

Haren - Raadhuisplein

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

3

Vaststellingsbesluit

25 september 2019.

Nr. 8b

Vaststellen Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein en Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van dd. 10 juli 2019 (griffie zaaknummer 149734-2019);

HEEFT BESLOTEN:

- I. het door de voormalige gemeenteraad van Haren vastgestelde bestemmingsplan Raadhuisplein Haren met daarin verwerkt de uitvoerbare delen van het amendement van 12 november 2018 vast te stellen;
- II. bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan binnen dit bestemmingsplan in te zetten op vergroening en verduurzaming van het gebouw;
- III. een deel van de winst van de ontwikkeling Raadhuisplein in te zetten voor verdere versterking en vergroening van het centrum van Haren en het Raadhuisplein in het bijzonder;
- IV. niet aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein tegemoet te komen;
- V. ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-OW01):
 - a. het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01); er zijn wijzigingen aangebracht in de verbeeldingen, de regels, de toelichting en de onderzoeken;
 - b. in te stemmen met het voorgestelde monitoringsplan voor parkeren, inhoudende het bij start bouw ontwikkeling Raadhuisplein zekerheidshalve opnieuw onderzoeken van de actuele parkeersituatie en waar nodig het bijsturen op aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;
 - c. in te stemmen met de voorgestelde verwerking van de uitvoerbare delen uit het amendement.
- VI. het Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
- VII. voor het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
- VIII. aangeven dat het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
- IX. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling Raadhuisplein;
- X. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB038Jachtla2Haren-vg01;

- XI. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van detailhandel en/of supermarkt;
- XII. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- XIII. de huidige grondexploitatie te sluiten en de gronden administratief te verplaatsen van de categorie Bouwgrond in Exploitatie naar de Materiele Vaste Activa, strategische gronden met een boekwaarde nihil;
- XIV. een voorbereidingskrediet van €250.000 - beschikbaar te stellen voor de verdere planvorming, deze kosten kunnen naar verwachting worden gedekt uit de nog te realiseren verkoopopbrengst van de grond;
- XV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 3 conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur.
- XVI. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van 25 september 2019.

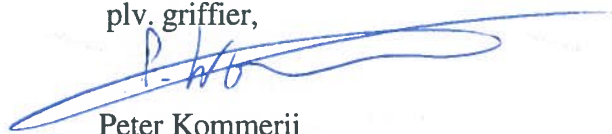
de voorzitter

Peter den Oudsten



plv. griffier,

Peter Kommerij



Onderwerp Vaststellen Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein en Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren
 Steller/telnr. R.A. Lombaerts Bijlagen 17

Classificatie Openbaar

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Langetermijn agenda
 (LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar
 LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. het door de voormalige gemeenteraad van Haren vastgestelde bestemmingsplan Raadhuisplein Haren met daarin verwerkt de uitvoerbare delen van het amendement van 12 november 2018 vast te stellen;
- II. bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan binnen dit bestemmingsplan in te zetten op vergroening en verduurzaming van het gebouw;
- III. een deel van de winst van de ontwikkeling Raadhuisplein in te zetten voor verdere versterking en vergroening van het centrum van Haren en het Raadhuisplein in het bijzonder;
- IV. niet aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein tegemoet te komen;
- V. ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-OW01):
 - a. het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01); er zijn wijzigingen aangebracht in de verbeeldingen, de regels, de toelichting en de onderzoeken;
 - b. in te stemmen met het voorgestelde monitoringsplan voor parkeren, inhoudende het bij start bouw ontwikkeling Raadhuisplein zekerheidshalve opnieuw onderzoeken van de actuele parkeersituatie en waar nodig het bijsturen op aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage, teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;
 - c. in te stemmen met de voorgestelde verwerking van de uitvoerbare delen uit het amendement.
- VI. het Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
- VII. voor het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;

Samenvatting

Door de voormalige gemeente Haren is lang gewerkt aan de afronding van het centrum van het dorp Haren door ontwikkeling van een bouwplan aan het Raadhuisplein. Binnen vastgestelde kaders is eind 2017 een aanbesteding doorlopen en een plan ontwikkeld. Daarnaast is een bestemmingsplan in procedure gebracht, waarmee realisatie van het plan mogelijk wordt. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel aangaande dit bestemmingsplan, is er in nov. 2018 door de gemeenteraad van Haren een amendement aangenomen. Volledige uitwerking van het amendement levert een niet uitvoerbaar plan op. In onze optiek ligt er in de basis een goed plan, maar wat wel kan worden verbeterd door een aantal aanpassingen door te voeren; aanpassingen ingegeven vanuit overleg met omwonenden en ondernemers en aanpassingen door verwerking van uitvoerbare delen van het amendement. Door met deze aanpassingen het bestemmingsplan vast te stellen, kunnen we alsnog een uitvoerbaar plan behouden waarmee we Haren een nieuwe impuls kunnen geven, de winkelstructuur versterken en het dorpscentrum af kunnen ronden op een manier die nieuwe kwaliteit geeft aan het Raadhuisplein en het centrum als geheel.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- VIII. aangeven dat het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
- IX. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling Raadhuisplein;
- X. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit horende verbeelding, digitaal vevat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB038Jachtla2Haren-vg01;
- XI. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van detailhandel en/of supermarkt;
- XII. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- XIII. de huidige grondexploitatie te sluiten en de gronden administratief te verplaatsen van de categorie Bouwgrond in Exploitatie naar de Materiele Vaste Activa, strategische gronden met een boekwaarde nihil;
- XIV. **een voorbereidingskrediet van €250.000,-** beschikbaar te stellen voor de verdere planvorming, deze kosten kunnen naar verwachting worden gedekt uit de nog te realiseren verkoopopbrengst van de grond;
- XV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 3 conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur.
- XVI. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Inleiding

Voor u ligt een voorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan Raadhuisplein te Haren. Enerzijds is deze vaststelling een vervolgstap in een juridische procedure en bevat daarom een groot aantal formeel juridische besluitpunten. Anderzijds gaat het hier over het definitieve en laatste besluit in een lang ontwikkelproces van het centrum van Haren. Een voorgeschiedenis die u als gemeenteraad van de nieuwe gemeente Groningen mogelijk niet kent. In dit voorstel gaan wij daarom allereerst wat uitgebreider in op de achtergronden van de voorliggende plannen en leggen daarna de link naar de formeel juridische besluitvorming.

Voorgeschiedenis en doel

In dit voorstel gaat het over een bestemmingsplan dat de realisatie van een bouwplan, waarvoor al een aanbestedingsprocedure is doorlopen, mogelijk maakt. Beide zijn gebaseerd op een eerder door de gemeenteraad vastgesteld kader. Het gaat daarbij om een ontwikkeling in het centrum van Haren, aan het Raadhuisplein, op de plek waar tot 2010 het oude gemeentehuis van de gemeente Haren stond.



Voor deze locatie zijn in lijn met de kaderstelling plannen ontwikkeld, zoals u die hiernaast en op de volgende pagina ziet weergegeven. Deze plannen vormen feitelijk het sluitstuk van het zogenaamde Komplan voor Haren; een visie voor de ontwikkeling van het centrum van Haren die aan het **einde van de jaren '90 werd ontwikkeld, met als doel de winkelstructuur** voor het dorpscentrum te versterken.

