

Voorstel aan : Gemeenteraad van 26 maart 2012
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 13 maart 2012
Nummer :
Onderwerp : Kaderstelling Rijksstraatweg 99-101 Haren (Handy-locatie)
Bijlage(n) : 1. Stedenbouwkundig kader van 26 januari 2012
2. Chronologisch overzicht doorlopen proces
3. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Naar aanleiding van uw opdracht in januari 2011 met betrekking tot de ontwikkelingen op het perceel Rijksstraatweg 99-101 te Haren (Handy) hebben wij geprobeerd als intermediair tussen ontwikkelaar en omwonenden tot een plan te komen dat voor alle partijen aanvaardbaar was. In dit proces heeft ook een heroverweging plaats gevonden over de realiteit van het behoud van de rode beuk. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat behoud moeilijk is, dit inmiddels nog voor beperkte tijd geldt en zeer bepalend is voor wijze waarop belangen van omwonenden worden getroffen in de kaderstelling.

Gedurende de gesprekken van het afgelopen jaar zijn partijen elkaar wel genaderd, maar is er helaas geen overeenstemming bereikt. Beide partijen geven aan geen verdere concessies te kunnen en/of te willen doen. De ontwikkelende partij heeft aangegeven door te willen gaan met het plan dat het dichtste bij de wensen van de omwonenden ligt.

In lijn met ons eerdere standpunt willen wij medewerking verlenen aan (de verdere uitwerking van) dit plan en stellen wij voor om een stedenbouwkundig kader vast te stellen zodat voor alle partijen duidelijkheid ontstaat binnen welke marges het plan kan worden uitgewerkt.

Voorgestelde beslissing :

- De rode beuk op het perceel Rijksstraatweg 99-101 geen onderdeel meer laten uitmaken van de stedenbouwkundige kaderstelling;
- het bijgevoegde stedenbouwkundig kader Rijksstraatweg 99-101 te Haren van 26 januari 2012 (bijlage 1) vast te stellen:
 - met als voorwaarde voor de definitieve goedkeuring van de bestemmingsplankaders dat de omwonenden ook worden betrokken in het ontwerpproces.

Inleiding

Naar aanleiding van ons raadsbericht over de vergunningsaanvraag voor de locatie Rijksstraatweg 99-101 te Haren (van 11 januari 2011) heeft u in uw vergadering van januari van dit jaar ons opgedragen "de aanvrager te informeren over uw voornemen om te zijner tijd geen postzegelbestemmingsplan vast te stellen". Tijdens de vergadering van april hebben wij u al laten weten dat wij naar aanleiding hiervan overleg hebben gevoerd met de aanvrager (/ontwikkelaar) en de bewoners. In dit voorstel gaan wij in op de resultaten van dit overleg en stellen wij u voor een gewijzigd stedenbouwkundig kader vast te stellen.

Informeren en overwegen

Naar aanleiding van uw besluit hebben wij de ontstane situatie met de ontwikkelaar besproken. Hij heeft zich in dit gesprek bereid getoond om in een proces te stappen waarbij de omwonenden zouden worden uitgenodigd/uitgedaagd om aan te geven binnen welke kaders zij de realisatie van een appartementencomplex wel aanvaardbaar zouden achten. Op basis hiervan hebben wij besloten als intermediair tussen omwonenden en ontwikkelaar te gaan staan en te proberen allereerst overeenstemming te bereiken over een stedenbouwkundig kader.

Principiële keuze

Al in het begin van het proces kwamen wij voor een essentiële keuze te staan. In de kaderstelling tot op heden is de bestaande rode beuk op het perceel als leidend beschouwd. De nieuwe bebouwing diende zich rondom de beuk te vormen. Deze keuze is erg bepalend geweest voor de kaderstelling/bouwmogelijkheden. Gedurende het gehele proces van die eerste kaderstelling tot de behandeling van het laatste plan in de raadsvergadering van januari, is de realiteit van het willen behouden van de beuk ter discussie gesteld; zowel door ontwikkelaar (in eerste instantie) als ook door de omwonenden. Indertijd is de kaderstelling gebaseerd op een Bomen Effect Analyse (BEA), waarin voorwaarden waren opgenomen voor het bouwvlak en de bescherming tijdens de bouw. Om duidelijkheid te verkrijgen hebben wij dit onderzoek opnieuw laten uitvoeren.

