

Voorstel aan : Gemeenteraad van 31 januari 2011
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 18 januari 2011
Nummer : 1
Onderwerp : Bestemmingsplan van Spoor tot Steeg en aanvulling Welstandsnota
Bijlage(n) :

- Reactienota Zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg
- Reactienota Inspraak Aanvulling Welstandsnota Haren - Van Spoor tot Steeg
- Concept raadsvoorstel
- Aanvulling Welstandsnota (Welstandscriteria)

Samenvatting : Ten behoeve van de herstructurering van het centrumgebied van de Oosterhaar moet het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg, en het beeldkwaliteitsplan Aanvulling Welstandsnota Haren - Van Spoor tot Steeg, worden vastgesteld. Tevens dient uw raad zich uit te spreken geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorgestelde beslissing : Het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Aanvulling Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen.

Vaststellen Bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg

Inleiding

In de totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg is nu het moment van vaststelling bereikt. Met dit bestemmingsplan wordt de weg vrij gemaakt voor de herstructurering van het centrumgebied van de wijk Oosterhaar in het dorp Haren. Voor hetgeen zich tot de officiële ter inzage legging rond het voorontwerpbestemmingsplan aan besluitvorming heeft afgespeeld verwijzen wij u korthedshalve naar het gestelde met betrekking tot overleg en inspraak in hoofdstuk 8 van de bestemmingsplantoelichting.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg heeft in het kader van de formele procedure vanaf 2 november 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit is tijdig gepubliceerd in de Staatscourant, het Dagblad van het Noorden en het Harener Weekblad. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het plan. Uw raad beoordeelt de ingebrachte zienswijzen en besluit of het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling kan het Rijk of de provincie een reactieve aanwijzing geven. Wanneer de ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Minister van Infrastructuur & Milieu niet volledig is overgenomen, of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, kan de Minister van Infrastructuur & Milieu of Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing geven. De termijn voor het geven van een reactieve aanwijzing bedraagt zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en dan kunnen gedurende zes weken belanghebbenden rechtstreeks beroep aantekenen tegen de vaststelling bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Vanaf 2 november 2009 heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal twaalf zienswijzen ontvangen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage ‘Reactienota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Van Spoor tot Steeg’ welke is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Hieronder zal worden ingegaan op de zienswijzen waarvan het college voorstelt om deze gegrond te verklaren en die leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Bewonersoverleg

Parallel aan de procedure heeft een aantal malen overleg plaatsgevonden tussen bewoners die hebben gereageerd op het (voor-)ontwerpbestemmingsplan, lokale ondernemers, Woonborg en de gemeente. Doel van die gesprekken was om te bekijken of en op welke wijze het plan nog zodanig zou kunnen worden aangepast dat zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de zienswijze van de betreffende bewoners en ondernemers. In die bijeenkomsten zijn de volgende onderwerpen met name aan de orde geweest:

Alternatief plan

Door een aantal bewoners is een alternatief plan voor het winkelcentrum ingediend. Dat plan houdt in essentie in dat het nieuw winkelcentrum op de huidige winkellocatie wordt herbouwd en dat de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. De Mellenssteeg zou ter hoogte van het medisch centrum worden afgesloten waardoor de groene long kan worden verbonden met de overkant van de Mellenssteeg en aldus verdere versterking van de groene long plaatsvindt. Wij hebben dit alternatieve plan en het bestaande plan met elkaar vergeleken en de conclusie is dat de voordelen van de goedkopere infrastructuur niet opwegen tegen de extra kosten voor een tijdelijke huisvesting van de huidige winkels tijdens de bouw van het nieuwe winkelcentrum op dezelfde plek. Uitvoering van het alternatieve plan betekent voorts dat het uitgangspunt van de versterking van de groene long wordt aangetast omdat extra bebouwing ter plekke ten koste gaat van de aanleg van het realiseren van de open ruimte (groen). In het bestemmingsplan is het nieuwe winkelcentrum juist geprojecteerd aan de rand van het betreffende gebied. Volledigheidshalve attenderen wij u erop dat voor de realisering van dit onderdeel van het alternatieve plan een geheel nieuw bestemmingsplan zou moeten worden opgesteld. Gelet op het vorenstaande hebben wij dit onderdeel van het alternatieve plan niet overgenomen. Wij staan wel positief tegenover het idee de groene long over de Mellenssteeg door te trekken. Ook uit gesprekken met bewoners over de nieuwbouw