Onderdeel hiervan was de realisatie van twee supermarkten aan de westzijde van de Rijksstraatweg met parkeervoorzieningen om de aantrekkingskracht te vergroten en het creëren van een tweede winkelstraat parallel aan de Rijksstraatweg; de Brinkhorst. Door deze parallelle route, met naast winkels daarin opgenomen een Kunst en Cultuurcentrum (KCC) en een parkeergarage, moest in combinatie met de Kerkstraat en het Raadhuisplein als verbindingen, een **'rondje Haren'** ontstaan, waarmee de aantrekkelijkheid van het centrum als winkelgebied sterk zou worden verbeterd.



Ten tijde van deze visie was nog niet duidelijk dat ook de locatie van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein vrij zou komen. Toen echter in 2006 werd besloten om een nieuw gemeentehuis te realiseren links van de noordelijke hoek van het Raadhuisplein is aansluitend gekeken naar de mogelijkheden om met een herinvulling van de bestaande plek het plein te verbeteren (in de situatie van dat moment had het plein aan de noord-oost zijde geen duidelijke pleinwand) en hoe ook daarmee de winkelstructuur verder zou kunnen worden versterkt. Hiertoe is in 2009 de visie Raadhuisplein vastgesteld en dit is uitgewerkt in een **aantal bebouwingsscenario's, wat uiteindelijk heeft geleid tot de vaststelling van een (definitief) ruimtelijk kader** voor de ontwikkeling aan de noord-oostzijde van het plein.

Het proces om te komen tot een definitieve kaderstelling is niet zonder slag of stoot doorlopen. De lange periode die het proces om nu tot een concreet plan te komen heeft gekost, heeft steeds te maken gehad met meerdere heroverwegingen en verschuivingen in uitgangspunten. Als bijlage bij dit voorstel vindt u een tijdlijn van al deze stappen / besluiten. Doel van alle plannen is echter steeds geweest om langs de noord-oostwand een aantrekkelijke, geleidende wand te creëren die het winkelend publiek ook naar de winkels aan noordzijde van het plein zou leiden en die de intimiteit van het plein zou vergroten. In een latere fase werd daar aan toegevoegd dat met een toevoeging / verplaatsing van een supermarkt naar het centrum, **een 'trekker' naar het centrum zou kunnen worden gebracht en dat daarmee het winkelgebied als geheel ook compacter zou kunnen worden gemaakt**. Deze wensen / doelen werden ook bevestigd in de centrumvisie die in 2014 in samenwerking met ondernemers werd opgesteld. In die centrumvisie werd ook duidelijk dat een (beperkte) toevoeging van dagwinkels op deze plek in het centrum gewenst was vanuit de versterking van het centrumgebied, maar dat op basis van monitoring aandacht moest zijn voor de leegstand aan de randen van het centrum. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor het behoud van voldoende parkeervoorzieningen.

Kader en invulling

In oktober 2016 besloot de gemeenteraad na een heroverweging om de ontwikkeling Raadhuisplein door te **zetten "op basis van het kader van het in december 2012 vastgestelde ruimtelijk kader"**. Voorwaarde daarbij was dat in de aanbestedingsprocedure een aanvulling zou worden opgenomen op die kaderstelling. Deze luidde dat aan de oostzijde van de Rijksstraatweg een (op basis van onderzoek nader te bepalen) maximum aan vierkante meters oppervlak supermarkt zou mogen worden toegevoegd. Concreet hield dit in dat er of een kleine supermarkt zou kunnen worden gebouwd, of dat er bestaande supermarkt zou moeten worden verplaatst en dan groter terug zou kunnen komen op het Raadhuisplein. Daarmee werden de distributieplanologische en verkeerstechnische beperkingen die binnen het centrum gelden, mede bepalend voor de mogelijkheden, maar werd anderzijds een verplaatsing van een bestaande supermarkt aantrekkelijk gemaakt / potentieel bevorderd.

De kaderstelling werd vertaald naar een Programma van Eisen en deze vormde de basis voor een Europese aanbestedingsprocedure die eind 2017 is doorlopen. In december 2017 leidde dit tot een voorselectie van drie partijen en uit de eindbeoordeling van deze laatste drie kwam het plan van Explorius Vastgoedontwikkeling (zie hieronder) als beste naar voren.



zicht vanaf Raadhuisplein



zicht vanaf Brinkhorst (winkelstraat Zuidzijde)



zicht vanaf Hortuslaan (parkeervoorziening achterzijde)



zicht vanaf de Schakel (route langs gemeentehuis)

Onderdeel van het plan van Explorius is de verplaatsing van de Aldi die nu net buiten het feitelijke centrum is gelegen. Daarmee wordt het centrum compacter gemaakt, concentreren we het winkelaanbod zoals dat in de centrumvisie wordt beoogd en brengen we een potentiële trekker in het centrum. De supermarkt wordt ontsloten vanaf de parkeerplaats **aan de 'achterzijde' (zijde Hortuslaan)**. Aan de Raadhuisplein-zijde wordt een aantrekkelijke en gevarieerde pleingevel gerealiseerd die op de begane grond wordt gevuld met horeca en dagwinkels; een invulling die de looplijn langs de oostzijde van het plein versterkt. Ook de zuidzijde wordt deels gevuld met dagwinkels, waarmee ook vanuit de Brinkhorst een aantrekkelijke geleiding naar het plein ontstaat. Daarboven komen een 32-tal appartementen en onder het bouwblok wordt een parkeergarage ten behoeve van de appartementen gerealiseerd. De winkelbezoekers kunnen achter het blok parkeren, waarbij inmiddels duidelijk is dat deze parkeervoorziening ook beperkt gebruikt kan blijven worden voor centrumbezoekers.

Argumenten en afweging

Na de hernieuwde bevestiging van de ruimtelijke kaders door de gemeenteraad in 2016 is besloten om op basis van de kaders eerst de aanbestedingsprocedure te doorlopen en parallel de bestemmingsplanprocedure op te starten op basis van diezelfde kaders. Allereerst zijn een aantal onderzoeken die nodig waren voor het bestemmingsplan, geactualiseerd. Het college heeft vervolgens op 13 juli 2017 wel het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, maar heeft bewust er voor gekozen het bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden nadat vanuit de aanbesteding duidelijk werd dat binnen de gestelde kaders ook een aanvaardbaar plan kon worden gerealiseerd.

De vaststelling van het bestemmingsplan is nodig om planologisch gezien de realisatie van het plan ook mogelijk te maken. De gemeenteraad van de gemeente Haren heeft daarbij serieus om willen gaan met de zorgen en onzekerheden die er leken te ontstaan met het zicht op het concrete bouwplan wat er inmiddels lag. Dit proces van vaststelling leidde al eerder tot aanpassingen van zowel het bestemmingsplan als het bouwplan. Uiteindelijk hebben o.a. de reacties van omwonenden en andere afwegingen bij de raad tot de

aanname van een amendement geleid (zie bijlage), bij behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraadsvergadering van november 2018.

