randen*	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.400)	0	0	0	0	0	0	0	1.400
Midden (1.870)	0	0	0	0	0	0	0	1.870
Hoog (2.400)	0	0	0	0	0	0	0	2.400

2016-2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.000)	0	0	0	0	0	0	0	1.000
Midden (1.330)	500	300	0	0	0	0	0	530
Hoog (1.600)	1.300	300	0	0	0	0	0	0

Tot 2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (2.400)	0	0	0	0	0	0	0	2.400
Midden (3.200)	500	300	0	0	0	0	0	2.400
Hoog (4.000)	1.300	300	0	0	0	0	0	2.400

Verkeersinfrastructuur

De ontwikkeling van de Vork noodzaakt tot een aanpassing van *het wegennet. Noodzakelijk zijn een verbinding tussen de Vork* en het aangrenzende gebied in de gemeente Groningen ten noordoosten van de spoorlijn Groningen – Zwolle / Winschoten, *alsook enkele onderdoorgangen onder de spoorlijn Groningen –* Zwolle. Mocht te zijner tijd de Zuidtangent worden gerealiseerd,

dan kan eenvoudig worden aangetakt op de in dat kader te realiseren begeleidende en kruisende infrastructuur.

Landschap in en buiten woongebieden

In deze zoekrichting genereert de bouwopgave geen middelen om (extra) maatregelen te nemen om landschapskwaliteiten te versterken.

De kaart "Benutten van de Vork" brengt de verschillende interventies in beeld.

6.3.2 Effecten

DEFENSIEF									OFFENSIEF
Nr	Score			Toelichting	Toelichting	Score			Nr
	L	M	H	HOOFDKENMERKEN		L	M	H	
1	--	--	--	*Niet bouwen buiten de Hondsrug* Het grootste deel van de bouwopgave wordt buiten de Hondsrug gerealiseerd.	*In bouwprojecten de fysisch-geografische onderlegger expliciet zichtbaar(der) maken* De benaderingswijze en de benodigde dichtheden maken dit vrijwel onmogelijk	--	--	--	1
2	0	0	0	*Geen verticale elementen (woningen, opgaand) groen in bestaande doorzichten vanaf / naar de Hondsrug naar / vanaf de stroomdalen van Aa en Hunze* Wordt aan voldaan.	*Doorzicht belemmerende elementen opruimen, voorzover deze geen bijzondere betekenis hebben uit oogpunt van natuurbehoud, cultuurhistorie of beleving.* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	2
3	0	0	0	*Woongebieden en daarmee verbonden maatregelen niet zodanig realiseren dat ecologische en / of recreatieve doorgangen geschaad worden (met name in de "krammen")* Wordt aan voldaan.	*"Krammen" versterken.* Bij M en H ontstaan mogelijkheden om de gewenste versterking van het Tussengebied te realiseren.	0	0/+	0/+	3
4	100	100	100	*Voorkomen / beperken vermindering landbouwareaal als gevolg van ontwikkeling woonomgevingen en wat daarbij hoort* Er gaat plm 75 ha landbouwgrond zonder beperkingen en ongeveer 25 ha Relatienota-beheersgebied verloren.	*Positie landbouw versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. De omschakeling van de landbouw wordt door het areaalverlies en de locatie daarvan wellicht enigszins bemoeilijkt.	0/-	0/-	0/-	4
5	X	X	X		*Contrasten aanzetten door versterkte natuurontwikkeling Drentse Aa en Hunzelaagte* Dit wordt onmogelijk gemaakt, maar in een betrekkelijk klein gebied	-	-	-	5
6	0	0	0	*Doorgaande oude laanstructuren niet aantasten* Niet aan de orde	*Doorgaande oude laanstructuren versterken* niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	6
7	0	0	0	*Houtwalstructuur Hondsrug niet aantasten*	*Houtwalstructuur Hondsrug versterken*	0	0/+	0/+	7

				Niet aan de orde	Bij M en H ontstaan mogelijkheden om de gewenste versterking van het Tussengebied te realiseren.				
8	0	0	0	*Beplantingen op esranden en op flank Hunzelaagte niet aantasten*	*Beplantingen op esranden, op flank Hunzelaagte en langs Besloten Venen opnieuw aanbrengen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	8
9	0	0	0	*Geen aantasting "goede" overgangen tussen dorp en buitengebied* Ter plaatse van bestaande "goede" overgangen liggen geen zoekgebieden voor woningbouw	*Bestaande slechte overgangen tussen dorp en buitengebied te verbeteren.* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	9
(ANDERE) NATUURWAARDEN									
10	-	-	-	*Woongebieden niet realiseren in gebieden met bijzondere bescherming* "De Vork" is alleen te realiseren ten kosten van ± 30 ha Relatienota-beheersgebied	*Ecologische kwaliteit van gebieden met bijzondere bescherming versterken* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. Ter plaatse van de locatie zelf wordt versterking onmogelijk	-	-	-	10
11	0	0	0	*Geen doorbreking van ondoorlatende lagen (keileem)* Past geheel in deze benadering .	*Effecten van eerdere doorbreking van ondoorlatende lagen ongedaan maken* Niet aan de orde.	0	0	0	11
12	X	X	X		*Water Drentse Aa gebruiken voor hydrologische doorkoppeling naar Groninger stadswater* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	12
13	X	X	X		*Afstromend hemelwater in bestaande woongebieden van het riool afkoppelen* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	13
14	X	X	X		*Ecologische barrierwerking zware infrastructuur verminderen* Beperkte mogelijkheden bij spoorbaan, in combinatie met verkeersvoorzieningen en voorzover in de Vork stadsnatuur te realiseren valt	0/+	0/+	0/+	14
15	X	X	X		*Plaatselijk toplaag afgraven tot op ondiep keileem* In M en H passend in strategie tussengebied	0	0/+	0/+	15
(ANDERE) CULTUURHISTORISCHE / ARCHEOLOGISCHE WAARDEN									
16	0	0	0	*Reeds bekende cultuurhistorische / archeologische relicten en structuren niet verwijderen .* Wordt aan voldaan	*Sites als aanleiding laten functioneren* Niet aan de orde, want geen zoeklocaties ter plaatse van sites	0	0	0	16
17	0	0	0	*Archeologische ruimtereserveringen inbouwen in plannen* Niet aan de orde, behalve in Tussengebied	*Nieuwe archeologische ontdekkingen als stedebouwkundige ontwerp-aanleiding laten functioneren* Niet aan de orde	0	0	0	17
18	0	0	0	*Geen aantasting van bijzondere verkavelings- en ontsluitingspatronen en -structuren* De structurele bijzonderheden van de Vork zijn met		X	X	X	18

				enige moeite wel in te passen.					
19	X	X	X		*Bouwen in kleine (deel)projecten en zo veel mogelijk in de tijd gespreid* De essentie van deze aanpak is: één groot project.	--	--	--	19
20	X	X	X		*Bij dimensionering van openbare ruimte "Harens profiel" in ere herstellen* Past niet in benadering en is in deze aanpak niet realiseerbaar, behalve bij M en H in Tussengebied.	--	--	--	20
21	X	X	X		*Ruimte maken voor geleidelijke, "dorpse" overgangen tussen publieke en private ruimte* Past niet in benadering en is in deze aanpak niet realiseerbaar, behalve bij M en H in Tussengebied.	--	--	--	21
(ANDERE) BELEVINGSKWALITEITEN									
22	0	0	0	*Woongebieden niet realiseren op gekoesterde plekken* Wordt aan voldaan	*Nieuwe "parels" laten ontstaan* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf. Wordt alleen bij M en H mogelijk gemaakt in woningbouwgebieden zelf, en dan alleen in het Tussengebied.	0/-	0	0	22
23	--	--	--	*Bestaande informele structuren, gebouwen en landschapselementen niet verwijderen* Past niet in benadering. Opruimen is in de vork nagenoeg onvermijdelijk.	*Ruimte maken voor informele kwaliteiten* Past niet in de benaderingswijze, en wordt ter plaatse van de Vork nagenoeg onmogelijk gemaakt. Beperkte mogelijkheden in Tussengebied, bij M en H.	--	-/--	-/--	23
24	0/-	0/-	0/-	*Geen verdere aantasting van functie- en betekenisdiversiteit openbare ruimte, geen verdere sectorale domeinvorming* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten multifuctionele openbare ruimte echter gering.	*Meer "terloops" functioneel programma in de openbare ruimte, met name water, natuur en cultuurhistorie* Past niet in de benaderingswijze, en wordt ter plaatse van de Vork nagenoeg onmogelijk gemaakt. Beperkte mogelijkheden in Tussengebied, bij M en H.	--	-/--	-/--	24
25	0/-	0/-	0/-	*Bestaande, in principe toegankelijke lijnstructuren niet verwijderen* Past niet in de benaderingswijze. Door bouwen aan te tasten structuren echter beperkt.	*Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren versterken* Past niet in benaderingswijze. Ter plaatse beperkt aan de orde.	0/-	0/-	0/-	25
26	X	X	X		*Nieuwe kortsluitingen realiseren* Het op door kortsluitingen realiseren van uitloopgebied wordt in een kwalitatief en qua ligging ten opzichte van bewoonde gebieden belangrijk gebied onmogelijk gemaakt.	--	--	--	26
27	--	--	--	*"Verborgen schatten" niet bebouwen* De Vork is bij uitstek een "verborgen schat".	*"Verborgen schatten" ontsluiten* De mogelijkheid de Vork te ontsluiten als (enigszins) toegankelijk rustig gebied gaat verloren.	--	--	--	27
28	-	-	-	*In en langs openbaar toegankelijke structuren bestaande mogelijkheden tot verpozing en ruigtes niet verwijderen* Verwijdering in de Vork, waar ten opzichte van andere gebieden relatief veel van dergelijke plekken bestaan, onvermijdelijk	*Lijnstructuren plaatselijk verbreden voor verpozing en ruigte* Past niet in de benaderingswijze, die zich alleen bezig houdt met de bouwlocaties zelf.	0	0	0	28

29	X	X	X	
30	X	X	X	

6.4 Het LOP-voorkeursmodel

6.4.1 *Strategie en interventies in hoofdlijnen*

In deze zoekrichting, die overeenkomt met he
concept-LOP uitgewerkt is, wordt geen princip
gemaakt tussen "bebouwde kom" en "landsch
wordt gevormd door de daar aanwezige mix e
natuurlijke, geplante en gebouwde elementen
bestaan landschappen waar haast alleen maar
zijn landschappen met nauwelijks of geen huiz
daartussen. Afhankelijk van dichtheid en orde
een landschap waarin gewoond wordt weinig
hebben dan wonen, of in combinatie met won
andere functies en culturele betekenissen drag
liever over woonomgevingen (omgevingen wa
gewoond wordt) dan over woongebieden (een
zekere monofunctionaliteit suggereert).

Het bouwen van woningen wordt gezien als m
in de loop der jaren ontstane knelpunten op h
omgevingskwaliteit op te lossen. Enerzijds do
woningbouw, aanhangend groen en openbare
nu onbevredigend zijn te verbeteren (sommig
inbreidingslocaties) en door een betekenisvoll
voegen aan de bouwgeschiedenis, zodat het la
boeiende staalkaart kan blijven van hoe opee
generaties en uiteenlopende opdrachtgevers,

burgers) zichzelf en elkaar aan de met deze zoekrichting verbonden hoge ambities weten te houden. Gebeurt dat niet, dan kan de zoekrichting gemakkelijk dienen als vrijbrief voor een nauwelijks te beteugelen verrommeling en voor privatisering van de beste plekken, grote landschappelijke en ecologische schade aanrichten en weinig of niets waar maken van de beoogde verbetering van publieke kwaliteiten. De hieronder gegeven inschatting van effecten gaat er van uit dat de betrokken partijen zich dwingend met deze zoekrichting verbinden voordat de gemeente er definitief voor kiest.