van De Wissel blijkt men het een goed idee te vinden. Blijkbaar is er dus steun voor. Maar over het afsluiten van de Mellenssteeg kunnen wij nog geen definitief besluit nemen zolang er nog geen plan voor de nieuwbouw van De Wissel is. Bovendien moeten we daarover breder in de wijk hebben gesproken en we moeten goed weten wat de gevolgen zijn voor het verkeer op andere plekken in de wijk. Wij hebben de deelnemers aan het overleg laten weten dat we in 2011 het overleg over de inrichting van de Mellenssteeg zullen voortzetten.

Afwikkeling vrachtverkeer

Een aantal bewoners heeft aandacht gevraagd voor de afwikkeling van het vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading en alternatieve routes voorgesteld. Daarbij speelt zowel het veiligheidsaspect (de voorziene route loopt over wegen die mede gebruikt worden door schoolkinderen van drie scholen) als het infrastructureel aspect (bevoorrading via de Windeweg die daarvoor volgens een aantal bewoners eigenlijk te smal is). De suggestie om het vrachtverkeer (drie grote vrachtauto's dagelijks t.b.v. de C1000 en kleine busjes t.b.v. de overige winkels) eventueel via een nieuwe weg vanaf het plein aan de zuidkant van het medisch centrum op de Mellenssteeg af te wikkelen kunnen wij niet steunen. Ten eerste zou dat het hierboven genoemde plan voor het eventueel afsluiten van de Mellenssteeg kunnen doorkruisen. Ten tweede gaat dat ten koste van de groene long en wij zouden daarvoor het bestemmingsplan moeten aanpassen en een nieuw verkeerskundig onderzoek moeten laten uitvoeren.

Over afwikkeling van het bevoorradersverkeer via het plein in zuidelijke richting is bij de planvorming (o.a. in 2005) uitvoerig gesproken met bewoners en men was daar toen geen voorstander van omdat men geen vrachtauto's over het plein wilde. Hoewel wij de voordelen van deze route inzien hebben wij ook nog wel twijfels bij die oplossing maar we zijn wel bereid daarover met bewoners nader van gedachten te wisselen. Dat zou dan gelijktijdig en in samenhang met het overleg over het afsluiten van de Mellenssteeg moeten gebeuren, mogelijk in de vorm van een burgerraadpleging.

In het overleg is het kruispunt Oude Middelhorst/Anjerlaan als een druk kruispunt en een mogelijk knelpunt onderkend. Concrete oplossingen hebben wij daarvoor echter (nog) niet.

Sociale veiligheid

Door een aantal bewoners wordt de achterkant van het toekomstig winkelcentrum als risicovol beoordeeld: een donkere achterkant die wellicht leidt tot sociale onveiligheid. Er is overleg geweest met experts van de (lokale) politie over de mogelijke risico's van het winkelcentrum. Doel van het overleg was samen met de politie een goede inschatting te verkrijgen van de risico's en de mogelijkheden (en misschien wel onmogelijkheden) sociale onveiligheid en vandalisme te voorkomen. Kern van het overleg is dat weliswaar zowel aan de voorkant (bij de ingang van de C1000) als aan de achterkant van het winkelcentrum de kans op sociale onveiligheid bestaat en dat het risico voor een belangrijk deel valt te beperken door te zorgen dat de omgeving er verzorgd en onderhouden uitziet. De politie gaf aan dat in het algemeen in het ontwerp en de plek van een winkelcentrum weliswaar het een en ander kan worden gedaan om risico's te verminderen maar dat goed beheer en onderhoud van de omgeving de belangrijkste factor is. Bewoners vinden dat het winkelcentrum een flink stuk naar voren zou moeten worden verplaatst zodat het gebouw vrijer in de open ruimte komt te staan waardoor als het ware vier voorkanten worden gecreëerd en sociale controle groter is.