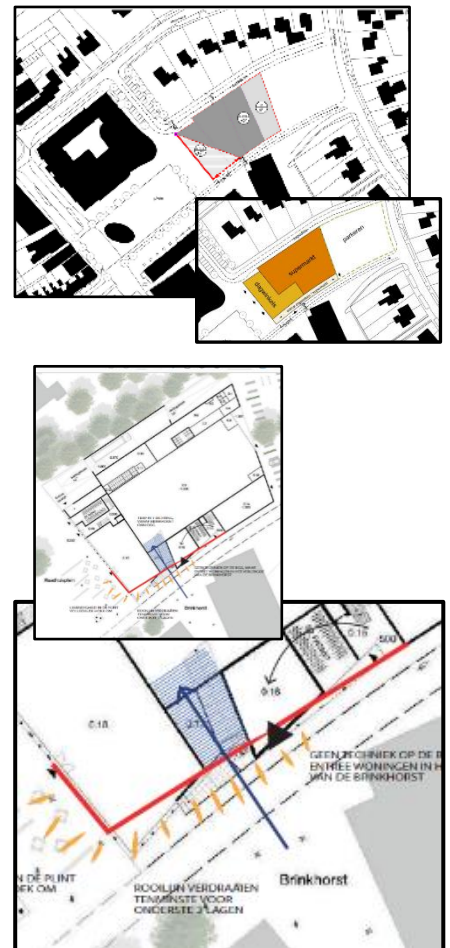
Aansluitend bleek dat een volledige uitwerking van het door de gemeenteraad van Haren aangenomen amendement zou leiden tot een onuitvoerbaar plan. Gezien de financiële consequenties hiervan heeft de Provincie Groningen, op verzoek van de toenmalige gemeente Groningen en de voormalige gemeente Ten Boer, onder Arhi toezicht haar goedkeuring onthouden. Daarmee is het bestemmingsplan niet vastgesteld.

Deze situatie leidt er nu toe dat wij als college van nieuwe gemeente Groningen en u als gemeenteraad mogen oordelen over het bestemmingsplan en daarmee indirect ook over het bouwplan. Enerzijds constateren wij namelijk dat er sprake is van een goed plan dat op vrijwel alle fronten beantwoordt aan de bedoelingen van eerder in visies vastgestelde kaders en eisen, anderzijds zien wij juist in de reacties van omwonenden en in de amendementen mogelijkheden om het bestemmingsplan en daarmee het draagvlak voor het bouwplan te verbeteren. Wij hebben er dan ook voor gekozen om deze reacties serieus te nemen, nogmaals met diverse partijen in gesprek te gaan en de mogelijkheden tot verbetering nader te onderzoeken en af te wegen.

Op basis van de input uit deze gesprekken en het amendement komen wij tot een aantal verbeteringen van het plan.

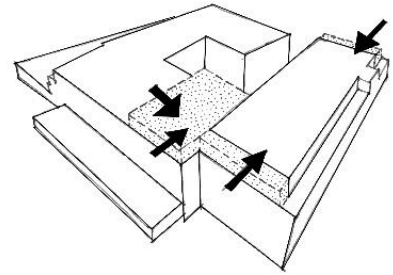
Aanpassingen t.b.v. aantrekkelijkheid looplijn vanuit Brinkhorst

In het amendement is gesteld dat er in het bestemmingsplan een zogenaamde terugspringende rooilijn moet worden opgenomen, zoals deze als optie was opgenomen in de kaderstelling. Dit punt grijpt terug op een aangenomen amendement bij de behandeling van de kaderstelling in 2012, met als achtergrond de zorg over de aansluiting (looplijn) van de Brinkhorst op het Raadhuisplein. Een letterlijke uitvoering zoals in het amendement gesteld, leidt in onze optiek tot een onuitvoerbaar plan (zie hiervoor de toelichting later in dit voorstel), maar gaat volgens ons ook voorbij aan (een deel van) de oorspronkelijke doelen. Door namelijk de gehele gevel terug te rooien gaat de kracht van de gevel als pleinwand verloren en ontstaat er een grote opening in de zuid-oost hoek van het plein. Met het Atelier Stadsbouwmeester hebben we wel gekeken naar de geuite zorg over de looplijn. De aantrekkelijkheid hiervan kan sterk worden verbeterd door een ingreep op twee onderdelen. Ten eerst door de rooilijn aan zuid-oostzijde iets terug te leggen en daarmee het zicht op het Raadhuisplein vanaf de Brinkhorst en het fietspad te vergroten. Daarnaast kan de aantrekkelijkheid van de gevel aanzienlijk worden verbeterd. In de originele plannen was deze gevel vorm gegeven door een blinde muur met een deels daarachter een trap naar het binnengebied van het appartementenblok. Door de trap niet achter een (blinde) muur te leggen, maar zichtbaar vanaf de Brinkhorst en aan weerszijden daarvan de gevel transparant uit te voeren verdwijnt de blinde muur uit het aanzicht. De gewenste transparantie kan eenvoudig worden bereikt door de entree te verplaatsen en de trap voor de gevel van de gewenste horeca weg te nemen. En juist dat laatste zal het winkelend publiek richting de hoek van het Raadhuisplein trekken en het zicht op het plein geven.



Terug leggen bovenste lagen woonbebouwing

Gedurende de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad hebben met name bewoners van de Molenweg verzocht om de bovenste woonlagen van het plan aan de zijde van de Molenweg, terug te roeien. Ook hierover is met het Atelier Stadsbouwmeester gesproken. Zij zijn van mening dat aanpassing van het bouwblok op de bovenste laag zal leiden tot een verbetering van het plan. De wijze waarop de bovenste laag aan de Raadhuispleinzijde is terug gelegd, zou alzijdig moeten worden uitgevoerd. Aanvullend daarop kan de bovenste laag aan Molenwegzijde iets minder ver



doorgetrokken worden naar achterzijde. Op de schetsen hiernaast wordt verduidelijkt op welke plekken deze teruglegging van de bovenste laag aanvullend zou moeten worden doorgevoerd. Deze aanpassing zal wel consequenties hebben voor de opbrengsten van het plan, maar wij vinden het een aanvaardbare aanpassing van het plan ter verbetering van het draagvlak bij direct omwonenden.

Overige elementen uit het amendement

Naast bovenstaande grotere aspecten, bevat het amendement ook enkele kleinere elementen die met inachtneming van de juridische inpassing goed kunnen worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij gaat het om:

- *De verbijzondering van de bouwhoogtes, goothoogtes en maximale dakhellingen.*
Omwonenden geven aan dat het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt dan voor het ontwerp nodig is. Zij zijn bang dat dit er alsnog toe gaat leiden dat er grotere hoogtes worden gerealiseerd. Hier willen we aan tegemoet komen. Door deze maten nader te specificeren in lijn met het Programma van Eisen en het concrete plan worden toekomstige aanpassingen onmogelijk en wordt de rechtszekerheid voor omwonenden vergroot;
- *Aanpassing van de algemene afwijkingsregels.*
Hier geldt dezelfde argumentatie als hierboven. Alleen voor de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid van 10% van de bouwhoogte wordt een uitzondering gemaakt. Dit betreft een flexibiliteitsbepaling die standaard in vrijwel ieder bestemmingsplan wordt opgenomen. Toepassing hiervan kan echter alleen worden toegestaan indien de noodzaak hiertoe deugdelijk en op aanvaardbare wijze wordt gemotiveerd. Vaak geldt dit alleen voor specifieke, kleinere onderdelen.
- *Het niet toestaan van terrassen op de te bouwen overdekte laad- en losruimte.*
Hiermee wordt inblik en inbreuk op de privacy van de bewoners van de Molenweg weggenomen;
- *Afhankelijk van de komst van de Aldi naar het Raadhuisplein, direct na verplaatsing starten met de voorbereidingen voor een wijziging van het bestemmingsplan op de oude locatie.*
Hiermee wordt voorkomen dat er alsnog een extra supermarkt wordt gerealiseerd;

Verdere versterking van het plan

Aanvullend op bovenstaande willen wij als college in lijn met onze eigen visie, verder gaan in de versterking van de plannen voor het Raadhuisplein dan wat tot nu toe is overwogen. Juist op het gebied van duurzaamheid en groen is hier in onze optiek nog een slag te slaan en zijn er mogelijkheden om kwaliteit toe te voegen. Daarom stellen we voor om bij de verlening van de omgevingsvergunning, die volgt op de vaststelling van het bestemmingsplan, bovenop de inmiddels geldende duurzaamheidseisen zoals gasloos bouwen, stevig in te zetten op vergroening en verduurzaming van het gebouw.

Verdere versterking van het centrum

Tenslotte willen we dat het dorp Haren blijvend profiteert van deze ontwikkeling en dat de winst niet door de gemeentelijke herindeling volledig 'weg vloeit' naar Groningen. Daarom stellen we voor om hetgeen er wordt verdiend met de ontwikkeling van het plan deels wordt ingezet voor de versterking van het centrum van Haren. Een deel van de winst zal daarom worden ingezet om ook de omgeving, het plein te verbeteren en te vergroenen.

Conclusie en voorstel op hoofdlijnen

Wij zijn van mening dat er hier een kans ligt om Haren een impuls te geven, de winkelstructuur te versterken het dorpscentrum af te ronden. Er ligt een mooi plan wat beantwoordt aan alle gestelde doelen en wat past in de kwaliteit van Haren. Met een aantal verschillende verbeteringen kunnen we een groot deel van de zorgen die er leven weg nemen en de kwaliteit van het plan nog verder versterken, en dat willen we ook doen. Daarmee ontstaat er een plan wat aansluit op de winkelstructuur zoals die in het Komplan Haren was bedacht, wat het centrum compacter maakt, het plein versterkt en de looplijnen voor het winkelend publiek verder verbetert. En door de extra maatregelen met betrekking tot groen en duurzaamheid creëren we een plan van deze tijd dat aansluit op de eisen van nu en de toekomst. Door tenslotte ook het financieel voordeel deels in te zetten voor een verdere verbetering van het centrum als geheel zal Haren in de breedste zin van het woord welvaren bij de realisatie van dit plan.

Wij stellen dan ook voor om:

- medewerking te verlenen aan een op onderdelen gewijzigd plan voor het Raadhuisplein, door aanpassing van het bestemmingsplan zoals hierna toegelicht en met verwerking van de uitvoerbare delen van het amendement:
 - o een aanpassing van het plan door een beperkte teruglegging van de rooilijn aan zuidoostzijde en aanpassing van de gevelindeling aan die zijde;
 - o een terug liggende rooilijn voor de bovenste (5^e) laag van het gebouw aan Molenweg- en Brinkhorst-zijde;
 - o genoemde overige elementen uit het amendement¹;
- bij de verlening van de omgevingsvergunning in te zetten op vergroening en verduurzaming van het gebouw;
- een deel van de winst van het plan in te zetten voor verdere versterking en vergroening van het centrum van Haren en het Raadhuisplein in het bijzonder.

Kantttekeningen

Zoals aangegeven zaten er in het amendement zoals dat in november 2018 door de gemeenteraad van Haren is aangenomen ook enkele elementen opgenomen die bij verwerking zouden leiden tot een onuitvoerbaar plan. Voor de volledigheid lichten wij hieronder toe waarom gekozen is deze elementen niet te verwerken.

Terug springende rooilijn (volledig bouwblok)

Wanneer de rooilijn aan de zijde van het Raadhuisplein terug gelegd wordt zoals in het Programma van Eisen als optie was meegenomen, ontstaat een geheel nieuw ruimtelijk kader. Een dergelijke ingreep in het bestemmingsplan kan niet worden verwerkt in het bestaande plan, maar zal er toe leiden dat een grotendeels nieuw ontwerp moet worden gemaakt. Daarbij komt een dermate groot deel van het mogelijke bouwvolume te vervallen (ca. 25%) dat de financiële effecten zullen leiden tot een vrijwel onhaalbaar plan.



¹ NB Als bijlage bij dit voorstel is een 'Staat van wijzigingen gevoegd' waarin een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen wordt gegeven.

Aanvullende noot t.a.v. element verplaatsen rooilijn

In december 2012 is bij de behandeling van het originele ruimtelijk kader door de toenmalige wethouder toegezegd aan de raad dat de inspringende rooilijn aan de kant van het Raadhuisplein zou worden meegenomen in de kaderstelling en dat het Programma van Eisen in de tweede helft van 2013 als beslispunt zou worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het opstellen van het Programma van Eisen heeft toen door allerlei omstandigheden niet kunnen plaatsvinden (zie hiervoor ook de tijdslijn in de bijlage). Na diverse gesprekken en heroverwegingen is uiteindelijk eind 2016 opnieuw de kaderstelling een voorstel aan de raad voorgelegd en door de raad vastgesteld. De gemeenteraad heeft toen besloten om de ruimtelijke kaders van 2012 te herbevestigen en de aanbestedingsprocedure op te starten. In die vergadering is niet meer gesproken over de rooilijn als eis en in het Programma van Eisen voor de aanbesteding is hij dus ook niet als zodanig meegenomen, alleen als optie. De gemeenteraad is in het raadsbericht 2017-48 geïnformeerd over het Programma van Eisen zoals dat gebruikt ging worden voor de aanbesteding. Het college van Haren is ervan uitgegaan dat de raad van Haren heldere kaders had gesteld en dat het college van Haren de uitvoering ter hand kon nemen. Om die reden is het Programma van Eisen niet meer als beslispunt voorgelegd aan de raad van Haren, maar als mededeling in de uitvoering van de kaders door het college van Haren. Bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad eind 2018 was een verschil van mening op dit punt mede aanleiding voor verwerking van dit aspect in het amendement. In onze optiek ontstaat op basis van de eerder beschreven beperkte verwerking van dit onderdeel een verbetering van het liggende bouwplan, waarmee de zorg ten aanzien van de aantrekkelijkheid van de looproute vanuit de Brinkhorst grotendeels kan worden weg genomen.

Opheffen bestemming overdekte laad- en losruimte

Een tweede element is dat de expeditie-ruimte aan de noordkant van het bouwplan wordt “wegbestemd”. In plaats van de bestemming Centrum-1 met aanduiding “overdekte laad- en losruimte” komt te gelden de bestemming “verkeer- uitsluitend ten behoeve van laden- en lossen”. Concreet betekent dit dat het laden en lossen in de buitenlucht zou moeten plaats vinden, omdat er geen gebouw meer mag worden gerealiseerd op de plaats waar het laden en lossen nu is gepland. Het enige (theoretische) alternatief waarbij dat niet zo zou zijn, is namelijk dat het laden en lossen binnen het hoofdvolume zou schuiven, maar daarmee gaat dusdanig veel winkeloppervlak verloren dat een onhaalbaar plan ontstaat. Uit akoestisch onderzoek is echter gebleken dat laden en lossen in de buitenlucht leidt tot onaanvaardbare geluidsoverlast voor de omwonenden. Er zou dus een geluidsscherm moeten worden geplaatst (dat formeel gezien binnen de bestemming “verkeer- uitsluitend ten behoeve van laden en lossen” niet is toegestaan en waarvoor dus een alternatieve regeling zou moeten worden opgenomen) wat om voldoende bescherming te bieden ook een zekere hoogte zou moeten hebben maar veel minder bescherming zou bieden dan een afgesloten expeditie-ruimte. In onze optiek leidt dit dus tot een verslechtering van de kwaliteit van het plan. Overigens bevindt de geplande expeditie-ruimte zich op ca. 3 m van de achter-perceelsgrens van de bewoners van de Molenweg en wij zullen, zoals eerder in ons voorstel aangegeven, geen medewerking verlenen aan terrassen op het dak van de laad- en losruimte; dit zou leiden tot een aantasting van de privacy. De bestaande groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en de percelen aan de Molenweg zal alleen ter plaatse van de expeditie-ruimte wat moeten worden versmald, voor het overige deel zal de groenstrook, inclusief de sloot over de gehele lengte, blijven bestaan.

Definitief inzetten op de realisatie van een oost-westverbinding tussen de Kerklaan en de Rijksstraatweg conform Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP).

Ook stelt het amendement dat definitief wordt ingezet op de verbinding over het nog te ontwikkelen deelgebied 2 van Dilgt, Hemmen en Essen. Wij stellen voor dit wel mee te nemen in de verwachte ontwikkeling van dit gebied en dit ook als voorwaarde op te nemen, maar niet vooruitlopend op deze ontwikkeling nu al in te zetten op een realisatie van een verbinding. Wanneer wij zelf het initiatief daartoe zouden nemen, trekken wij kosten en risico naar ons toe en lopen we het risico verkeerde keuzes te maken ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing, omdat de inrichting nog niet bekend is. Het is logischer om het in de ontwikkeling mee te laten nemen en daarmee kosten en risico's bij de ontwikkelende partijen te laten. Wel zullen we de verkeersintensiteiten op de Molenweg blijven monitoren en zo nodig maatregelen nemen.

Aanpassing voorwaarden ten aanzien van (openbare) parkeerplaatsen

In het amendement wordt tenslotte gesteld dat (ter vervanging van artikel 14, lid 1 onder e) binnen het totale fiscale gebied het aantal parkeerplaatsen met maximaal 45 mag dalen ten opzichte van de datum van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Door de realisatie van het bouwplan komen er 137 (openbare) parkeerplaatsen te vervallen. 40 hiervan waren in de oorspronkelijke situatie al niet beschikbaar (dit zijn tijdelijke parkeerplaatsen op de plaats van het voormalige gemeentehuis). In deze berekening zijn er dus ten opzichte van de oorspronkelijke situatie rondom het Raadhuisplein, na realisatie van het plan 97 parkeerplaatsen (137-40) minder beschikbaar in het openbare, fiscale gebied². De nieuwe parkeerplaats op maaiveld, die onderdeel is van het bouwplan, voorziet alleen in de (extra) behoefte die het bouwplan zelf genereert. Dat zelfde geldt voor de parkeergarage onder het bouwplan. Beide parkeervoorzieningen zijn bedoeld voor de winkels en de appartementen van het bouwplan. Totaal worden 132 parkeerplaatsen (weer) toegevoegd; 89 t.b.v. de nieuwe supermarkt, dagwinkels en horeca, 43 t.b.v. de nieuwe appartementen. Op basis van eerder onderzoek is gebleken dat de parkeerdruk door het vervallen van de openbare parkeerplaatsen in de rest van het fiscale gebied zal toenemen, maar dat door de bestaande overcapaciteit van met name de parkeergarage onder de Brinkhorst dit hoogst waarschijnlijk goed kan worden opgevangen (de bezettingsgraad daar ligt op piekmomenten op maar 55%). In dit toekomstbeeld zitten uiteraard een aantal aannames en mogelijk wijzigende factoren:

- Er is gerekend met een totale onttrekking van de bestaande parkeervoorziening op het Haderaplein **aan het openbaar gebruik. Aldi geeft echter aan dat een half uur vrij parkeren op 'hun'** parkeervoorziening toe te staan. Daardoor neemt de druk op het openbare areaal af.
- **Bovendien ontstaat hierdoor zogenaamd 'dubbel- of combinatie-gebruik'; mensen die boodschappen doen en aansluitend nog een korte boodschap in het centrum doen;**
- Er wordt ingezet op aanmoedigingsbeleid voor fietsgebruik om de druk te verminderen, het effect hiervan is nog onzeker;

Vanwege deze onzekerheden zal er eerste instantie tijdens de bouw, maar ook daarna de parkeerdruk worden gemonitord. Mocht blijken dat de parkeerdruk toch te groot wordt op piekmomenten, dan kunnen beperkingen worden toegepast bij de verstrekking van parkeervergunningen aan werkenden in het centrum. Deze groep houdt namelijk de gehele dag een deel van de parkeerplaatsen in het centrum bezet. Door deze lang-parkeerders in ieder geval op de piekmomenten uit het centrum te weren, zal alsnog voldoende ruimte ontstaan om de parkeerdruk op te vangen. Deze langparkeerders zouden dan een plek op het transferium of op de parkeervoorziening nabij de Hortus een plek kunnen krijgen. Beide locaties bevinden zich op loopafstand van het centrum.

Wij hebben vertrouwen in deze werkwijze en zien daarom geen aanleiding om vooraf al een maatregel zoals hierboven beschreven te verwerken. Bovendien zou een dergelijk voorschrift in onze interpretatie (waarbij wij twijfels hebben over de juridische haalbaarheid ervan) er toe leiden dat de ontwikkelaar / bouwer naast de parkeervoorzieningen ten behoeve van het project zelf, aanvullend (op zijn eigen terrein) een parkeervoorziening zou moeten realiseren voor openbaar gebruik. De financiële gevolgen van een dergelijke claim zijn enorm groot en maken de realisatie van het plan onhaalbaar, terwijl goede alternatieven (zoals hiervoor beschreven) beschikbaar zijn.

Formeel juridische uitwerking van ons voorstel

In het gedeelte hiervoor zijn wij vooral ingegaan op het liggende plan, de verwerking van de laatste reacties op het plan en de wijze waarop wij daarmee zouden willen omgaan. Zoals aangegeven is ons voorstel niet alleen gericht op dit onderdeel, feitelijk gaat dit voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan

² Zie hiervoor ook de bijlage 'Notitie Actualisatie verkeersaspecten Raadhuisplein (feb. 2018)'

NB. Ten aanzien van het parkeren zijn op verschillende momenten gedurende de ontwikkeling van dit project onderzoeken uitgevoerd, met ook verschillende uitgangspunten (bijvoorbeeld t.a.v. gereserveerde / openbaar beschikbare plekken) en aannames. Gedurende de jaren zijn ook in het totale parkeerareaal op andere plekken in het fiscale gebied parkeerplaatsen toegevoegd en verwijderd. Daarnaast zijn er in die periode ook kleine toevoegingen en verschuivingen van (gereserveerde) parkeerplaatsen op het Raadhuisplein geweest. Bovendien zijn er verschillende vergelijkingen gemaakt met verschillende jaren als oorspronkelijke (nul-)situatie. Daardoor zijn er veel verschillende getallen in omloop. Dit leidt tot het risico dat door verkeerde interpretatie van deze getallen oneigenlijke vergelijkingen worden gemaakt en foutieve conclusies worden getrokken. In orde van grootte gaat het steeds om de hier genoemde aantallen. Van belang is dat onderzoek steeds uitwijst dat e.e.a. haalbaar is zonder toepassing van specifieke maatregelen, maar dat indien nodig een oplossing voorhanden is, zoals beschreven.

Raadhuisplein dat de bouw van het aanbestede plan mogelijk maakt, maar dit bestemmingsplan kent een grotere voorgeschiedenis.

De vaststelling van het bestemmingsplan is ook een formele vervolgstap in een juridische procedure. In deze procedure zijn al enkele stappen doorlopen binnen de voormalige gemeente Haren. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp zijn er zienswijzen ingediend en naar aanleiding hiervan heeft al een afweging plaats gevonden. Daarnaast zijn er bij de aanpassing van het bestemmingsplan van ontwerp naar definitief, enkele omissies geconstateerd, waarvoor al eerder aanpassingsvoorstellen waren gedaan. Maar de gemeenteraad van Haren heeft zelf ook meermalen vergaderd over de vaststelling van het plan en heeft o.a. verzocht om aanvullende participatie. Ook dit heeft al in een eerdere fase geleid tot aanpassingen van het plan naar de vorm zoals wij daar nu in dit voorstel over oordelen. Formeel juridisch horen echter ook deze afwegingen en aanpassingen opnieuw thuis in dit voorstel, omdat met dit voorstel de stap van ontwerp bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan wordt gemaakt, inclusief verwerking van alle wijzigingen (ook die van eerdere momenten). Dit ook omdat het besluit (inclusief amendement) van de vaststelling door de gemeenteraad van Haren (november 2018) niet in werking is getreden. In het gedeelte van het voorstel hieronder gaan wij onder andere in op deze (eerder behandelde) formeel juridische aspecten van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De voorgestelde aanpassingen in het gedeelte hiervoor zullen ná besluitvorming in uw gemeenteraadsvergadering in het bestemmingsplan worden verwerkt. De beschreven aanpassingen in het gedeelte hierna (onder **'van ontwerp bestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan'**) zijn al verwerkt in het bestemmingsplan. Als bijlage bij dit voorstel en ook ter verduidelijking binnen de procedure vindt u een totaal overzicht van het geheel van voorgestelde wijzigingen.

Ten slotte moet in dit voorstel ook een juridisch vervolg worden gegeven aan het feit dat in het kader van het Arhi-toezicht door de Provincie goedkeuring is onthouden aan het geamendeerde bestemmingsplan, wat maakt dat het uw gemeenteraad nu moet besluiten over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vervolgstap na onthouding goedkeuring vaststelling bestemmingsplan inclusief amendement.

Om met het laatste onderdeel te beginnen, hebben wij in de afwegingen hiervoor al aangegeven dat een volledige uitvoering van het aangenomen amendement er toe zou leiden dat het aanbestede plan niet zou kunnen worden uitgevoerd. Op basis hiervan lagen er drie mogelijke opties voor het vervolg:

1. Het liggende niet geamendeerde ontwerpbestemmingsplan Raadhuisplein aan u voorleggen;
2. Het liggende niet geamendeerde bestemmingsplan aan u voorleggen met daarin verwerkt de uitvoerbare delen van het amendement waardoor uitvoering van het aanbestede plan mogelijk blijft;
3. Het bestemmingsplan Raadhuisplein terzijde leggen en de procedure opnieuw doorlopen.

Op basis van het voorgaande mag het duidelijk zijn dat wij de tweede optie voorstellen. Optie 1 zien wij niet als realistisch, daarmee zouden wij het voortraject en reactie van de voormalige gemeente Haren, betrokkenen en omwonenden niet serieus nemen. Daarom leggen wij het liggende niet geamendeerde bestemmingsplan aan u voor met daarin verwerkt de uitvoerbare delen van het amendement, waardoor uitvoering van het aanbestede plan mogelijk blijft. Wij zijn van mening dat met de verwerking van de uitvoerbare onderdelen van het amendement en de voorgestelde aanvullende maatregelen er een goed en passend plan ontstaat dat het centrum van Haren sterk zal verbeteren. Het is onze overtuiging dat een volledig nieuwe procedure niet zal leiden tot een beter plan. Het liggende plan sluit goed aan op de doelen die zijn gesteld voor het centrum. Een nieuwe procedure zou leiden tot grote vertraging (inclusief renteverlies vanwege de latere opbrengst) en extra kosten voor een nieuwe procedure (zie hiervoor ook **'financiële consequenties'**). **Naar onze mening is een dergelijke keuze onverantwoord wanneer er nu al een goed plan ligt.**

Van ontwerp bestemmingsplan naar vaststelling bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft al een traject doorlopen. In dit proces zijn de ingediende zienswijzen beoordeeld, heeft er aanvullend overleg plaats gevonden met omwonenden en belanghebbenden en zijn er **'ambtshalve wijzigingen'** voorgesteld. Hieronder gaan wij hier achtereenvolgens op in.

Zienswijzen

Voor deze herontwikkeling van het Raadhuisplein heeft een uitgebreid burgerparticipatieproces plaatsgevonden met omwonenden, ondernemers en overige geïnteresseerden. Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn een viertal zienswijzen ingebracht. Als we de reacties kort samenvatten zijn deze met name gericht op:

1. Afstand ten opzichte van bestaande bebouwing aan de zijde van de Brinkhorst;
2. Hoogte van de bebouwing;
3. Verkeer en parkeren;
4. Ongemak en overlast tijdens de bouw;
5. Het Distributie Planologisch Onderzoek.

Een meer uitgebreide beschrijving van de zienswijzen en de afweging naar aanleiding van deze reacties hebben wij verwerkt in een nota zienswijzen. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. De vier zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanvullend overleg

In juni 2018 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haren een motie aangenomen om opnieuw in overleg te gaan met de omgeving. Er is met de aanwonenden van de Hortuslaan en Molenweg, de beide Verenigingen van Eigenaren van de Brinkhorst, vertegenwoordigers van het Dorpsfonds, de Fietsersbond en een bewoner van de Molenweg Noord overleg geweest. Ondernemend Haren en de leden van de Klankbordgroep hebben geen gebruik gemaakt van de toenmalige uitnodiging.

Onderstaand het overzicht van de belangrijkste wensen van dat moment kort weergegeven:

1. Duidelijkheid over het toekomstige parkeerregime;
2. Het aanbrengen van een slagboom en de kans op filevorming;
3. De aanleg van een groene zone met een voetpad langs de Hortuslaan;
4. Het aanpassen van de noordzijde (hoogte en afstanden) van het plan in verband met privacy;
5. Aanpassing van de muur van de trap in het verlengde van de Brinkhorst;
6. Verplaatsen van het fietspad;
7. Zorgen over de toename van het verkeer.

Ad. 1-5 Overleg Aldi en Explorius

Een deel van de naar voren gebrachte vragen is in de periode daarna en voorafgaand aan de vergadering van de november 2018 besproken met de Aldi en Explorius. Met hen zijn toen de volgende afspraken gemaakt:

- a. Het parkeerregime zal starten met een eerste half uur vrij parkeren;
- b. Men zal de ingang naar het parkeerterrein zo indelen dat wordt voorkomen dat auto's zich ophopen op de Hortuslaan. Dit kan door de slagboom verder op het terrein te zetten zodat eventueel wachtende auto's op het terrein van Aldi staan;
- c. Men is bereid om de aan zijde van de Hortuslaan een voetpad aan te brengen en groen aan te **kleden, zodat het zicht op de auto's wegvalt maar het zicht op de winkel behouden blijft**;
- d. Men is bereid de bovenste bouwlaag aan de Molenwegzijde terug te laten rooien en de omheining van het terras 1.5 meter terug te laten rooien;
- e. Men zal het ontwerp van de trap aan het einde van de Brinkhorst aanpassen opdat aan het einde een etalage (glazen wand) ontstaat;

- f. Men zal het terras op de expeditie ruimte terug laten rooien opdat er minder zicht is op de tuinen van de bewoners van de Molenweg³;
- g. Het terug rooien van het hele gebouw aan de kant van het Raadhuisplein betekent een te grote aanslag op vierkante meters. Het terug rooien van alleen de begane grond betekent een andere, veel duurdere, constructie. Het is bespreekbaar om de doorzicht en de verbinding van de Brinkhorst naar het Raadhuisplein met veel glas in het hoekpand voor horeca te realiseren. Bovenstaande afspraken blijven staan en zijn deels ook al verwerkt. In enkele gevallen (onderdelen f en g) zijn nu dus verdergaande afspraken gemaakt / door ons eisen gesteld aan de uitwerking⁴.

Ad. 6 Verplaatsen fietspad

Het verplaatsen van het nu liggende fietspad over het Raadhuisplein naar de achterzijde van de woningen van de Molenweg heeft tot gevolg dat er een ingrijpende wijziging in het bestemmingsplan moet worden aangebracht. Dit zou betekenen dat de bestemmingsplanprocedure over moet.

Belangrijker is echter dat het toenmalige college van de gemeente Haren en wij met hen van mening zijn dat dit in deze fase van het project geen realistische optie is. De mogelijkheid is ook eerder al afgewogen en ook toen is gesteld dat dit leidt tot een verslechtering van de situatie omdat het nu liggende fietspad aansluit op de fietsroute van de Meerweg en daarmee onderdeel uitmaakt van een fijnmaziger fietsstructuur binnen de wegenstructuur. Deze meerwaarde zou vervallen wanneer de fietsroute achter de Molenweg zou komen te liggen en daarnaast zou een dergelijke verplaatsing leiden tot vermenging van fietsverkeer met de verkeersstromen van het laden en lossen, wat zal leiden tot zeer gevaarlijke situatie. De fietsersbond raadt dit dan ook af.

Ad. 7 Verkeer

Men maakt zich zorgen over de toename van het verkeer en de verkeersafwikkeling. Uit het geactualiseerde verkeersonderzoek en de in 2016 gemaakte Quick scans blijkt dat er als gevolg van de huidige ontwikkeling geen aanvullende verkeersmaatregelen hoeven te worden genomen.

Ambtelijke wijzigingen

Verder zijn er een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan aangepast. Om dat het gaat om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, moeten deze expliciet worden benoemd in uw besluitvorming. Om deze reden stellen we u voor het bestemmingsplan ook op een aantal aanvullende punten gewijzigd vast te stellen⁵. Het betreft de volgende aanpassingen:

Verbeelding:

- Laad- en losmogelijkheden worden binnen het bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3.50 meter;
- Aanpassen plattegrond begane grond, aanduidingen ter plaatse van de verschillende winkelvloeroppervlakte plaatsen: oppervlakte aan supermarkt, detailhandel en horeca maximeren passend bij bouwinitiatief;
- De omvang van de bestemming Centrum - 2 is verkleind. Het meest zuidelijk gelegen pand is ambtshalve en in overleg met de eigenaar buiten het plangebied gelaten. De reden hiervoor is dat er nog steeds gesprekken plaatsvinden met de eigenaar over de exacte gewenste invulling;
- Schaal verbeelding aangepast.

³ NB Uit het voorgaande (zie teksten onder 'Overige elementen uit het amendement' en 'Opheffen bestemming overdekte laad- en losruimte') dat wij nu voorstellen verder gaande maatregelen te nemen en in het geheel geen medewerking te verlenen aan een terras op de expeditie-ruimte;

⁴ NB Als bijlage bij dit voorstel is een 'Staat van wijzigingen gevoegd' waarin een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen wordt gegeven.

⁵ NB Als bijlage bij dit voorstel is een 'Staat van wijzigingen gevoegd' waarin een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen wordt gegeven.

Regels:

Centrum – 1:

De aanduiding 'horeca' is toegevoegd.

- **De definitie van 'horeca' aangepast aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Horeca** in die zin dat lichte horeca, restaurants en café-restaurants zijn toegestaan;
- Voorzieningen in de bestemming Centrum - 1 zijn alleen toegestaan op de begane grond;
- Het aantal appartementen binnen de bestemming Centrum - 1 is vastgelegd op maximaal 32;
- De gebouwde laad- en losvoorziening is opgenomen in de bouwregels. Als (een deel van) de laad- en losvoorziening een overkapping betreft, dan is de regeling van lid 3.2.2 sub d van toepassing;
- Per voorziening is in lid 3.4 aangegeven hoeveel vierkante meter;
- De voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in lid 3.4 is aangepast in die zin dat deze alleen van toepassing is als de bestaande inrit van de Voorhorstgarage wordt benut voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage.

Centrum - 2: Maatschappelijke voorzieningen zijn niet meer toegestaan binnen bestemming Centrum - 2.

Verkeer - Parkeerterrein: binnen de bestemming is 1 reclamemast of -zuil toegestaan. De bouwhoogte is maximaal 5 meter.

Toelichting:

- Paragraaf 1.2 en 2.1 is aangepast naar aanleiding van het plan van Explorius;
- Paragraaf 2.3 is aangepast naar aanleiding van de notitie Actualisatie verkeersaspecten Raadhuisplein;
- Paragraaf 3.1 is aangepast naar aanleiding van het onderzoek Haren (Gr.), ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Raadhuisplein;
- De toelichting is geactualiseerd met de laatste van zaken met betrekking tot beleid, wet- en regelgeving;
- Paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld met de resultaten van de procedure van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Onderzoeken:

- De ladderonderbouwing is aangepast op basis van het nieuwe onderzoek begin 2018. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Vorbereidingsbesluit Jachtlaan 2

Als gevolg van de ontwikkelingen op het Raadhuisplein wordt de Aldi verplaatst van de Jachtlaan naar het centrum. Het perceel Jachtlaan 2 te Haren ligt binnen de grenzen van de geldende beheersverordening Kom Haren. Op het betreffende perceel zijn de besluit **subvlakken "centrum" en "supermarkt" van toepassing**. Op basis van de regels mag in het pand een supermarkt worden gevestigd.

Dit betekent dat na het vertrek van de Aldi bij recht opnieuw een supermarkt zich in dit pand zou kunnen vestigen. Dit is niet alleen een onwenselijke situatie, gelet op de vergroting van het aantal supermarkten, maar ook niet mogelijk op basis van de onderbouwing van de verplaatsing van de bestaande supermarkt naar het Haderaplein. Distributie-planologisch onderzoek heeft uitgewezen dat een verplaatsing van de Aldi met een geringe uitbreiding uitstekend past binnen de geactualiseerde ruimtelijk - functionele onderbouwing, maar dat er geen ruimte is voor een toevoeging van een extra supermarkt. Daarom moet de bestemming detailhandel / supermarkt op de locatie Jachtlaan komen te vervallen. Het onderzoek (inclusief DPO) van BRO-adviseurs, waarin dit wordt toegelicht, treft u aan als bijlage bij het bestemmingsplan.

Met het voorbereidingsbesluit zullen we de voorbereidingen starten voor een nieuw bestemmingsplan en verkennen we de mogelijkheid tot realisatie van woningbouw of kantoren. De bestemming detailhandel / supermarkt op de locatie Jachtlaan komt dan ook te vervallen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vanuit het participatietraject wat is doorlopen gedurende de ontwikkeling van de plannen zijn er diverse contacten ontstaan, met name bij omwonenden en ondernemers. Ook in de laatste fase heeft een vertegenwoordiging van ons college gesproken met zowel de ondernemers als met enkele omwonenden. Vanuit het contact met o.a. het Dorpsfonds en Ondernemend Haren is nog een reactie gegeven t.a.v. de plannen in de vorm van een memo van Broekhuis Rijs Advisering. Zij zijn in opdracht van gemeente en beide genoemde partijen bezig met de uitwerking van de centrumvisie voor Haren. De memo is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De memo bevestigt de gemeentelijke onderbouwing voor de plannen voor het Raadhuisplein en het belang van de ontwikkeling voor de versterking van het centrum van Haren. De aandachtspunten en voorwaarden die verder worden gesteld kunnen en zullen we meenemen in de evaluatie en actualisatie van de centrumvisie voor Haren. Deze evaluatie en actualisatie starten we dit najaar, samen met het Dorpsfonds, Ondernemend Haren en ondernemers/eigenaren.

Naar aanleiding van de vaststelling van ons college van dit raadsvoorstel hebben wij al deze partijen en personen rechtstreeks geïnformeerd over de behandeling van ons voorstel door uw gemeenteraad.

Financiële consequenties

In het kader van dit voorstel kunnen we op dit moment alleen op hoofdlijnen de financiële consequenties in beeld brengen. Daarbij vergelijken we met name de eerder genoemde drie mogelijkheden voor het vervolg van de procedure. Als we die drie mogelijkheden financieel analyseren ziet dit er als volgt uit:

1. Het liggende niet geamendeerde bestemmingsplan Raadhuisplein aan u voorleggen;
 - Het plan kan volledig worden uitgevoerd.
2. Het liggende niet geamendeerde bestemmingsplan aan u voorleggen met daarin verwerkt de uitvoerbare delen van het amendement;
 - De opbrengst daalt in enige mate en het plan kan nagenoeg volledig worden uitgevoerd.
3. Het bestemmingsplan Raadhuisplein terzijde leggen en de procedure opnieuw doorlopen.
 - Er moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt hetgeen naast een verlate opbrengst en tijdsverlies stevige kosten met zich mee brengt.

Voor de kwantitatieve duiding van de effecten van de drie mogelijkheden verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlage 3.

Hoewel optie 1 de hoogste opbrengst zal genereren vinden wij, zoals eerder aangegeven deze optie niet reëel. Met optie 2 komen wij voor een groot deel tegemoet aan de wensen van de gemeenteraad van Haren **en nemen wij de minste financiële risico's. Wij** stellen dan ook voor om de huidige grondexploitatie af te sluiten. Parallel hebben we er voor gekozen **de huidige boekwaarde van € 1,76 mln af te boeken. De** gronden worden daarbij ondergebracht in de Materiële Vaste Activa, strategische gronden. Het mogelijke risico van de schade claim van Explorius moet uit het weerstandsvermogen worden afgedekt. De interne en **juridische ondersteuningskosten zijn geraamd op circa € 250.000,-** waarvoor wij een voorbereidingskrediet vragen dat wordt gedekt uit de te realiseren opbrengsten van een in een later stadium te openen grondexploitatie. Voor de verdere onderbouwing en toelichting verwijzen wij u naar de geheime bijlage 3.

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Bestemmingsplan Raadhuisplein						
Betrokken directie(s)	SO Ontwikkeling en Uitv					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Bestemmingsplan Raadhuisplein					
Besluitvorming (orgaan + datum)	College					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	1	250	0	250
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				250	0	250

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de ontwikkeling Raadhuisplein geldt ingevolge categorie D11.2 van bijlage D Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling moet op grond van het bepaald in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer en bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierbij moeten de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang moeten worden beoordeeld. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn deze aspecten behandeld. Uit deze beoordeling blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Crisis en Herstelwet

Het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet. In de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het een project betreft als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Door het bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet te laten vallen zal het plan in geval van beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn geagendeerd moeten worden in plaats van minimaal een jaar.

Vervolg

Na vaststelling kunnen de stukken worden gepubliceerd en kan er beroep ingesteld worden tegen het bestemmingsplan. Het is nog onzeker wanneer we starten met de bouw. Een en ander is afhankelijk van eventueel beroep tegen het bestemmingsplan en bezwaar tegen de omgevingsvergunning. Vooralsnog streven we naar startbouw medio 2021.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.