Woongebieden

Mogelijkheden voor het rechtstreeks versterken van landschapskwaliteit door middel van woningbouw worden gezien in de herstructurering van het Tussengebied, in inbreidingsprojecten in de bebouwde kom van Haren (zodanig dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bijzondere betekenis van open ruimten), in het op enkele plekken beter afronden van die bebouwde kom, in een voorzichtige occupatie van delen van de "Netkous" ten zuiden van Haren, in de uiterst behoedzame toevoeging van nieuwe woonplekken op de oostflank van de Hondsrug en in de aanleg van enkele buitengoederen op de westflank van de Hondsrug. Een en ander is uitgebreid beschreven in het concept-LOP. Uit het concept-LOP blijkt dat deze verbeteringsstrategie zijn optimum bereikt bij een bouwopgave van ongeveer 2.400 woningen en zonodig ruimte biedt voor ongeveer 3.200 woningen. Daarboven, aldus het concept-LOP, gaat bouwen ten koste van de bestaande kwaliteiten en van de herstel- en verbeteringsambities. Daarom ligt het in de rede om bij een bouwopgave van 4.000 woningen de met 3.200 woningen bereikte winst te consolideren en voor de resterende 800 woningen terug te vallen op een uitbreidingswijk conform de benadering "beperk de schade"[9], zij het dat het in de rede ligt om wat extra ruimte te nemen om ook deze uitbreiding enige extra kwaliteit mee te geven die verbonden is met de eigenschappen van de fysisch-geografische en historisch-geografische onderlegger.

De realisatie vindt overwegend plaats in kleine projecten, maar wel binnen het kader van een masterplan dat op voorhand locaties aangeeft en stedebouwkundige spelregels stelt die waarborgen bevatten dat de beoogde kwaliteit ook werkelijk bereikt wordt.

[9] Omgekeerd biedt de hier behandelde zoekrichting zoveel in 6.2. en 6.3. passende perspectieven op de ontwikkeling van het Tussengebied, dat de zoekrichtingen "beperk de schade" en "benut de vork" in die zin tot op zekere hoogte zijn gevoed door "benut de dynamiek voor publieke kwaliteiten".

Tot 2015								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.400)	700	180	140	0	280	60	40	0
Midden (1.870)	1.000	180	170	0	380	90	50	0
Hoog (2.400)	1.200	300	240	0	480	110	70	0

2016-2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (1.000)	500	120	100	0	200	50	30	0
Midden (1.330)	710	120	130	0	280	60	30	0
Hoog (1.600)	510	0	60	800	180	40	10	0

Tot 2030								
	Herstructurering Tussengebied	Haren: inbreiding	Haren: verbetering randen	Haren: uitbreiding	Netkous	Buitengoederen	Randen Hunzelaagte	Vork
Laag (2.400)	1.200	300	240	0	480	110	70	0
Midden (3.200)	1.710	300	300	0	660	150	80	0
Hoog (4.000)	1.710	300	300	800	660	150	80	0

Verkeersinfrastructuur

Op dit moment wordt er van uitgegaan dat al het ontsluitingsverkeer kan worden afgewikkeld via bestaande, eventueel aan te passen infrastructuur.

Landschap in en buiten woongebieden

In deze zoekrichting worden substantiële middelen gegenereerd voor de realisatie van de in hoofdstuk 4 genoemde kwaliteitsambities voor gebieden buiten de nieuwe woongebieden. Uitgangspunt is dat de woningen die in een ongebruikelijke landelijke setting gebouwd worden (in en aan buitengebied, in de netkous), tenminste 15 a 20 % meer zullen opbrengen dan vergelijkbare woningen in een "gewoon" woongebied, en de woningen in het tussengebied tenminste 10% (ervan uitgaande dat daar tot ongeveer 1.400 woningen in dure appartementencomplexen geen verdichting nodig is die afbreuk doet aan de landschappelijke uitstraling)[10]. Uitgangspunt is ook dat bouwers alleen mogen bouwen (op plekken waar dat bijdraagt aan of op zijn minst goed te verenigen is met de landschappelijke ambities), wanneer de helft van de meerwaarde wordt besteed aan (fondsvorming ten behoeve van) versterking van de publieke (woon)omgevingskwaliteiten op het schaalniveau van het Harense landschap als geheel. In totaal zou dat, zeer grof geschat, enkele tientallen miljoenen euro kunnen opleveren, in ieder geval ruim voldoende om de in 4.2. genoemde investeringen in de ambities 2, 3, 6 – 8, 16 en 22 - 28 te kunnen doen en bovendien substantieel te kunnen bijdragen aan de verwerkelijking, in andere trajecten, van de ambities 4, 5, 10 – 14, 18, 29 en 30.

De kaart "Voorkeursmodel" brengt de verschillende interventies in beeld.

[10] Bij verdere verdichting binnen hetzelfde concept wordt de meerwaarde lager.

6.4.2 Effecten

DEFENSIEF									OFFENSIEF
Nr	Score			Toelichting	Toelichting	Score			Nr
	L	M	H	HOOFDKENMERKEN		L	M	H	
1	0	0	0	*Niet bouwen buiten de Hondsrug* Er wordt niet buiten de Hondsrug gebouwd.	*In bouwprojecten de fysisch-geografische onderlegger expliciet zichtbaar(der) maken* Past bij deze benaderingswijze. Is met name aan de orde in Netkous en Buitengoederen, en (in mindere mate) in het Tussengebied, waar in het verleden al veel sterker in de onderlegger ingegrepen is.	+	+	+	1
2	0	0	0	*Geen verticale elementen (woningen, opgaand) groen in bestaande doorzichten vanaf / naar de Hondsrug naar / vanaf de stroomdalen van Aa en Hunze* Wordt aan voldaan.	*Doorzicht belemmerende elementen opruimen, voorzover deze geen bijzondere betekenis hebben uit oogpunt van natuurbehoud, cultuurhistorie of beleving.* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed.	+	+	+	2
3	0	0	0/-	*Woongebieden en daarmee verbonden maatregelen niet zodanig realiseren dat ecologische en / of recreatieve doorgangen geschaad worden (met name in de "krammen")* Wordt aan voldaan.	*"Krammen" versterken.* Is expliciet onderdeel van de aanpak, zowel voor de als woonomgeving te ontwikkelen als voor de andere (delen van) de krammen.	++	++	++	3
4	± 170 ha	± 200 ha	± 210 ha	*Voorkomen / beperken vermindering landbouwareaal als gevolg van ontwikkeling woonomgevingen en wat daarbij hoort* Dit betreft zowel de oppervlakte voor huizen en tuinen als de 80 ha landbouwgrond die wordt gebruikt voor versterking van de landschapsstructuur en de toegankelijkheid.	*Positie landbouw versterken* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid , kunnen mede hieraan worden besteed. Van doorslaggevende betekenis kan deze bijdrage niet zijn. Zie echter hoofdstuk 7.	0/+	0/+	0/+	4
5	X	X	X		*Contrasten aanzetten door versterkte natuurontwikkeling Drentse Aa en Hunzelaagte* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed (voorzover de reguliere groene fondsen hiervoor ontoereikend zijn). Onzeker vanwege noodzakelijke overleg- en besluitvormings-trajecten en vanwege kostbare fysieke interventies (peilbeheer veranderen, grondwaterwinning vervangen door andere methoden).	0/+	0/+	0/+	5

6	0	0	0	*Doorgaande oude laanstructuren niet aantasten* Wordt aan voldaan.	*Doorgaande oude laanstructuren versterken* Is expliciet onderdeel van de aanpak.	++	++	++	6
7	0	0	0	*Houtwalstructuur Hondsrug niet aantasten* Wordt aan voldaan.	*Houtwalstructuur Hondsrug versterken* Is expliciet onderdeel van de aanpak, zowel voor de als woonomgeving te ontwikkelen als voor andere gebieden.	++	++	++	7
8	0	0	0	*Beplantingen op esranden en op flank Hunzelaagte niet aantasten* Wordt aan voldaan.	*Beplantingen op esranden, op flank Hunzelaagte en langs Besloten Venen opnieuw aanbrengen* Is expliciet onderdeel van de aanpak, zowel voor de als woonomgeving te ontwikkelen als voor andere gebieden.	++	++	++	8
9	0	0	0	*Geen aantasting "goede" overgangen tussen dorp en buitengebied* Wordt aan voldaan.	*Bestaande slechte overgangen tussen dorp en buitengebied te verbeteren.* Is expliciet onderdeel van de aanpak, zowel voor de als woonomgeving te ontwikkelen als voor andere gebieden.	++	++	++	9
(ANDERE) NATUURWAARDEN									
10	0	0	0	*Woongebieden niet realiseren in gebieden met bijzondere bescherming* Wordt aan voldaan.	*Ecologische kwaliteit van gebieden met bijzondere bescherming versterken* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed (voorzover de reguliere groene fondsen hiervoor ontoereikend zijn), wanneer dit bijdraagt aan de kwaliteit van Haren als woonlandschap. Onzeker vanwege noodzakelijke overleg- en besluitvormings-trajecten en vanwege kostbare fysieke interventies (peilbeheer veranderen, grondwaterwinning vervangen door andere methoden).	0/+	0/+	0/+	10
11	0	0	0	*Geen doorbreking van ondoorlatende lagen (keileem)* Wordt aan voldaan.	*Effecten van eerdere doorbreking van ondoorlatende lagen ongedaan maken* Past in de benadering. De grootste knelpunten (zandwinplassen) zijn nagenoeg niet herstelbaar. Wellicht wel mogelijkheden waar gebouwd wordt in gebieden waar eerder op kleinere schaal ondoorlatende lagen doorbroken zijn (voor andere doelen).	0/+	0/+	0/+	11
12	X	X	X		*Water Drentse Aa gebruiken voor hydrologische doorkoppeling naar Groninger stadswater* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid , kunnen mede worden besteed om aan het doorgaan van dit (al	0/+	0/+	0/+	12

					eerder geëntameerde) project bij te dragen.				
13	X	X	X		*Afstromend hemelwater in bestaande woongebieden van het riool afkoppelen* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed.	0/+	0/+	0/+	13
14	X	X	X		*Ecologische barrierwerking zware infrastructuur verminderen* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed.	0/+	0/+	0/+	14
15	X	X	X		*Plaatselijk toplaag afgraven tot op ondiep keileem* Past in de benadering, zowel binnen als buiten als woonomgeving te ontwikkelen gebieden.	+	+	+	15
(ANDERE) CULTUURHISTORISCHE / ARCHEOLOGISCHE WAARDEN									
16	0	0	0	*Reeds bekende cultuurhistorische / archeologische relicten en structuren niet verwijderen* Wordt aan voldaan.	*Sites als aanleiding laten functioneren* Past in de benadering. Niet veel voor de hand liggende mogelijkheden (wellicht Essen en enkele voormalige borgen en fortificaties).	0/+	0/+	0/+	16
17	0	0	0	*Archeologische ruimtereserveringen inbouwen in plannen* Past in de benadering. Het zal zelden nodig zijn om (nu nog onbekende, mogelijk bij archeologisch vooronderzoek aan te treffen) relicten te verwijderen wegens oninpasbaarheid. De planopzet is immers zo ruim dat een iets andere groepering van openbare en private ruimte of een iets andere plaatsing van bouwvolumes of bomen, integraal behoud van bij het vooronderzoek aangetroffen sites mogelijk maakt. Daarbij speelt ook een rol dat niet zal worden ingegrepen in de grondwaterhuishouding.	*Nieuwe archeologische ontdekkingen als stedebouwkundige ontwerp-aanleiding laten functioneren* Past in de benadering.	+	+	+	17
18	0	0	0	*Geen aantasting van bijzondere verkavelings- en ontsluitingspatronen en -structuren* Wordt aan voldaan.		X	X	X	18
19	X	X	X		*Bouwen in kleine (deel)projecten en zo veel mogelijk in de tijd gespreid* Is inherent aan de benadering, maar wordt moeilijker naarmate de opgave groter wordt. Bij H noodzaák tot projectmatige realisering "klassieke" woonwijk ten zuiden van de Haren.	++	+	+/0	19