Een dergelijke planwijziging zou de voor de start van de planvorming door de raad vastgestelde uitgangspunten echter aantasten. Een dergelijke planwijziging heeft voorts consequenties, niet alleen in de uitvoering maar ook voor het bestemmingsplan. Naar onze mening wegen de nadelen niet op tegen de voordelen en we zullen dan ook niet ingaan op de suggestie van verplaatsing van het winkelcentrum. Wel hebben we de bewoners toegezegd dat er goede afspraken worden gemaakt over beheer en onderhoud met de winkeliers en de eigenaren. Woonborg heeft voorts toegezegd de achterkant van het winkelcentrum met in achtneming van de adviezen van de politie te zullen inrichten.

Het verslag van de bedoelde bijeenkomst is voor u ter inzage gelegd.

Ontvankelijkheid

Er zijn geen Pro Forma zienswijzen ingediend en de ingediende zienswijzen zijn in meer of mindere mate gemotiveerd. Gezien het feit dat een ieder zienswijzen mocht indienen zijn de bovengenoemde zienswijzen ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Het bestemmingsplan is aangepast aan de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die in werking is getreden per 1 oktober 2010. Hierbij is aangesloten op de RO-standaarden 2008 zoals die gelden per 1 oktober.

Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Sportschool

Op de verbeelding is, naar aanleiding van de zienswijze, een aanduiding ter plaatse van de sportschool opgenomen, waarbinnen een sportschool is toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen in de bestemmingen 'Detailhandel', 'Groen' en 'Verkeer'. Bij het beëindigen van deze functie bestaat de mogelijkheid deze door middel van een wijzigingsbevoegdheid te beëindigen. De verbeelding en de regels zijn hierop aangepast.

Maximum aantal woningen

Het maximum te bouwen aantal woningen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (de verbeelding en toelichting zijn hierop aangepast). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze door Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen. Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid in de toelichting is aangepast aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen. In de toelichting wordt aangegeven hoe het maximum aantal woningen zich verhoudt met de bouwopgave van Haren c.q. het gemeentelijk woningbouwcontingent.

Reclamemasten

In artikel 12 'Algemene ontheffingsregels' is een aanvullende regeling opgenomen welke aangeeft dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 meter mag bedragen. Deze wijziging vloeit voort uit de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen.

Externe veiligheid

In de zienswijze geeft ProRail aan dat met betrekking tot de externe veiligheid het groepsrisico toeneemt en dat daarvoor een verantwoordingsplicht geldt. De verantwoordingsplicht is naar het oordeel van ProRail onvoldoende onderbouwd. De bestuurlijke afweging met betrekking tot een gerichte toename van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, waarbij geen overschrijding van de orientatiewaarde plaatsvindt is naar aanleiding van de ingediende zienswijze toegevoegd in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten van de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

Het verkeersonderzoek is aangepast aan het verlagen van het aantal woningen van 142 naar nu maximaal 125 woningen. Daartoe is bijlage 8 vervangen door het verkeersonderzoek van 8 oktober 2010. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat er geen tekort meer bestaat aan parkeerplaatsen. Ook de toelichting is hierop aangepast.

De hierboven genoemde wijzigingen in de regels zijn verwerkt zoals verwoord in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel.

Vaststellen Aanvulling Welstandsnota Haren - Van Spoor tot Steeg

Inleiding en procedure

In de totstandkomingprocedure van de Aanvulling Welstandsnota Haren – Van Spoor tot Steeg (hierna: Aanvulling Welstandsnota) is nu het moment van vaststelling bereikt. De Aanvulling Welstandsnota heeft vanaf 16 december 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak overeenkomstig de Inspraakverordening van de gemeente Haren. In deze periode zijn zeven inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreacties

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de Reactienota Inspraak Aanvulling Welstandsnota Haren – Van Spoor tot Steeg, welke is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Ontvankelijkheid

Alle inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn van zes weken ingediend. Daarom wordt voorgesteld om de ingediende inspraakreacties ontvankelijk te verklaren en in beschouwing te nemen.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties in de Aanvulling Welstandsnota

Uit de ingediende inspraakreacties volgen geen wijzigingen voor de Aanvulling Welstandsnota.

Grondexploitatie

Omdat het kostenverhaal anderszins voldoende verzekerd is, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Voorstel

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor het bestemmingsplan Van Spoor tot Steeg gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Aanvulling Welstandsnota Haren ongewijzigd vast te stellen, een en ander conform de inhoud van dit voorstel. Voorts stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins voldoende verzekerd is.

Haren, 14 december 2010

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester