

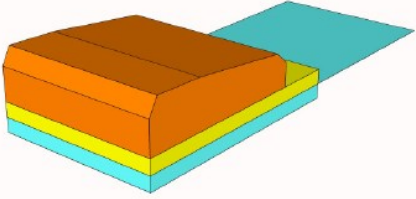
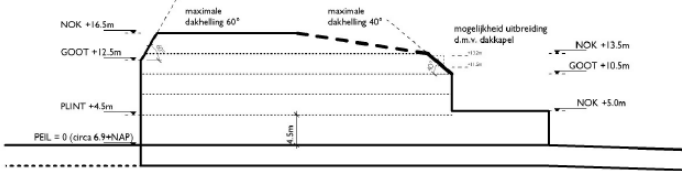
Haderaplein, overeenkomsten en verschillen kaderstelling en Plan Explorius

	Kaderstellende notitie uit 2012 en herbevestigd in 2016	Plan Explorius	Commentaar
1	Bewonersconsultatie via klankbordgroep: fietsverbinding zuidzijde, expeditieruimte noordkant tegen Molenwegpercelen en dagwinkels aan de gevel Raadhuisplein.		In de periode voor het ontwerpbestemmingsplan is er communicatie geweest met een klankbordgroep. Na het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan en opstellen van het Programma van Eisen is er weinig communicatie geweest. Begin 2018 is gekozen voor een inloopbijeenkomst om het schetsplan van Explorius te bespreken. Iedere Harenaar kon met betrokkenen spreken en suggesties indienen. Het college is ervan uitgegaan dat de kaders helder waren en dat het op uitvoering aankwam. Achteraf gezien was dat een onjuiste aanname. Daarmee heeft het college de actieve informatieplicht naar de raad onvoldoende vervuld.
2	Parkeeronderzoek 2012		Op de piek 60 abonnementen en 55% bezettingsgraad Voorhorst.
3	Grondopbrengst: hoe hoger, hoe beter.	Explorius heeft de hoogste grondbieding geboden en heeft daarmee de aanbesteding gewonnen.	
4	Voldoende parkeerplaatsen	Voor de supermarkt, de dagwinkels, de horeca en de appartementen zijn voldoende parkeerplaatsen gepland op basis van de CROW-normen.	In de kaderstellende notitie uit 2012 zijn parkeernormen opgenomen. Die lagen aan de bovenkant van de CROW normen. In het plan van Explorius liggen de normen wat lager dan in de kaderstellende notitie, maar wel binnen de CROW-normen. Wij beoordelen dat als acceptabel.

5	126 parkeerplaatsen die verdwijnen moeten worden gecompenseerd		Het aantal parkeerplaatsen in het centrum bedraagt medio 2018: 577. Door de bouw op het Haderaplein worden er 154 opgeofferd. Dit kan als volgt worden opgevangen: 1. 30 minuten gratis parkeren bij Aldi, het opvoeren van het gebruik van de Voorhorst van 55% naar 85%, weren van langparkeerders door het aantal abonnementen voor werkers in het centrum fors te verminderen. De langparkeerders zullen voor een groot deel aangewezen zijn op de transferia langs de A28.
6	In 2012: 454 betaalde parkeerplekken + 163 Voorhorst = 597. Bij vervallen van 133 op het Haderaplein resteren er 464. Opgave: 572 openbare parkeerplekken. Er moeten dus $572 - 464 = 108$ worden gecompenseerd.		Zie 5
7	Langparkeerders tot 90% van de ondernemers en werkers weren. 54 ter compensatie Haderaplein, Voorhorst en overige centrumgebied. Restant ter compensatie: $108 - 54 = 54$ parkeerplaatsen		
8	Nieuwe elementen moeten zorgen voor extra parkeerplaatsen op basis van geldige normen. 5 per 100 m ² super, 4 per 100 m ² dagwinkels, 1,8 per woning.	Voor de nieuwe onderdelen wordt een lagere norm gehanteerd, maar Explorius blijft binnen de range van de CROW normen.	
9	Ontsluiting parkeren via Hortuslaan naar Molenweg.	Wordt gerealiseerd	
10	Niet op te korte afstand van de Molenweg in- en uitgang realiseren.	De in- en uitgang zit wel redelijk dicht bij de Molenweg, maar de slagboom wordt verderop de parkeerplaats gerealiseerd of er wordt gewerkt met kentekenregistratie. Dan wordt een soepele doorstroming gerealiseerd.	Bij het opstellen van de kaderstellende notitie is gedacht aan een gezamenlijke in- en uitgang. Daar is niet voor gekozen, omdat er verschillende regimes komen voor de parkeergarage en naast liggende parkeerplaatsen op het terrein van de Aldi.