20	X	X	X		*Bij dimensionering van openbare ruimte "Harens profiel" in ere herstellen* Is inherent aan de benadering, maar is bij H moeilijk te realiseren in de woonwijk ten zuiden van de Haren.	++	++	+	20
21	X	X	X		*Ruimte maken voor geleidelijke, "dorpse" overgangen tussen publieke en private ruimte* Is inherent aan de benadering (in Tussengebied, met veel appartementen en collectieve ruimte, en relatief weinig privé-erven en -tuinen wat minder, met name bij invulling met 1.700 woningen), maar is bij H moeilijk te realiseren in de woonwijk ten zuiden van Haren.	++/+	+	+/0	21
(ANDERE) BELEVINGSKWALITEITEN									
22	0	0	0/-	*Woongebieden niet realiseren op gekoesterde plekken* Past in de benadering, maar is bij H niet helemaal te realiseren door noodzaak van "klassieke" woonwijk ten zuiden van de Haren.	*Nieuwe "parels" laten ontstaan* De interventies in de (nieuwe) woonomgevingen en in het omringende landschap vergroten de kans hierop.	+	+	+	22
23	0	0/-	0/-	*Bestaande informele structuren, gebouwen en landschapselementen niet verwijderen* Past in de benadering, maar is bij M (Tussengebied), en H (Tussengebied, nieuwe woonwijk) niet helemaal te realiseren.	*Ruimte maken voor informele kwaliteiten* Past in de benadering. Vergt ruime dimensionering openbare ruimte. Goed mogelijk in en buiten de (nieuwe) woonomgevingen (uit meerwaarde van te bouwen woningen), maar bij M en H moeilijk te realiseren in het Tussengebied, en bij H in de nieuwe woonwijk.	+	+	+	23
24	0	0	0	*Geen verdere aantasting van functie- en betekenisdiversiteit openbare ruimte, geen verdere sectorale domeinvorming* Past in de benadering.	*Meer "terloops" functioneel programma in de openbare ruimte, met name water, natuur en cultuurhistorie* Past in de benadering. Vergt ruime dimensionering openbare ruimte. Goed mogelijk in en buiten de (nieuwe) woonomgevingen (Uit meerwaarde van te bouwen woningen), maar bij M en H moeilijk te realiseren in het Tussengebied, en bij H in de nieuwe woonwijk.	+	+	+	24
25	0	0	0	*Bestaande, in principe toegankelijke lijnstructuren niet verwijderen* Wordt aan voldaan.	*Bestaande, in principe begaanbare lijnstructuren versterken* Is expliciet onderdeel van de aanpak, zowel voor de als woonomgeving te ontwikkelen als voor andere gebieden. Volledige realiseerbaarheid is afhankelijk van medewerking eigenaren en beheerders van nu nog niet-openbare structuren.	+	+	+	25
26	X	X	X		*Nieuwe kortsluitingen realiseren* Is expliciet onderdeel van de aanpak. Volledige realiseerbaarheid is afhankelijk van medewerking eigenaren en beheerders van nu nog niet-openbare structuren.	+	+	+	26
27	0	0	0	*"Verborgen schatten" niet bebouwen* Wordt aan voldaan.	*"Verborgen schatten" ontsluiten* Is expliciet onderdeel van de aanpak. Volledige	+	+	+	27

					realiseerbaarheid is afhankelijk van medewerking eigenaren en beheerders van nu nog niet-openbare structuren.				
28	0	0	0	*In en langs openbaar toegankelijke structuren bestaande mogelijkheden tot verpozing en ruigtes niet verwijderen* Wordt aan voldaan.	*Lijnstructuren plaatselijk verbreden voor verpozing en ruigte* Is expliciet onderdeel van de aanpak. Volledige realiseerbaarheid is afhankelijk van medewerking eigenaren en beheerders van nu nog niet-openbare structuren.	+	+	+	28
29	X	X	X		*Vrije toegankelijkheid vlakstructuren vergroten (in landbouw- en natuurgebieden)* Past in de aanpak. Moeilijker te realiseren dan openstelling niet-openbare lijnstructuren.	0/+	0/+	0/+	29
30	X	X	X		*Barrièrewerking grote infrastructuur verminderen* Uit de meerwaarde van de te bouwen woningen vrijkomende middelen, voorzover niet noodzakelijk voor de op de kaart aangegeven interventies ten behoeve van landschap en toegankelijkheid, kunnen mede hieraan worden besteed.	0/+	0/+	0/+	30

6.5 Vergelijking

Per scenario (laag, midden, hoog) is op basis van het bovenstaande geteld hoe vaak een bepaalde zoekrichting het beste scoort (inclusief "gelijk") en hoe vaak als enige (in de tabel tussen haakjes). Dat levert het volgende beeld op:

DEFENSIEVE AMBITIES (19 ITEMS)	BUSINESS AS USUAL	BEPERK DE SCHADE	BENUT DE VORK	LOP-VOORKEURSMODEL
LAAG	6 (0)	15 (1)	11 (0)	18 (2)
MIDDEN	4 (0)	11 (1)	11 (0)	18 (4)
HOOG	4 (0)	11 (1)	11 (2)	16 (3)

OFFENSIEVE AMBITIES (29 ITEMS)	BUSINESS AS USUAL	BEPERK DE SCHADE	BENUT DE VORK	LOP-VOORKEURSMODEL
LAAG	0 (0)	0 (0)	2 (1)	28 (26)
MIDDEN	0 (0)	1 (0)	2 (1)	28 (26)
HOOG	0 (0)	1 (0)	2 (1)	28 (26)

Offensief komt het LOP-Voorkeursmodel dus op het eerste gezicht het beste uit de bus, maar ook defensief wint dat model ruimschoots.

Een definitieve voorkeur is echter alleen te bepalen als twee vragen beantwoord zijn:

- Wat gebeurt er als bij samengestelde scores (+/0, 0/-, -/--) voor het LOP-Voorkeursmodel systematisch de laagste waarde wordt gekozen en voor alle andere de hoogste?
- op welke punten scoren andere zoekrichtingen *beter* dan het LOP-Voorkeursmodel? En wegen die punten zo zwaar dat dit de voorkeur voor het LOP-Voorkeursmodel kan beïnvloeden?

De eerste vraag wordt beantwoord in de volgende tabel

DEFENSIEVE AMBITIES (19 ITEMS)	BUSINESS AS USUAL	BEPERK DE SCHADE	BENUT DE VORK	LOP-VOORKEURSMODEL
LAAG	14 (0)	18 (1)	13 (0)	18 (0)
MIDDEN	10 (0)	14 (1)	13 (0)	18 (1)
HOOG	8 (0)	11 (1)	14 (2)	16 (1)

OFFENSIEVE AMBITIES (29 ITEMS)	BUSINESS AS USUAL	BEPERK DE SCHADE	BENUT DE VORK	LOP-VOORKEURSMODEL
LAAG	7 (0)	9 (1)	7 (2)	26 (18)
MIDDEN	6 (0)	8 (1)	10 (2)	26 (18)
HOOG	9 (0)	9 (1)	8 (2)	26 (18)

Ook nu heeft het LOP-voorkeursmodel in alle opzichten de overhand, met uitzondering van één punt, aan de defensieve kant bij "Beperk de schade" in combinatie met het lage scenario. Het verschil zit in punt 4: bij het LOP-Voorkeursmodel gaat meer landbouwgrond verloren dan bij "Beperk de schade" (en de andere zoekrichtingen). Uit oogpunt van omgevingskwaliteit staat daar tegenover dat die grond overwegend gebruikt wordt om het landschap te versterken en om ook nieuwe woonomgevingen vorm te geven als onderdeel van het waardevolle landschap. Bovendien ontstaat bij het LOP-Voorkeursmodel in de mazen van het Tussengebied en de Netkous ruimte voor agrarisch gebruik, en wordt bij dit model, anders dan bij de andere zoekrichtingen, versterking van de positie van de landbouw in relatie tot de andere functies van Haren, als onderdeel van de opgave gezien. In Hoofdstuk 7 worden suggesties gedaan om hieraan meer inhoud te geven.

Over de tweede vraag (op welke punten scoren andere zoekrichtingen *beter* dan het LOP-Voorkeursmodel, en kan dat gevolgen hebben voor de voorkeur voor dat model?) het volgende. Bij de voorkeursbepaling zijn aan de verschillende ambities geen relatieve gewichten toegekend. Voorzover dat al mogelijke en verantwoord geweest zou zijn, was dat niet nodig. Een andere voorkeursvolgorde als gevolg van vermenigvuldiging van scores met relatieve gewichten, zou immers alleen kunnen ontstaan wanneer zeer hoge gewichten zouden worden

toegekend aan items waarop het LOP-Voorkeursmodel minder goed scoort dan andere zoekrichtingen. Laten we die items eens bekijken. Beter dan het LOP-Voorkeursmodel model scoren (in een van beide of beide hierboven gegeven scoringen):

- Alle zoekrichtingen wat betreft het verloren gaan van landbouwgrond (defensief punt 4), bij alle scenario's. Dit punt is hierboven al aan de orde geweest.
- "Beperk de schade" (alleen in de tweede, voor het LOP-Voorkeursmodel extra negatieve, scoring) wat betreft het eventueel ongedaan maken van eerdere doorbrekingen van ondoorlatende lagen (offensief punt 11). In feite scoren "Beperk de schade" en LOP-Voorkeursmodel gelijk (0/+), en er zijn geen argumenten om bij "Beperk de schade" de kans dat het + wordt hoger in te schatten dan bij het LOP-Voorkeursmodel. Het verschil is dus een irrelevant artefact van de gevoeligheidsanalyse.
- "Benut de Vork" (alleen in de tweede, voor het LOP-Voorkeursmodel extra negatieve, scoring) wat betreft het tegengaan van de ecologische barrièrewerking van zware verkeersinfrastructuur (offensief punt 14). Bij "Benut de Vork" is de 0/+ score toegekend vanwege de noodzaak om de wegen in de Vork aan te takken aan die in de omgeving. Ecologische verbindingen kunnen dan wellicht worden meegevoerd, al moet men zich daar gelet op de ontwikkelingen in de Vork zelf niet te veel van voorstellen. De 0/+ score is bij het LOP-Voorkeursmodel toegekend omdat het voor de hand ligt om met een deel van de "af te romen" meerwaarde van de te bouwen woningen, voorzover niet besteed aan de eerder genoemde projecten, te participeren in ontsnipperingsprojecten die zullen worden ondernomen in het kader van het Meerjarenprogramma ontsnippering (MJPO). Er is dus geen reden om aan te nemen dat "Benut de Vork" qua ecologische ontsnippering werkelijk beter zou zijn dan het LOP-Voorkeursmodel.
- "Benut de Vork" wat betreft het tegengaan van de barrièrewerking van zware verkeersinfrastructuur voor wandelaars en fietsers (offensief punt 30). Hiervoor geldt vrijwel hetzelfde als voor het vorige. Alleen is de ontsnippering in dit geval bij "Benut de Vork" zeker, zodat een + is toegekend en geen +/0.

Deze beschouwingen geven geen aanleiding om de voorkeur (uit oogpunt van omgevingskwaliteit) voor het LOP-Voorkeursmodel bij te stellen. De zoekrichting "benut de dynamiek" scoort uit oogpunt van omgevingskwaliteit duidelijk het beste. Aangezien deze zoekrichting ten grondslag ligt aan het in het concept-LOP uitgewerkte voorstel, wordt in deze Startnotitie alleen het in het concept-LOP uitgewerkte voorkeursmodel nader geëvalueerd. Wel wordt in hoofdstuk 7 een aantal bouwstenen aangedragen waardoor dat model uit oogpunt van omgevingskwaliteit nog verder kan worden verbeterd. Eén en ander laat uiteraard onverlet dat de gemeenteraad, na kennisneming van deze rapportage, het concept-LOP en de ingebrachte adviezen en zienswijzen van burgers en maatschappelijke organisaties, alsnog kan kiezen voor een van de andere zoekrichtingen of nog een geheel andere weg kan inslaan. Zou dat "het benutten van de Vork" worden, dan moet de met deze Startnotitie ingezette m.e.r.-procedure volledig worden doorlopen. Bij de andere zoekrichtingen kan worden gekozen voor de opstelling van een vrijwillig m.e.r. (als het ministerie van VROM daaraan meewerkt), maar kan ook worden volstaan met (al dan niet onafhankelijk getoetste) milieuparagrafen bij de betreffende bestemmingsplannen (zie ook hoofdstuk 2).

Bij het concluderen tot deze voorkeur past wél een herhaling van de onder 6.4. gemaakte kanttekening: onder ogen moet worden gezien dat de beoogde gevolgen van het inslaan van deze weg sterk afhankelijk zijn van de daadkracht en volharding waarmee de betrokken partijen (gemeente, provincie, ontwerpers, ontwikkelaars) aan de met deze zoekrichting verbonden hoge ambities weten vast te houden. Gebeurt dat niet, dan kan de

zoekrichting gemakkelijk dienen als vrijbrief voor een ongeremde verrommeling en privatisering van het landschap, grote ecologische schade aanrichten en weinig of niets waar maken van de beoogde verbetering van publieke kwaliteiten. Het voorkeursmodel biedt, als het werkelijk gerealiseerd wordt, voor alle betrokkenen meer voordelen dan alle andere zoekrichtingen, maar als het voor ook maar een van de betrokken partijen mogelijk is om een weg in te slaan die voor hem nóg voordeliger is, maar nadelig voor de publieke kwaliteiten, dan is het met het gezamenlijke *commitment* snel gedaan. Als de betrokken partijen zich niet dwingend met deze zoekrichting verbinden voordat de gemeente er definitief voor kiest, dan verdient uit oogpunt van omgevingskwaliteit de zoekrichting "Beperk de schade", wellicht in combinatie met enkele kansrijke en minder gevaarlijke opties uit het concept-LOP de voorkeur. Die levert voor natuur, landschap en bewoners (en ontwikkelaars) veel minder kansen op dan het voorkeursmodel, maar draagt ook minder risico's in zich.

7 Mogelijke optimaliseringen van omgevingskwaliteiten bij het voorkeursmodel

Het streven naar behoud en versterking van omgevingskwaliteiten heeft een centrale rol gespeeld bij de opstelling van het concept-LOP. Hieronder worden nog enkele mogelijkheden tot (verdere) optimalisering geschetst. Het betreft alleen punten die in het concept-LOP en / of in par. 6.4. van deze Startnotitie niet zijn opgenomen als bestanddel van de te ondernemen activiteit.

7.1 Waarborgen

In 6.4. en 6.5 is er op gewezen dat het welslagen van de zoekrichting die de beste perspectieven voor behoud en versterking van omgevingskwaliteit oplevert, in hoge mate afhangt van een langdurig *commitment* van de betrokken partijen, en dat die zoekrichting behalve de beste perspectieven ook de grootste risico's in zich bergt. Het is daarom van belang om verbindende arrangementen te treffen die de perspectieven ondersteunen en de risico's beperken. Dit betreft allereerst de bereidheid om de "rood-voor-groen" - benadering niet alleen van toepassing te laten zijn op het schaalniveau van afzonderlijke deelgebieden en locaties, maar ook op het schaalniveau van het Harense landschap als geheel, dat immers ook als geheel een belangrijke rol speelt in de aantrekkelijkheid van het wonen in Haren. Dat vergt fondsvorming ten behoeve van de publieke kwaliteiten. Zonder een dergelijk arrangement zullen met name de offensieve ambities die in het concept-LOP zo'n prominente rol spelen, nauwelijks gerealiseerd kunnen worden.
Ook is het belangrijk dat juridische arrangementen getroffen worden die enerzijds de ruimte scheppen die voor de gewenste ontwikkelingen nodig is, maar anderzijds geen ruimte laten voor ongewenste ontwikkelingen. Zo zou woningbouw buiten de zoekgebieden van het concept-LOP planologisch moeten worden uitgesloten[11]. Ook zou woningbouw pas mogelijk moeten zijn nadat voor een zoekgebied en vervolgens voor een deelgebied daarvan een programma van eisen en een concreet, integraal uitwerkingsplan is gemaakt, en een occupatiestrategie en spelregels vastgesteld zijn. Daarbij is een uitgekiende combinatie van op kwaliteitsbevordering gerichte ontwikkelingsplanologie met een op kwaliteitsbescherming en op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen gerichte toelatingsplanologie essentieel.

Tijdens en naar aanleiding van de voorbereiding van het concept-LOP is uit de reacties van betrokken burgers gebleken dat de ontwikkelingen aan de flanken van de Hunzelaagte en van het dal van de Drentse Aa bijzondere aandacht vragen.

In het eerstgenoemde gebied vreest men een proliferatie van protserige ponderosa's die de onopgesmukte, landelijke uitstraling van dit oude cultuurgebied te niet zou doen[12]. Ook is men beducht voor het dichtzetten van de doorzichten naar de Hunzelaagte, en naar de hoger gelegen esgronden, die behoren tot de grootste kwaliteiten van dit gebied. En tenslotte ziet men toevoeging van burgerbebouwing als een bedreiging voor de agrarische bedrijfsvoering, met name wanneer zou worden gebouwd op korte afstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Dit vooral in verband met regelgeving op het gebied van geluid- en

[11] Dat is overigens bij deze aanpak kansrijker dan bij strategieën waarbij de vraag naar "landelijk wonen" niet wordt geaccommodeerd (en "ingevangen" en mede benut voor publieke doelen), maar ontkend of bestreden.

[12] Overigens worden de meeste van de betreffende agrarische behuizingen bewoond door welgestelde burgers.

geurhinder. Hoewel het er in het concept-LOP juist om gaat de vrijwel ononderbroken traditie van steeds nieuwe, passende en betekenisvolle toevoegingen aan de bouwgeschiedenis voort te zetten, de doorzichten en contrasten te accentueren (onder meer door herstel van de oude houtsingels) en de agrarische bedrijfsvoering te ontzien, zijn deze zorgen zeker niet ongerechtvaardigd. De gevreesde ontwikkelingen kunnen zich maar al te gemakkelijk voordoen wanneer ze niet expliciet onmogelijk worden gemaakt, en de gewenste ontwikkelingen kunnen maar al te gemakkelijk achterwege blijven wanneer ze niet expliciet worden bevorderd.

Iets dergelijks geldt ook voor de ontwikkeling van nieuwe bewoonde buitengoederen op de overgang tussen de Hondsrug en het dal van de Drentse Aa. Hiermee wordt qua occupatievorm en landschappelijke opzet aangesloten bij de wijze waarop vroeger bij de aanleg van borgterreinen en landgoederen dezelfde rand werd opgezocht. Men vreest nu dat de aanleg van dergelijke buitengoederen gekoesterde doorzichten en de in dat gebied subtiele en gedifferentieerde verdeling tussen open en gesloten ruimte zal verstoren, dat het nu publieke uitzicht op het dal ten dele zal worden geprivatiseerd, dat de buitengoederen zelf voor fietsers en wandelaars niet of nauwelijks toegankelijk zullen zijn, dat het bestaande recreatieve wegen- en padennetwerk zal worden onderbroken en dat de inrichting van de buitengoederen op gespannen voet zal staan met het enigszins terloopse en ongedwongen karakter van dit bij velen geliefde uitloopgebied.

Tegen deze achtergrond lijkt het verstandig om naast de bestuurlijk reeds naar voren gehaalde uitwerking van het "glas in lood" (Tussengebied) voor deze beide gebieden met voorrang voorbeeld-uitwerkingen te maken, waarin concreet getoond wordt hoe de gevreesde negatieve ontwikkelingen kunnen worden vermeden, en de beoogde positieve bereikt. Daarbij zouden naast het ruimtelijk ontwerp ook de spelregels op het gebied van gebouwen-, tuin- en landschapsarchitectuur, stedebouw en planologie moeten worden geconcretiseerd.

7.2 Spreiding in de tijd

Het concept-LOP gaat nauwelijks in op de fasering. Wel wordt duidelijk dat de ontwikkeling van de inbreidingslocaties en dorpsafrondingen geheel gedacht is in de periode tot 2011. De diversiteit en afleesbaarheid van historische ontwikkelingen zou worden bevorderd wanneer alle bouwactiviteiten met uitzondering van het in het hoge scenario noodzakelijke projectmatige realisatie van een uitbreidingswijk van 800 woningen na 2015, zou worden uitgesmeerd over de periode van 2005 tot 2030.

7.3 Inzet van "rood voor groen" voor versterking van de positie van de boeren

In plaats van in publieke groene dooraderingsstructuren die aan de landbouw worden onttrokken, kan het afroombare deel van de meerwaarde van een deel van de woningen ook worden geïnvesteerd in het aantrekkelijker en toegankelijker te maken van het landbouwareaal zelf en in het economisch, sociaal en cultureel sterker met elkaar verbinden van de suburbane bevolking van Haren en omgeving, en de boeren als beheerders van landschap, als producenten van levensmiddelen, als leveranciers van diensten en wellicht zelfs als ontwikkelaars van een deel van de bouwopgave. Geïnvesteerd zou kunnen worden in (fondsvorming voor) fysieke ingrepen, in een beheersfonds, in ondersteuning van onderlinge samenwerking, in de opzet van een communicatie- en afzetstructuur en in kennisontwikkeling, en in ondersteuning van de in 5.2. aangeduide ontwikkeling van

het professionele deeltijdbedrijf. Kortom, in de omschakeling van min of meer traditioneel boerenbedrijf naar een op de regionale (stedelijke) markt gericht omgevingsondernemerschap.

Wellicht zijn er ook mogelijkheden om gebieden die niet meer agrarisch zijn opnieuw bij de landbouw in gebruik te geven, bijvoorbeeld grote delen van het Tussengebied (nu instituutsterreinen en sportvelden), waar in deze strategie relatief veel grote bouwvolumes met appartementen voorzien zijn, en relatief weinig woningen met eigen tuinen. In die context zouden vooral schapen- en geitenhouderij en wellicht ook groententeelt perspectief kunnen bieden.