Bomen Effect Analyse

Uit de update van het onderzoek blijkt dat de conditieafname van de rode beuk zich de afgelopen jaren heeft doorgezet. De boom is in de aftakelingsfase geraakt. Het in 2007 gestelde toekomstperspectief van meer dan 15 jaar is na de update bijgesteld naar maximaal 15 jaar onder gelijkblijvende omstandigheden. Nog steeds is het volgens de rapportage mogelijk om de voorgestelde plannen (zoals in januari voorgelegd) te realiseren, wanneer zeer zorgvuldig wordt omgesprongen met de gestelde voorwaarden. Echter van een duurzame instandhouding is niet meer sprake, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. De rapportage stelt ook dat de boom zeer kwetsbaar is en dat elke schending van de voorwaarden fataal zal zijn voor de boom. Daartoe wordt geadviseerd bij de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening te houden met een aantal aspecten, namelijk:

- de inrit naar het parkeerterrein te realiseren in de vorm van een wortelsparende brugdek;
- het ontwerpen en aanbrengen van een wortelsparende inrichting van de toegang tot de entree van het complex;
- het opstellen van een beschermingsplan voor de rode beuk.

Wanneer aan alle voorwaarden volledig wordt voldaan, zal de boom zijn huidige levensverwachting van maximaal 15 jaar behouden.

Overweging ten aanzien van BEA

De rode beuk is zeer beeldbepalend voor dit gedeelte van de Rijksstraatweg. Dat is ook de reden waarom de beuk ook op de monumentale bomenlijst is geplaatst. De verwachte levensduur is echter beperkt. Toch is het stedenbouwkundig kader hierop geënt, daarbij ook overwegende dat wanneer de boom de bouwwerkzaamheden niet zou overleven, er toch ruimte zou blijven bestaan om hier nieuw groen te planten en daarmee (op termijn) een zelfde straatbeeld zou worden bewerkstelligd. Deze keuze maakt echter ook dat het bestaande kader in verhouding de omwonenden relatief zwaar belast; de bebouwing komt dicht bij de perceelgrenzen. Het is dan ook moeilijk gebleken een kader te vormen dat tegemoet zou kunnen komen aan de wensen van alle partijen, waarbij ook de boom zou kunnen worden behouden. Alles overwegende hebben we ervoor gekozen het behoud van de rode beuk niet langer bepalend te laten zijn voor de kaderstelling en de bewoners vrij te laten in het opstellen van een kader waarbij de boom niet behouden zou kunnen blijven. De bewoners hebben hier geen bezwaar tegen gehad. Wij stellen u dan ook voor de rode beuk op het perceel Rijksstraatweg 99-101 geen onderdeel meer uit te laten maken van de stedenbouwkundige kaderstelling. Ondanks de monumentale status is het mogelijk om voor de rode beuk een omgevingsvergunning activiteit kap te verlenen. Een aanvraag wordt getoetst op de APV. Artikel 4:11C, lid 5 verwijst naar de beleidsregels uit de nota 'Groene parels. Monumentale bomen in Haren' die door u in januari 2010 zijn vastgesteld. Deze beleidsregels geven ons in geval van bijzondere situaties, waarbij sprake is van zwaarwegende (algemene) belangen, de mogelijkheid een vergunning te verlenen.

Proces leidende tot een gewijzigde kaderstelling

In de periode van februari tot december 2011 hebben er meerdere gesprekken plaats gevonden met zowel ontwikkelaar als omwonenden. Naar aanleiding van een kaderstelling opgesteld door omwonenden heeft de ontwikkelaar er voor gekozen te komen met een tegenvoorstel in de vorm van een concreet plan. Daarna volgde een proces waarin beide partijen steeds hebben geprobeerd dichter bij elkaar te komen. In bijlage 2 van dit voorstel vindt u een overzicht van alle overleggen, met een korte samenvatting van de genomen stappen. Rondom de jaarwisseling 2011-2012 gaven beide partijen aan dat er geen verdere toenadering meer mogelijk was.

Beide partijen hebben een meewerkende en meedenkende houding ten toon gesteld en dit heeft geleid tot een constructief doorlopen proces. Helaas heeft dit toch niet mogen leiden tot overeenstemming en blijven de meningen verdeeld.