11	Ondernemersdraagvlak		Ondernemend Haren hoefde geen overleg meer in 2018. Dorpsfonds staat achter het plan. Vind het massaal en heeft zorgen over aantal parkeerplaatsen.
12	Voorkeursmodel 4	Is uitgewerkt.	
13	Supermarkt 2000 m2	Wordt 1750 m2 BVO	
14	Dagwinkels 800 m2	Wordt 800 m2 BVO	
15	132 commerciële parkeerplaatsen	Wordt 83 parkeerplaatsen	
16	24 appartementen	Worden er 32	Op basis van de optimalisatie mogelijkheid is 32 geoorloofd.
17	43 parkeerplaatsen voor de appartementen	Wordt gerealiseerd	
18	83 te compenseren openbare parkeerplaatsen		Met de volgende maatregelen moet er meer ruimte ontstaan op de publieke parkeerplaatsen: Met de maatregelen: 30 minuten gratis bij Aldi (inschatting 30), sterk verminderen vergunningen (inschatting 50), beter gebruik Voorhorst (inschatting 49: 85%-55% x 163) en bevorderen fietsgebruik (pm). Totaal gecompenseerde parkeerplaatsen: 129.
19	Weren abonneementhouders		Gebeurt met verkleinen van het aantal parkeervergunningen. In 2018 zijn 160 abonnementen uitgegeven aan werkers. Dat zou je kunnen beperken tot bijvoorbeeld 60 door de criteria strenger te maken.
20	Geen woningbouw langs Hortuslaan	Wordt gerealiseerd.	
21	Jaarlast parkeren €112.000		

22	Jaarlast Raadhuis: €57.000		
23	Totale jaarlasten: €169.000		
24	Commerciële ruimte mag vergroot worden naar 3000 m2.	Wordt geen gebruik van gemaakt.	
25	Geen harde eisen wat betreft woningaantallen en woningtypes. Elk type woning binnen de gestelde bouwenvolpe is acceptabel.	Explorius kiest voor 32 appartementen in het hoge segment.	De keuze voor het hoge segment is ingegeven om de businesscase rond te krijgen. Hogere verdien capaciteit.
26	Optimalisatie parkeren alleen op Haderaplein en Voorhorst. Bezettingsgraad van 85% betekent vol.		Optimaliseren van het gebruik van de Voorhorst zal gebeuren door het verdwijnen van een groot aantal parkeerplaatsen.
27	Het niet realiseren van de 54 openbare te compenseren parkeerplaatsen is acceptabel.		In het huidige voorstel zit geen realisatie van nieuwe openbare parkeerplaatsen. Door het mindere aantal publieke parkeerplaatsen zal de Voorhorst vanzelf meer gebruikt worden. Het weren van de langparkeerders moet parkeerplaatsen vrijmaken, die nu door werkers worden bezet.
28	Geen verlaging van de parkeernorm	De CROW-normen geven een bandbreedte aan. Er is gekozen voor een iets lager aantal, maar binnen de bandbreedte.	Hier volgt het plan niet het kader, maar wel de bandbreedte van de CROW-normen.
29	Tussen Hortuslaan en gebouw is parkeren in bouwlagen niet toegestaan, tenzij een laag bovengronds en een laag ondergronds.	Er wordt eenlaags bovengronds gerealiseerd.	
30	Schematische tekening Model 4+:	Deze verbeelding wordt gerealiseerd.	

			
31	 <p>Doorsnede met verdiepingshoogtes, goot- en nokhoogte en maximale dakhelling</p>	<p>Aan het Raadhuisplein is de hoogte van het gebouw 16 m. Het loopt geleidelijk af. Deze aftrapping wordt in het plan van Explorius gerealiseerd. Deze aftrapping staat in het bestemmingsplan als verbeelding, maar niet in de regels. De hoogte aan de Hortuslaan zijde is 5 m. Staat in wel in de regels.</p>	<p>In het gesprek met Explorius hebben we de wens van aftrapping van het gebouw besproken aan de Molenwegzijde. Dat betekent veel vierkante meters minder voor de woningen als die niet elders gecompenseerd kunnen worden. Als de raad het gebouw minder hoog willen laten worden aan de Molenwegzijde en het Raadhuisplein zijde, dan kan Explorius gevraagd worden de woningen anders te verkavelen. Wellicht met de mogelijkheid van een tweede laag aan de Hortuslaan zijde.</p>
32	<p>Het Raadhuisplein krijgt een nieuwe bebouwingswand die het plein op een heldere wijze begrenst.</p>	<p>Deze wordt gerealiseerd.</p>	<p>Deze vereiste staat op gespannen voet met een terugspringende rooilijn. Deze is wel als optie opgenomen in het PvE, maar niet als eis.</p>
33	<p>De rooilijn aan het Raadhuisplein mag binnen de aangegeven bandbreedte worden geplaatst.</p>	<p>Explorius heeft hier geen gebruik van gemaakt, omdat er dan minder woningen gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>In het overleg met Explorius is aangegeven dat de verbinding tussen de Brinkhorst en het Raadhuisplein ook gerealiseerd kan worden met veel glas op de hoek Brinkhorst/Raadhuisplein. Dan ontstaat er vanzelf een doorkijk. De terugrooi van alleen de begane grond laag zou veel extra kosten met zich meebrengen, omdat de constructie ingrijpend moet worden aangepast.</p>