In de "netkous" tussen Haren en Glimmen kunnen de gedeelten die niet worden bezet met particuliere erven wellicht agrarisch blijven en op dezelfde manier worden geëxploiteerd als beschreven bij het Tussengebied, mits zij een aaneengesloten netwerk vormen waar de clusters particuliere erven als het ware als eilanden in liggen. In beide gevallen werkt dit ook ondersteunend voor de ecologische en recreatieve verbindingskwaliteit.

Een achterliggende gedachte is dat de traditionele productie van melk voor de fabriek het zonder dergelijke impulsen erg moeilijk zou kunnen krijgen, zeker in dit gebied. Dan zou een op zich aantrekkelijke publieke infrastructuur uitzicht bieden op een verkommerend landbouwgebied, dat dan ook weer kwetsbaar zou worden voor allerlei ongeregelde occupatievormen die niet goed zijn voor de omgevingskwaliteit. Daarom is het ook belangrijk om *heel* agrarisch Haren (en niet alleen de boeren in het tussengebied, zoals in het concept-LOP) te betrekken bij het streven naar verbrede en / of natuurgerichte landbouw. Bovendien biedt dat schaalvoordelen en sluit het goed aan bij agrarische ontwikkelingen ten zuiden van Haren, in het stroomdal, op de Hondsrug en in de Hunzelaagte.

Een bijkomend voordeel is dat een dergelijke aanpak een grotere diversiteit op het niveau van het informele landschap, en dus meer belevingskwaliteit en hechtingsmogelijkheden teweeg kan brengen dan aanleg, inrichting en beheer door één met eenduidige en gestandaardiseerde doelstellingen werkende sectorale instelling als Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten of het Groninger Landschap. Er zijn immers verschillende ondernemers in het spel, die hun individuele mogelijkheden naar eigen economisch, sociaal en cultureel inzicht zullen benutten.

Ook hier geldt (net als bij 7.1.) dat de extra ruimte, in dit geval voor boeren, alleen ten goede zal komen aan publieke kwaliteiten wanneer het verbonden wordt met het onmogelijk maken van een gebruik van die ruimte dat publieke kwaliteiten schaadt.

BIJLAGE: GLOBALE KOSTENINDICATIE OFFENSIEVE AMBITIES LANDSCHAP, VOORZOVER TE FINANCIEREN UIT MEEROPBRENGST WONINGBOUW, MAAR BUITEN DE REGULIERE EXPLOITATIE VAN NIEUWE WOONGEBIEDEN

Totaal extra ruimtegebruik voor landschappelijke voorzieningen plm 100 ha, waarvan plm 80 ha landbouwgrond.

Totale kosten € 5.000.000 (ordegrootte).

NR	VOORZIENING	SPECIFICATIE (AANNAME)	Ha	GEKAPITALISEERDE KOSTEN [1] IN €
2	Opruimen doorzicht belemmerende elementen	Nader te onderzoeken en ontwerpen	0	p.m.
3	Houtwalstructuur in krammen (Tussengebied, Netkous) versterken	Totaal 12 km. Gemiddelde breedte 30 m	36 [2]	900.000
6	Laanstructuren versterken	Nader te onderzoeken en ontwerpen (zie concept-LOP, par. 6.3.1.).	0	p.m.
7	Houtwalstructuur op Hondsrug versterken, voorzover niet in 3 aangegeven	Totaal 22 km. Gemiddelde breedte 10 m (gedeeltelijk singels, gedeeltelijk wallen)	22	750.000
8	Beplantingen op esranden, flank Hunzelaagte, rand Besloten Venen	Plm 25% beplanting op plm. 32 ha[3]	8	200.000
16	Erfgoed als ontwerp-aanleiding	Nader te onderzoeken en ontwerpen. Stel 10 ha verspreid, eenvoudige inrichting	10	300.000
22	Nieuwe "parels" laten ontstaan	Nader te onderzoeken en ontwerpen. Stel 10 ha verspreid, eenvoudige inrichting	10	300.000
23	Ruimte voor informele kwaliteiten in / aan openbare ruimte	Qua kosten verdisconteerd in dimensionering 26 en 27, en in 28	0	0
24	Meer "terloops" functioneel programma in openbare ruimte	Grotere oppervlakte verdisconteerd in dimensionering 26 en 27, en in 28	0	0
25	Bestaande lijnstructuren openstellen, eenvoudige voorzieningen	12 km, oppervlaktevergroting 2 ha	2	50.000
26	Nieuwe kortsluitingen	12 km, eenvoudig pad, totale breedte inclusief bermen gemiddeld 7 meter, plm 8 fiets- / voetgangersbruggen [4]	8	1.700.000
27	*Ontsluiting "verborgen schatten"*	*Voorzover niet al in voorzien door 25 en 26: 1 km*	1	150.000
28	Plaatselijke verbreding openbaar toegankelijke lijnstructuren	Voorzover niet al in voorzien door 16 en 22: 5 ha	5	150.000
			101	4.500.000

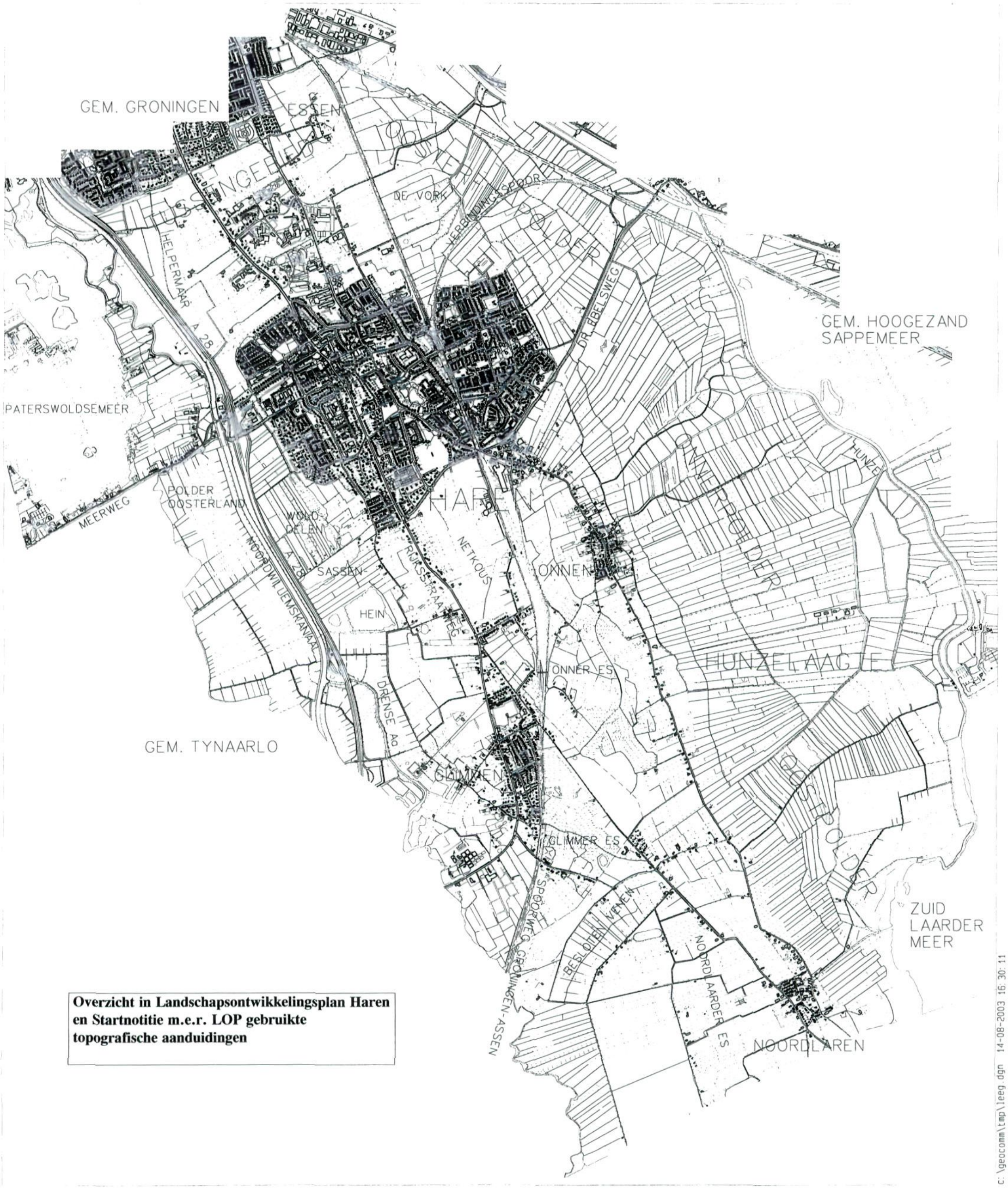
[1] Gekapitaliseerde kosten bestaan steeds uit: investering (grond, inrichting) + 20 maal jaarkosten onderhoud en beheer

[2] Hiervan plm 23 ha in Tussengebied, dus geen landbouwgrond

[3] anders dan in het concept-LOP wordt er van uitgegaan de bestaande beplanting van de golfbaan tussen de Glimmer Esch en de Besloten Venen geen versterking behoeft.

[4] In het Landinrichtingsplan is van deze 12 km ongeveer 5 km aangeduid als "te onderzoeken verbinding".

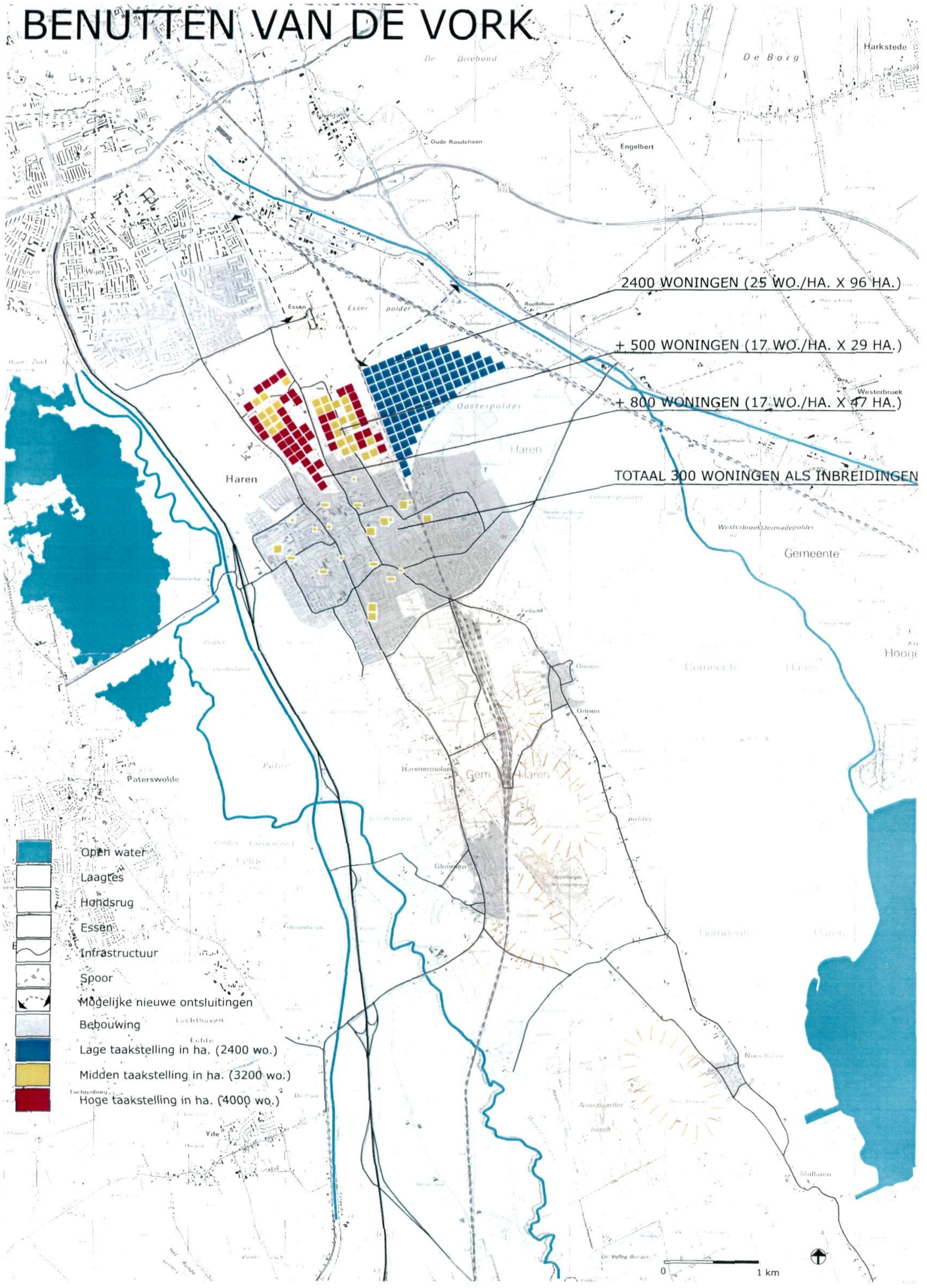
1375-5

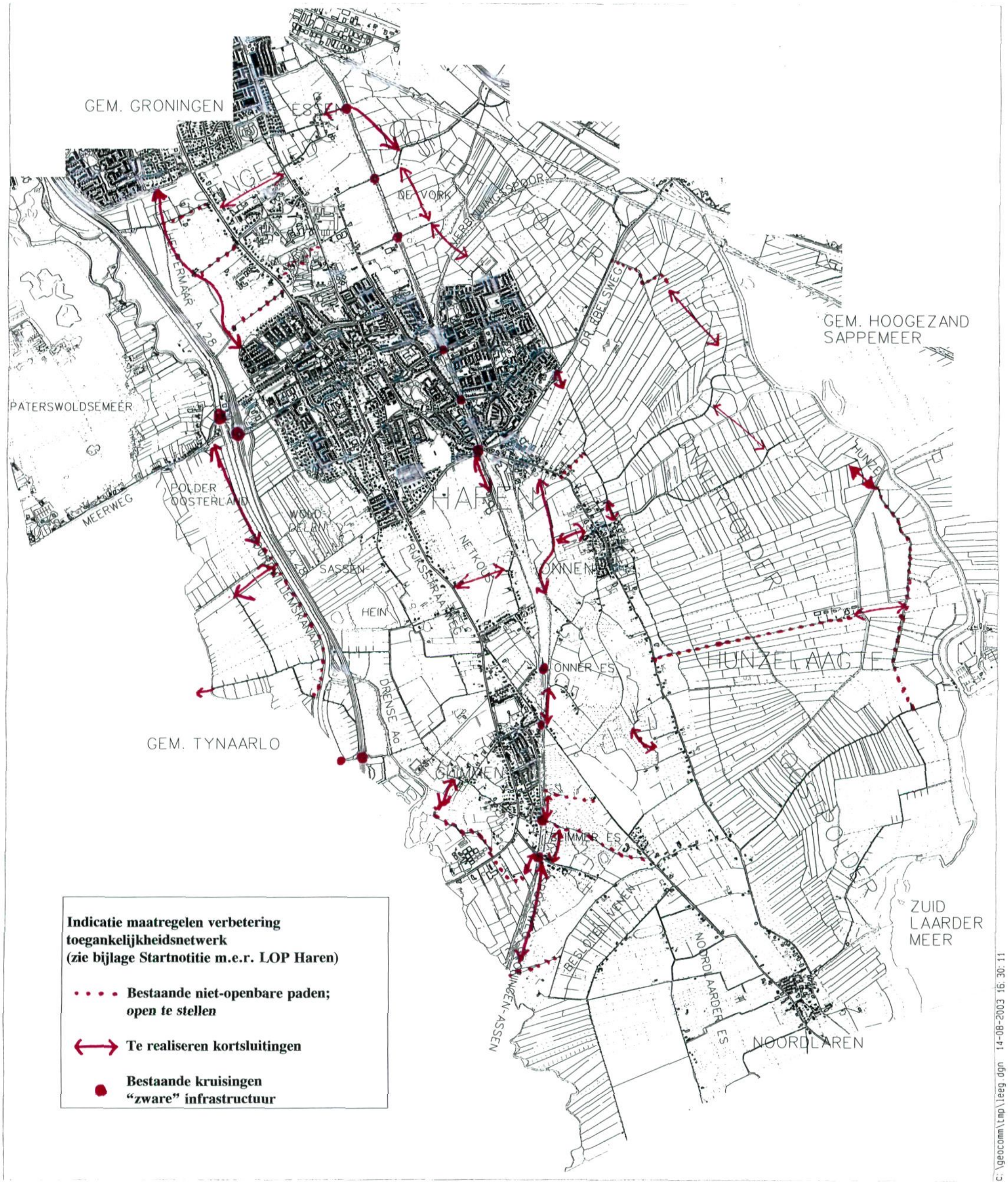


Overzicht in Landschapsontwikkelingsplan Haren en Startnotitie m.e.r. LOP gebruikte topografische aanduidingen

c:\geocomm\tmp\leeg.dgn 14-08-2003 16:30:11

BENUTTEN VAN DE VORK



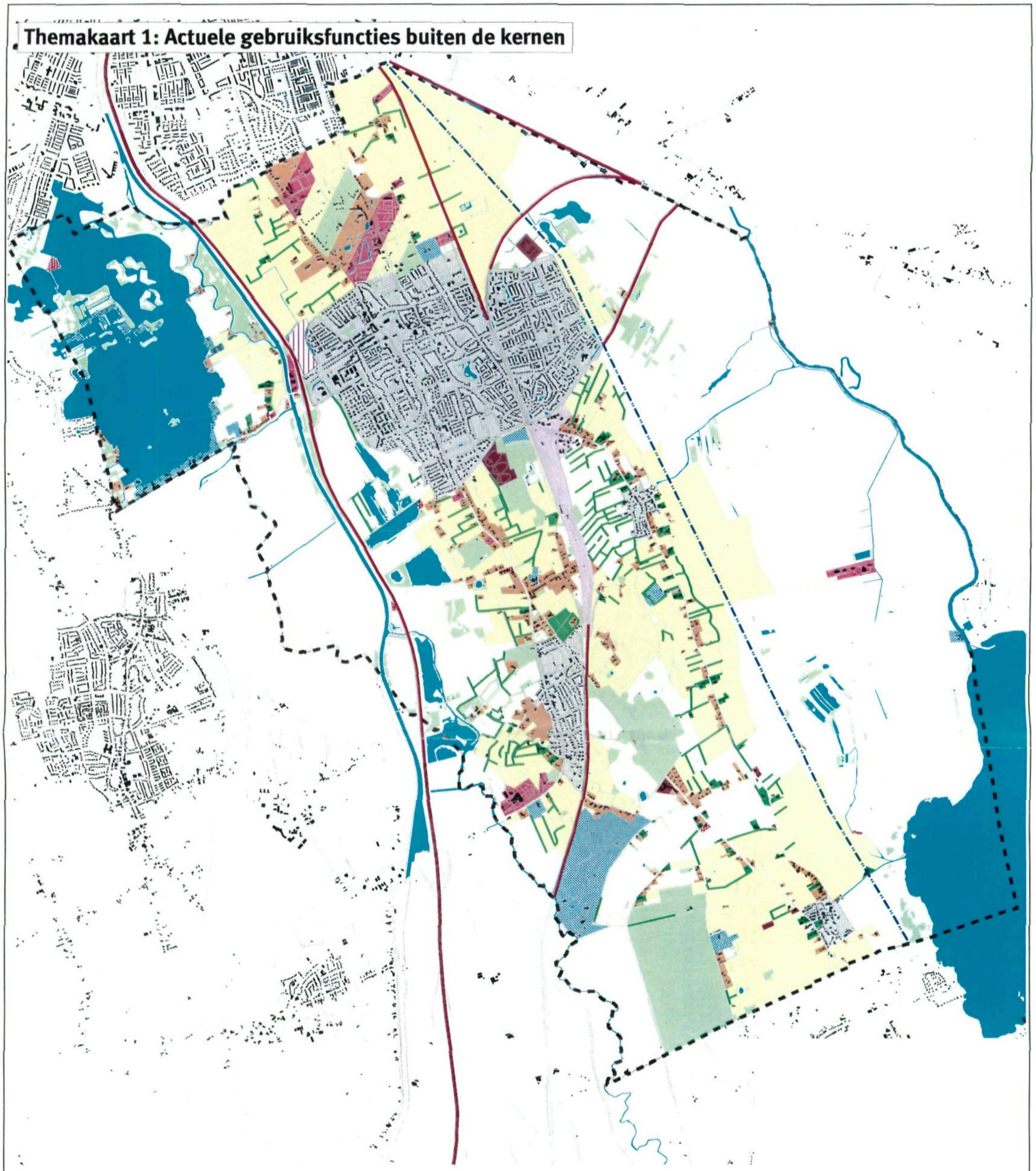


Indicatie maatregelen verbetering toegankelijkheidsnetwerk
(zie bijlage Startnotitie m.e.r. LOP Haren)

- **Bestaande niet-openbare paden; *open te stellen***
- **Te realiseren kortsluitingen**
- **Bestaande kruisingen "zware" infrastructuur**

c:\geocomwlwp\jeeg.dgn 14-08-2003 16:30:11

Themakaart 1: Actuele gebruiksfuncties buiten de kernen

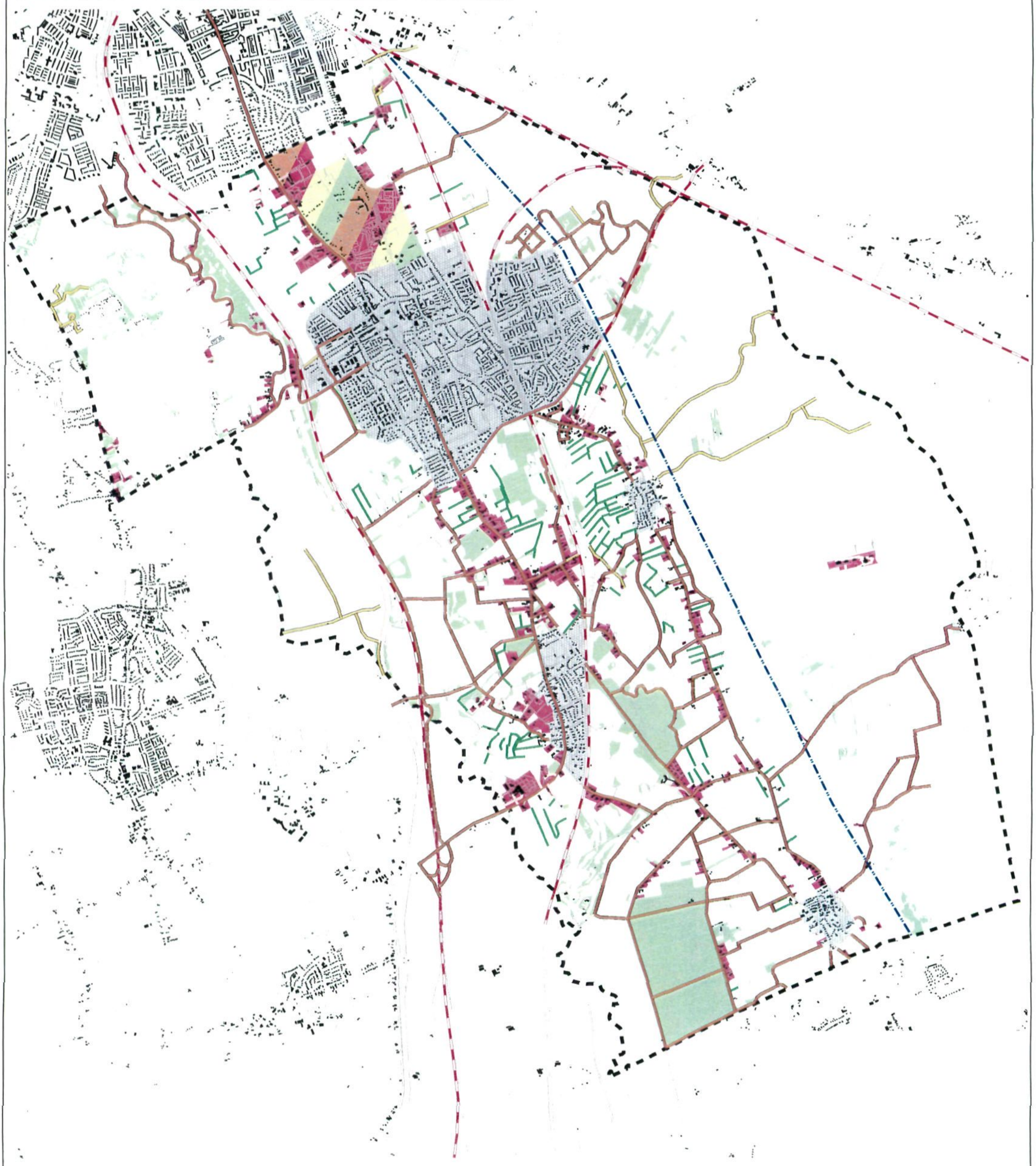


Bebouwingsconcentraties wonen
Agrarische bedrijven
Bedrijventerrein
Toekomstig bedrijventerrein
Kantoren / bedrijven
Horeca
Bos
Recreatie
Water (meren, vaarwegen, overige)
Landbouwgebied (zonder beperkingen)
Bijzondere functie
Kern
Overig
Tussengebied
Houtwallen en/of houtsingels
Dijken, spoordijken, weglichamen
Bovengrondse hoogspanning
Gemeentegrens

N

Schaal: 1:35000

Themakaart 2: Toegankelijkheid / ervaarbaarheid



Bebouwing en erven

Opgaand hout

Kern

Tussengebied

Toegankelijkheid wegen:

Openbaar toegankelijke wegen en paden

Openbaar toegankelijke wegen en paden (doodlopend)

Niet-openbare wegen en paden (doorgaand en doodlopend)

Zware (zichtbeperkende) infrastructuur

Houtwallen en/of houtsingels

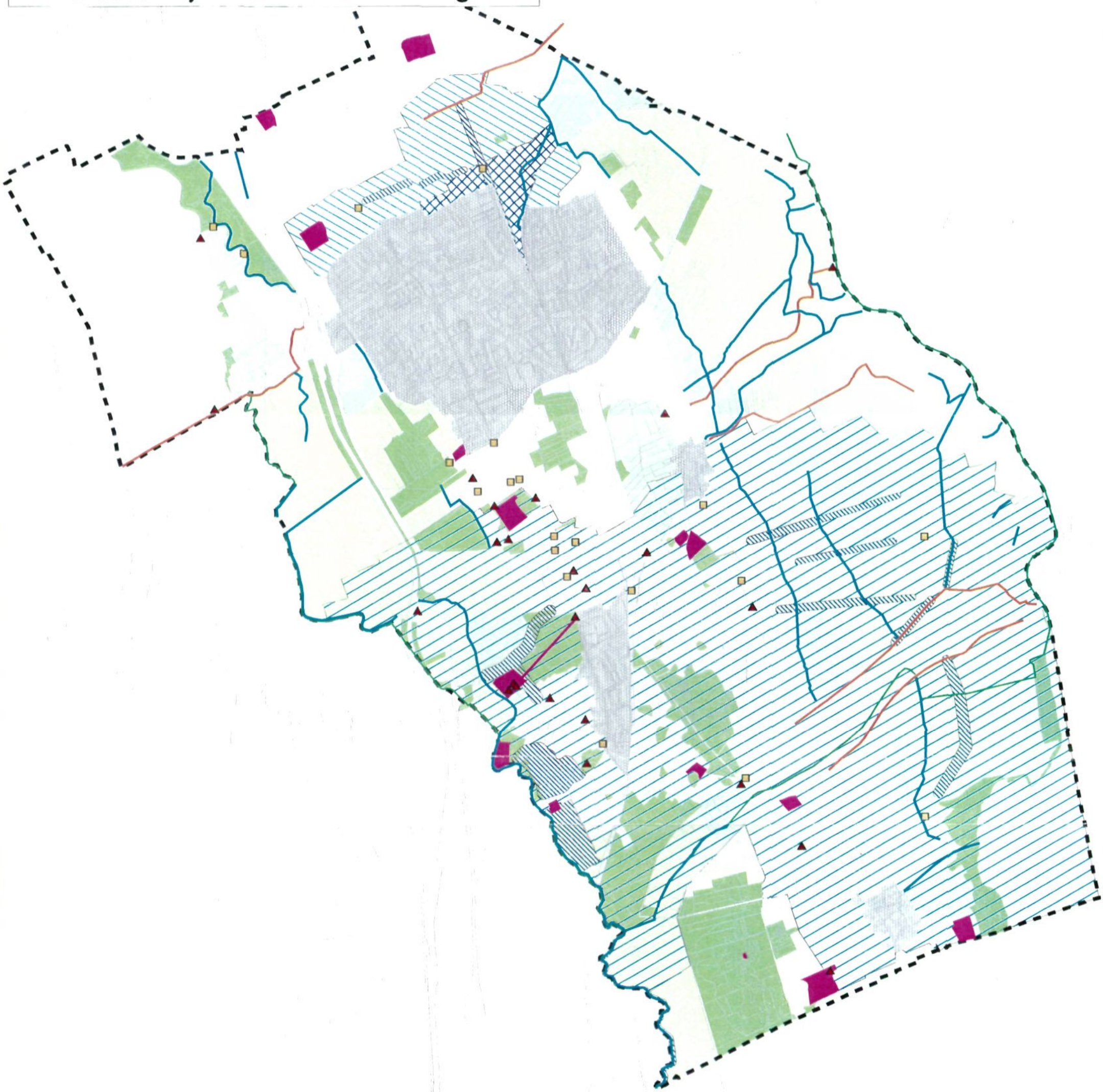
Bovengrondse hoogspanning

Gemeentegrens

Schaal: 1:35000

N

Themakaart 3: Bijzondere kwaliteiten en regimes



Drinkwaterbeschermingsgebied (tevens waterwingebied)

Grondwaterbeschermingsgebied

Bodembeschermingsgebied (gebied met verbod fysische bodemaantasting; boringsvrije zone)

Grondwaterbeschermingsgebied / bodembeschermingsgebied

Beheersgebied

Reservaatsgebied

Natuur-, bos-, recreatiegebied

Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein

Kern

Jonge monumenten

Rijksmonumenten

Natuurlijke waterloop

Middeleeuws dijktracé

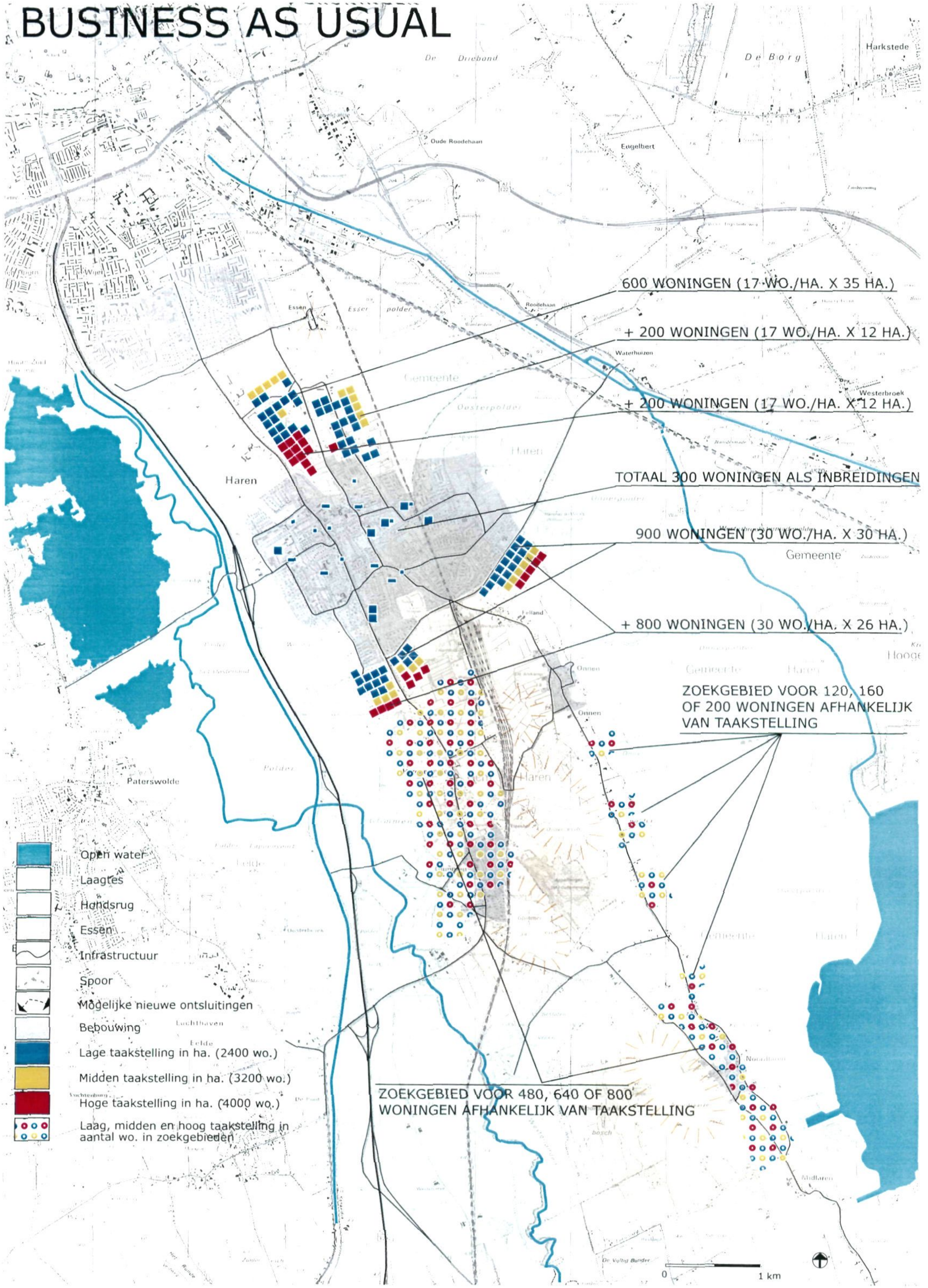
Ecologische route

Gemeentegrens

Schaal: 1:35000

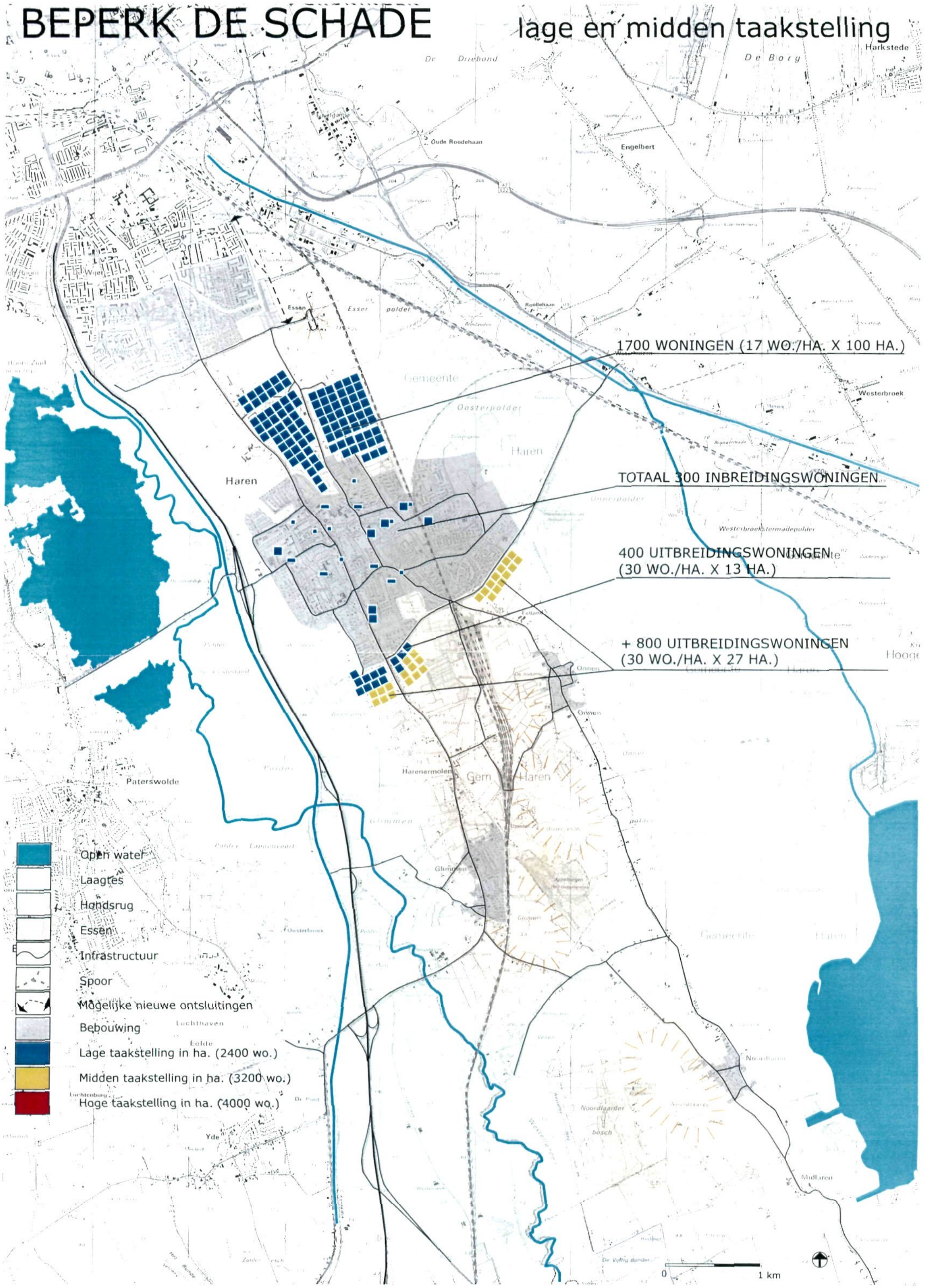
N

BUSINESS AS USUAL



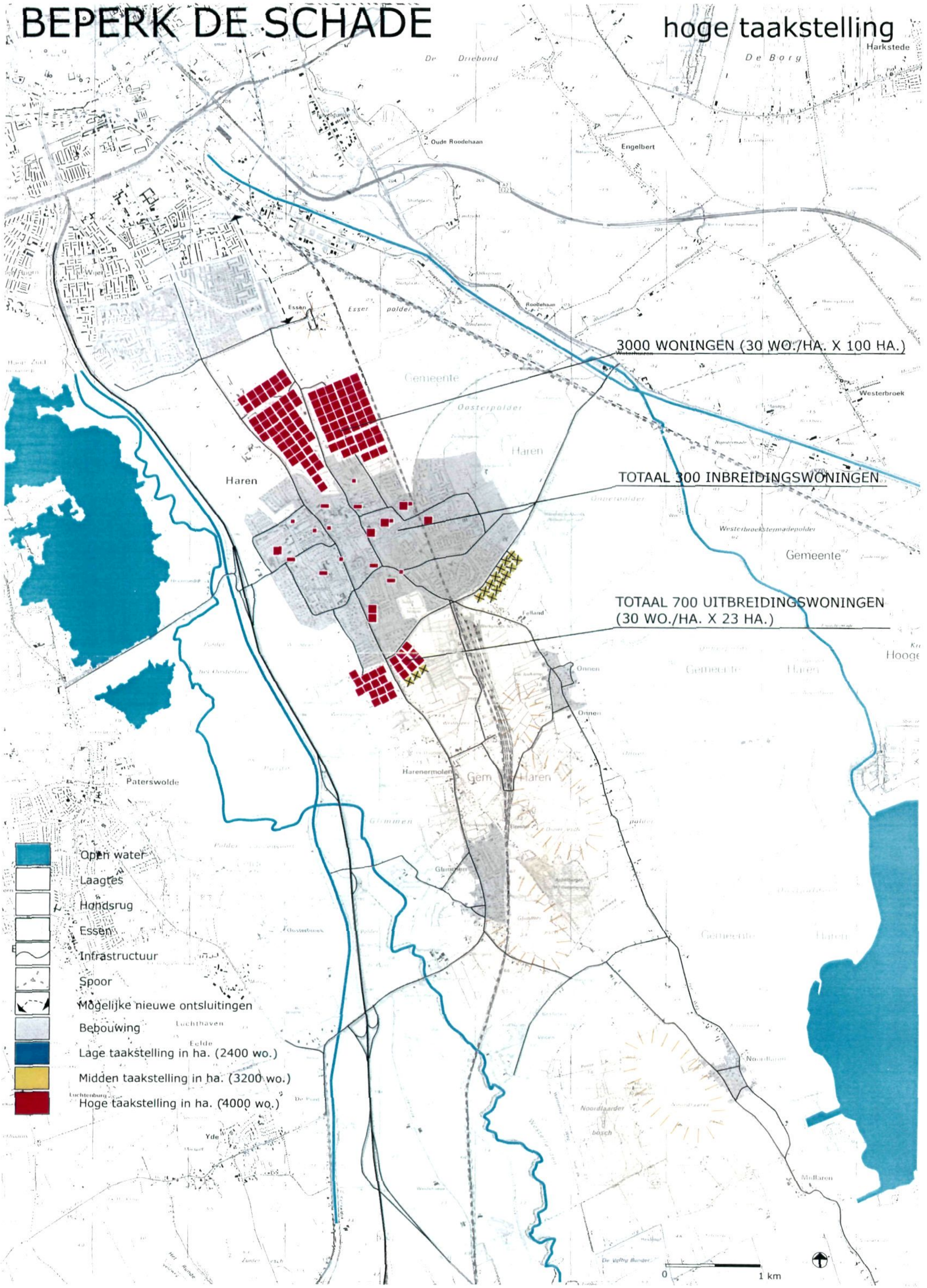
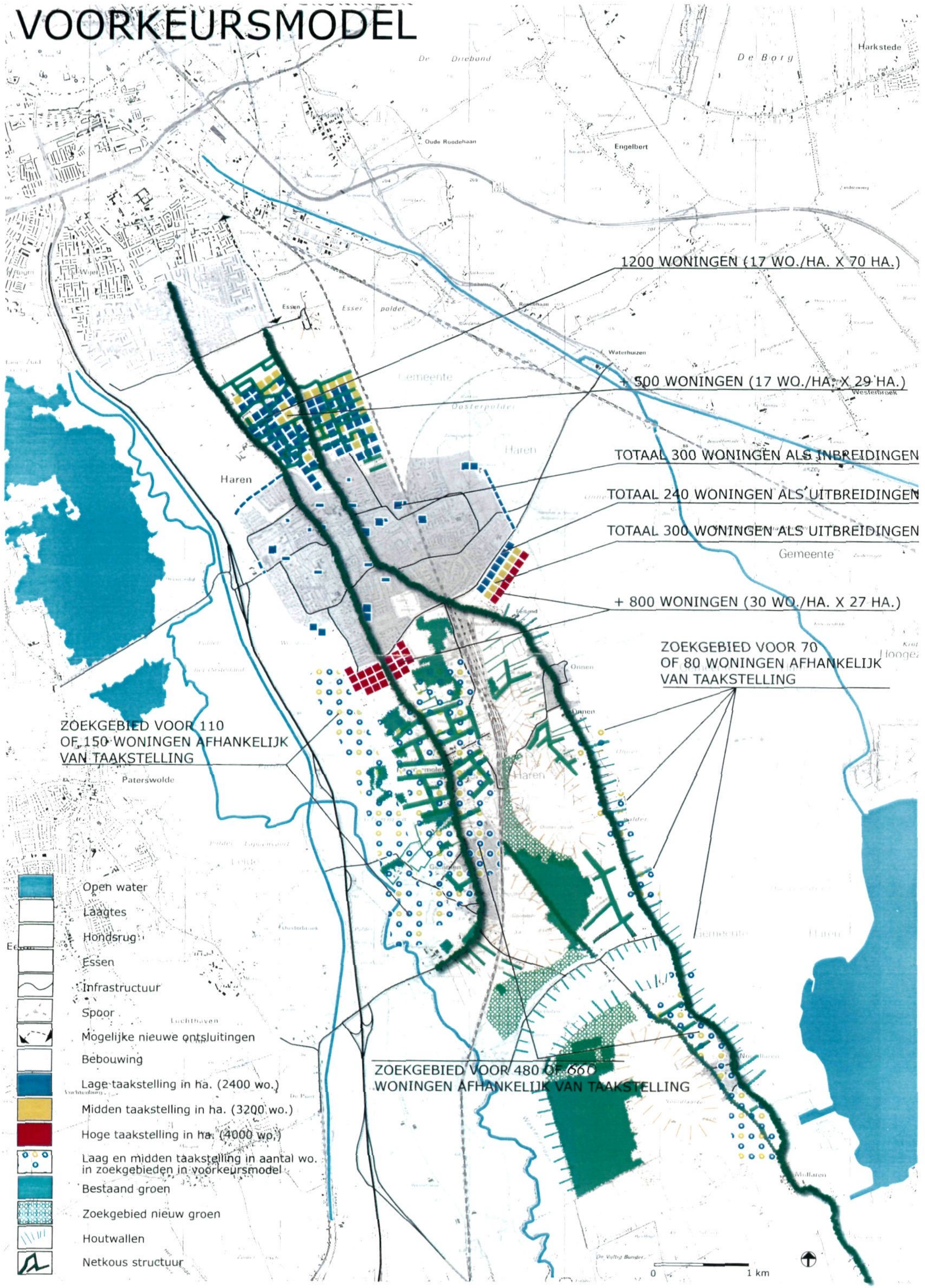
BEPERK DE SCHADE

lage en midden taakstelling



BEPERK DE SCHADE

hoge taakstelling



VOORKEURSMODEL