Mening omwonenden

Omwonenden hebben een kader opgesteld dat verder gaat dan de proporties van de huidige bebouwing. Het volume van het plan zoals dat in januari voorlag bedroeg 177% van het bestaande. In eerste instantie hebben zij een kader geformuleerd dat een volume toeliet dat 124% bedroeg van het totale volume van de huidige gebouwen. Zij hebben meermalen toegegeven en gedurende het proces aangegeven dat dit volume tot maximaal 129% zou kunnen worden opgerekt, indien gekozen zou worden voor ondergronds parkeren en dus de bomen op het achterterrein zouden kunnen blijven staan. Het nu voorliggende kader laat een volume toe dat 149% bedraagt van het bestaande. Omwonenden vinden het volume dan ook nog steeds te groot, als ook het te bebouwen oppervlak. Daarnaast vinden zij dat doordat alle bomen moeten worden gekapt, er te weinig/geen groen overblijft en dat er rondom geen privacy meer is.

Mening ontwikkelaar

Het totale volume van hoofdgebouw en bijgebouwen in het vorige plan (zoals dat in januari 2011 voorlag) bedroeg circa 5.150 m³. Omwonenden hebben in hun kaderstelling gevraagd dit volume terug te brengen naar maximaal 3.570 m³ (originele kaderstelling maart 2011) en later tot maximaal 3.700 m³ (laatste kaderstelling november 2011, op voorwaarde van ondergronds parkeren en blijvend groen). De ontwikkelaar heeft het totale volume terug gebracht naar circa 4.250 m³; wat wil zeggen een vermindering tot 82,5% (- 17,5%) van het eerdere plan, waar eerst 69% (- 31%) en later 72% (- 28%) werd gevraagd. Een nog verdere verkleining van het volume zal leiden tot ongeschikte woonruimte. Hij vindt dan ook dat hij het maximale heeft gedaan binnen realistische mogelijkheden. Daarbij heeft de ontwikkelaar wel aangegeven zoveel mogelijk groen te willen laten staan en dat de parkeervoorziening half verdiept en met een groen dak zal worden gerealiseerd. Daarnaast kan ook langs de erfgronden meer privacy worden gecreëerd door middel van opgaand groen.

Er is hierboven opzettelijk gekozen voor een vergelijking vanuit verschillende uitgangspunten. Dit oogt wellicht verwarrend, maar beide zijn correct. Het verschil toont echter hoe beide partijen in de discussie staan. Beide zijn van mening dat zij veel hebben toegegeven en dat dit voldoende moet zijn.

Overwegingen

Zoals wij in ons raadsbericht van januari 2011 aangaven voldeed het plan zoals dat op dat moment voorlag al aan eerder door ons ingenomen standpunten. Op grond hiervan waren wij bereid medewerking te verlenen aan (de verdere uitwerking van) dit plan. Het ontwikkelen van een plan dat meer zou voldoen aan de wensen van de omwonenden is het directe gevolg van het door u ingenomen standpunt in uw vergadering van januari 2011. Op grond van ons eerdere standpunt mocht elke aanpassing aan het plan ten gunste van dit doel (meer draagvlak bij omwonenden), dan ook rekenen op onze steun. Nu de ontwikkelaar aangeeft dat het voor hem niet mogelijk is verder tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, omdat er 'onvoldoende woonruimte beschikbaar blijft wanneer het plan nog verder zou worden verkleind' en daarbij aangeeft dit plan te willen doorzetten (waarmee hij afziet van zijn eerdere planontwikkeling), zijn wij ook bereid hier onze medewerking aan te verlenen.

In de laatste fase van het overleg hebben wij de stedenbouwkundige betrokken bij het proces, om te voorkomen dat er overeenstemming zou worden bereikt over een plan waar door de stedenbouwkundige goedkeuring aan zouden worden onthouden. Wij hebben tenslotte 'Buro Vijn' als betrokken stedenbouwkundige ook gevraagd om deze volumestudie weer om te zetten in een kaderstelling.

Het is voor alle partijen van belang dat er duidelijkheid ontstaat; dat zaken worden vastgelegd. In verband hiermee hebben wij voorgesteld het nu voorliggende kader ook door de gemeenteraad te laten vaststellen, zoals ook aan u is toegezegd in de raadsvergadering van 31 januari 2011. Daarmee wordt een helder uitgangspunt vastgelegd voor het verdere proces.