34	De minimale goothoogte aan het Raadhuisplein is vastgesteld op 12,5 m om de nieuwe pleinwand en aansluiting op de bebouwing aan de Brinkhorst goed vorm te geven.	Explorius maakt gebruik maakt de maximale bouwhoogte van 16 m.	
35	De commerciële plint aan de Hortuslaanzijde mag met een laag uitgebreid worden.	Wordt geen gebruik van gemaakt.	
36	De bebouwingshoogte Hortuslaan maximaal 5 m.	Wordt gerealiseerd.	
37	Het expediëren dient plaats te vinden aan de Molenweg zijde. De wagen komt aan via de Schakel en rijdt weg richting de Hortuslaan.	Wordt gerealiseerd.	De expeditieruimte is niet gesitueerd vanaf 9m. De 9 m eis is wel voor het gebouw gehanteerd. De afwijking mag alleen worden gerealiseerd voor een geluidwerende voorziening m.b.t. de expeditie. Van die mogelijkheid is door Explorius gebruikgemaakt
38	Wand Raadhuisplein: rustige en chique uitstraling en contrasterend met het raadhuis.	Wordt gerealiseerd.	
39	De detaillering is zorgvuldig en hoogwaardig.	Wordt gerealiseerd.	
40	De commerciële invulling op de begane grond is open en transparant; gesloten gevels zijn niet toegestaan.	In het schetsplan was een 3m hoge muur getekend. Na overleg met Explorius is afgesproken dat zij aan de Brinkhorst zijde voor een andere oplossing zullen kiezen. Zicht vanuit de Brinkhorst op winkelruimte.	
41	Supermarkt mag geen gevelbeeld krijgen aan de Raadhuisplein zijde.	Supermarkt wordt gerealiseerd aan de Hortuslaan.	
42	Het nieuwe bouwblok versterkt de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar het Raadhuisplein.	Door de afgesproken aanpassing van het aanzicht vanuit de Brinkhorst op een winkelruit, wordt de winkelroute versterkt.	

43	De uitstraling van het gebouw langs het fietspad en de Brinkhorst dient transparant en open te zijn.	Zie vorige punt.	
44	Afstand bouwblok en tuinen Molenweg: 9 m. Afwijking mag alleen voor een geluidwerende voorziening m.b.t. de expeditie. Naast de expeditiestrook zal een groenstrook blijven.	Wordt gerealiseerd.	
45	Aan de Hortuslaan ook een entreefunctie. Een alzijdig representatieve uitstraling.	Er komt een entreefunctie van de supermarkt aan de Hortuslaan zijde.	
Aanvullend op de Kaderstellende notitie uit 2012:			
1	In het debat van de gemeenteraad in december 2012 heeft de toenmalige wethouder toegezegd dat de inspringende rooilijn als eis zou worden opgenomen in de bouwveloppe.		Dit is per abuis niet gecorrigeerd in de kaderstellende notitie. In het voorstel 'Integrale afweging ontwikkeling Raadhuisplein – mogelijkheden vrij parkeren' zijn illustraties opgenomen met de inspringende rooilijn en zonder. In het debat op 31 oktober 2016 is hier niet over gesproken en heeft er geen correctie plaatsgevonden met als resultaat dat de inspringende rooilijn wel als optie, maar niet als eis in het PvE terechtgekomen is.
2	In het debat van de gemeenteraad in december 2012 heeft de toenmalige wethouder de raad toegezegd dat er een Programma van Eisen zou worden opgesteld, dat in de tweede helft van 2013 als beslispoint aan de raad zou worden voorgelegd. In de besluitenlijst van die vergadering is als vijfde beslispoint vastgesteld: <i>De ontwikkeling te vermarkten op basis van de Europes openbare aanbestedingsprocedure en het</i>		In december 2012 waren college en raad in de veronderstelling dat in de tweede helft van 2013 de aanbesteding zou gaan plaatsvinden. Dat is niet gebeurd. En zijn daarna veel gesprekken geweest met externen en tussen college en raad. In de raadsvergadering van 31 oktober 2016 is als beslispoint opgenomen 'starten met aanbestedingsprocedure'. Er is toen geen

	<i>bijbehorende Programma van Eisen pas te verzenden na vaststelling door de gemeenteraad.</i>		nieuw besluit genomen over het voorleggen als beslispunt. Het college heeft de besluitvorming van de raad in 2016 opgevat als nieuw uitgangspunt en als opdracht om uit te voeren.
3	Aangenomen motie op 17 december 2012 over kadernota Parkeerbeleid. Keuzes t.a.v. het parkeerbeleid moeten vooraf gaan aan de aanbestedingsprocedure + overleg met omwonenden en ondernemers.		In de periode 2012 en 2017 zijn er diverse verkeersactualisaties naar de raad gestuurd en er is ter voorbereiding van de besluitvorming op 31 oktober 2016 uitgebreid gesproken over verkeer en parkeren. De besprekingen hebben niet geleid tot aanpassingen van de uitgangspunten in de kaderstellende notitie van 2012. Uit de actualisaties van het verkeer bleek voortdurend dat de huidige verkeersinfrastructuur de nieuwe voorzieningen (DHE5/6, Harens Lyceum en ontwikkeling Haderaplein) kon accommoderen. Zie ook laatste rapport van Roelofs. In meerdere verkeersrapporten is geconstateerd dat ontlasting van de Molenweg van steeds groter belang wordt, maar dat dat pas is te realiseren bij een toekomstige ontwikkeling van het terrein van De Biotoop en de Hortus. Als daar ontwikkeling gaat plaatsvinden is een extra oost-west goed te realiseren.
4	Aangenomen motie verkeersafwikkeling Raadhuisplein-Haderaplein. Concrete oplossingen voor de te verwachten verkeersafwikkeling rondom de noordoostzijde van het dorp, waaronder de effecten van een mogelijk te realiseren oost-westverbinding voor de definitieve aanbesteding van alle voornoemde bouwplannen.		Zie vorige punt.
5	Gemeenteraad is via Raadsbericht 2017-48 geïnformeerd over publicatie van het		Het college heeft in medio 2017 het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en

	ontwerpbestemmingsplan en het Programma van Eisen voor de Europese Aanbesteding.		gepubliceerd. Daar zijn 4 zienswijzen op ingekomen. Die zijn behandeld in de nota van zienswijzen. Op basis van de Kaderstellende notitie 2012 en het ontwerpbestemmingsplan heeft het college een PvE voor de Europese aanbesteding opgesteld. Beide documenten zijn gerapporteerd in een Raadsbericht aan de raad medio 2017.
6	De Europese Aanbesteding kende een hele zware weging voor de grondbieding.		De grondbieding was het belangrijkste element in de Europese aanbesteding. Een hoge grondbieding was volgens de raad van eminent belang voor de financiering en exploiteren van het gemeentehuis.
	Besluitvorming gemeenteraad op 31 oktober 2016		
1	De ontwikkeling Raadhuisplein door te zetten op basis van de in december 2012 vastgestelde ruimtelijke kaders, met dien verstande dat aan het totale commerciële oppervlak aan de oostzijde van het centrum een beperkt oppervlak aan supermarkt mag worden toegevoegd, waarbij dit oppervlak definitief zal worden bepaald door actualisatie van het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO), maar maximaal 1100 m2 bedragen.		Dit punt is opgenomen in de besluitvorming als amendement. Aan dit vereiste is voldaan.
2	Het bestaande regime vooralsnog te handhaven.		Hieruit kan worden opgemaakt dat het regime van betaald parkeren op 31 oktober 2017 het uitgangspunt was. Dat is later niet herzien.

3	Een aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van Raadhuisplein te starten.		Na de besluitvorming is het college de aanbestedingsprocedure gestart met ondersteuning van Draaijer & Partners.
4	Bij de aanbesteding een bieding uit te vragen voor de grond met aankoop van parkeervoorzieningen en een bieding voor de grond met behoud en/of terugkoop van parkeervoorzieningen.		Dit is gebeurd. Een van de biedingen heeft de optie van terugkoop meegenomen, maar Explorius als winnende partij heeft geen gebruikgemaakt van die optie.
5	Mogelijkheden voor aanpassing van het parkeerregime met ondernemers verder te verkennen mede op basis van de uitkomsten van de aanbesteding.		Bevestiging van de keuze voor betaald parkeren tijdens de aanbestedingsprocedure, maar wel de ruimte houdend om samen met ondernemers het parkeerregime te heroverwegen. Dat kan plaatsvinden los van de beoordeling van het bestemmingsplan en het plan van Explorius op basis van de kaderstelling uit 2012.
6	De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de bijlage 'Financiële effecten wijziging parkeerregime Gemeente Haren' te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.		Gebruikelijke geheimhouding over de precieze bedragen uit de grondexploitatie.

Haren, 4 juli 2018