Samenvatting voor college en raad
‘Plintwoningen’: Bouwplannen Kerklaanzone Haren – DHE, deelgebied 3

Inleiding
In het gebied Dilgt, Hemmen en Essen (DHE) deelgebied 3 te Haren is op dit moment woningbouw in ontwikkeling. In dit gebied ligt de ‘Kerklaanzone’. In deze zone is in het stedenbouwkundig plan bepaald dat hier drie clusters van grondgebonden woningen moeten komen. Op dit moment zijn hiervoor drie bouwplannen bij ons ingediend van de volgende ontwikkelaars:
1. Geveke;
2. Heijmans en;
3. Brummelhuis/Bouwfonds.

Deze drie bouwplannen moeten in samenhang beoordeeld worden, want ze zijn onderdeel van een stedenbouwkundig beeld.

Wat is de plint?
In het stedenbouwkundige ontwerpproces werd vanuit het integraal ontwikkelingsplan DHE gevraagd om aan de Kerklaan ‘grote volumes in het groen’ te realiseren. Deze eis bleek ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan niet in overeenstemming te brengen met een marktconforme ontwikkeling; woning die zouden passen binnen dit concept zouden niet verkoopbaar zijn. In verband hiermee is gewerkt aan een concreet schetsontwerp dat wel marktconform zou zijn en waarbij op een alternatieve wijze wel zou worden voldaan aan de uitgangspunten van DHE. Dit heeft geresulteerd in meerdere ontwerpeisen. Eén daarvan is dat de (half)vrijstaande woningen op een gezamenlijk plint (opgehoogde grond van circa 0,70 meter hoog) moeten worden geplaatst. Deze specifieke ontwerpeis is vervolgens juridisch exact vastgelegd in het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan, beide vastgesteld op 15 februari 2010.

Wat is het probleem?
Daarna zijn de ontwikkelaars begonnen met het uitwerken van de bouwplannen binnen het gegeven stedenbouwkundige kader. Zij stuitten daarbij ten aanzien van de ‘plint-eis’ op grote ontwerpproblemen. Het bleek ontwerptechnisch niet haalbaar en maatschappelijk/economisch niet wenselijk om de woningen op een plint te plaatsen. De ontwikkelaars zijn hierover in overleg gegaan met de gemeente en het kwaliteitsteam (bewaker van de stedenbouwkundige kwaliteit van het DHE gebied). Ook deze partijen kwamen tot de conclusie dat de uitwerking aantoonde dat de plint niet haalbaar was.

Aangezien aan deze stedenbouwkundige eis dus niet meer kon worden voldoen, zijn er vervolgens nieuwe ontwerpuitgangspunten opgesteld die voldoen aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige idee: ‘grote volumes in het groen’. De bouwplannen van de ontwikkelaars voldoen hieraan. Nu blijft echter het probleem dat de bouwplannen niet passen binnen het juridische kader van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Wat is de oplossing?
Voor het afwijken van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan bestaan juridische afwijkingsmogelijkheden. Hieraan kan alleen medewerking worden verleend als er een goede motivering aan ten grondslag ligt. Dat is hier het geval. Daarnaast dient het college en de gemeenteraad in dit proces gekend te worden. Daarom is een advies aan het college en een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, waarin verzocht wordt om medewerking te verlenen aan de bouwplannen.

Kort en bondig

Voor de Kerklaanzone is ten tijde van de opstelling van het stedenbouwkundig plan gezocht naar een invulling die voldeed aan de uitgangspunten van DHE, maar beter aansloot op de markttechnische eisen. Hierover is overeenstemming bereikt tussen ontwikkelende partijen en gemeente en dit compromis is juridisch strikt vastgelegd binnen de aansluitend vastgestelde wettelijke kaders; bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Bij de uitwerking bleek het compromis alsnog niet realiseerbaar en is gezocht naar een nieuwe oplossing op basis van dezelfde uitgangspunten. Deze nieuwe oplossing is gevonden en alle partijen kunnen hiermee akkoord gaan. De juridische kaders zijn echter dusdanig toegeschreven op het eerdere plan dat niet rechtstreeks meegewerkt kan worden aan dit aanvaardbare alternatief. In verband hiermee moet nu een formele procedure worden gevolgd en daarvoor wordt uw medewerking gevraagd.