Voorstel

Op grond van al het bovenstaande stellen wij u nu dan ook voor een tussenstap te maken in het proces en vragen u op stedenbouwkundig niveau de kaders vast te stellen waarbinnen het laatste plan van de ontwikkelaar kan worden gerealiseerd. De kaders zijn daarbij zo opgesteld dat dit plan ook direct het maximale is wat kan worden gerealiseerd, zodat ook aan omwonenden de zekerheid kan worden gegeven dat niet alsnog een groter plan wordt ontwikkeld. Door nu eerst de stedenbouwkundige kaders vast te stellen ontstaat duidelijkheid voor alle partijen en een nieuw 'nulpunt' waar vanuit nader overleg kan plaatsvinden op een meer gedetailleerd niveau van gevelindeling, architectuur en terreininrichting, zonder dat terug gegrepen wordt op het grootschaliger niveau van stedenbouw.

Stedenbouwkundig kader

Het nu voorgestelde stedenbouwkundig kader is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het kader gaat uit van een geleed en verspringend volume, midden op het perceel gepositioneerd, in de bestaande rooilijnen en orthogonaal geplaatst. Daarnaast zijn maximale hoogtes opgenomen en de eis dat een afdekking met een kap wordt gerealiseerd, dan wel een ruim terugspringende bovenste laag.

Om te illustreren in hoeverre het nu doorlopen proces heeft geleid tot aanpassing van het plan geven wij hieronder een korte cijfermatige vergelijking tussen het plan zoals dat in januari aan u is voorgelegd en het nu voorliggende kader. Voor alle duidelijkheid, daarbij gaat het hier alleen om het hoofdgebouw. Het bijgebouw is in omvang gelijk gebleven:

- Bouwoppervlak: oud: 415 m² nieuw: 355 m²
- Bouwvolume: oud: 4600 m³ nieuw: 3800 m³
- Bouwdiepte: oud: 20,5+9,5= 30 m nieuw: 31 m
- Gevelbreedte: oud: 12 / 18,5 m nieuw: 10,5; ter hoogte van sprong 14 m
- Bouwhoogte: oud: 13 m nieuw: 12,8 / 10,6 m

In een ter inzage gelegde bijlage wordt een uitgebreider overzicht gegeven, waarbij ook een vergelijking wordt gemaakt met de bestaande bebouwing en de kaderstelling zoals deze in november door omwonenden werd aangeboden.

Vervolgtraject

Na vaststelling van de kaders zal de ontwikkelaar verder gaan werken aan het ontwerp. Als college zijn wij van mening dat het van belang is dat ook in deze fase de omwonenden hierbij worden betrokken in de zin dat ook hun mening zal worden gevraagd en dat hun reactie zal worden gewogen. Wij stellen u dan ook voor dit als voorwaarde op te nemen bij uw vaststelling.

In deze fase zal ook welstand worden betrokken bij de planvorming. In het verleden is gebleken dat de betrokkenheid van welstand kan leiden tot discussies op het grensvlak van stedenbouw en architectuur. Mocht een dergelijke situatie zich voordoen dan stellen wij voor de discussie te voeren met als doel een stedenbouwkundig en architectonisch goed en gedragen plan te ontwikkelen met de vastgestelde volumes en hoofdvorm als uitgangspunt. Het stedenbouwkundig kader moet in een dergelijk geval niet dusdanig star worden uitgelegd dat zij een doel op zich gaat vormen.

Wanneer de kaders door u worden vastgesteld, is het de bedoeling dat op basis van deze kaders (binnen de gestelde voorwaarden) door de ontwikkelaar een concreet plan wordt uitgewerkt tot het niveau van schetsplan. Op basis van dit plan stellen wij voor dan een formele (postzegel)bestemmingsplan-procedure op te starten. In deze fase zult u als gemeenteraad ook opnieuw worden betrokken. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van u.

Mocht u overwegen de kaders niet vast te stellen dan blijft er een onzekere situatie bestaan. De ontwikkelende partij zal een overweging moeten maken of hij ondanks uw weigering de kaders vast te stellen een (postzegel)bestemmingsplan wil laten uitwerken en op basis van welk plan hij dit dan wil doen. Wanneer deze overweging bij u aan de orde zou zijn, is het in zijn belang dat u bij de weigering zo mogelijk een heldere uitspraak doet over hetgeen voor u wel aanvaardbaar zou zijn. Wanneer de ontwikkelaar (na uitwerking van een plan) besluit wel een (postzegel)bestemmingsplanprocedure te willen opstarten, zullen wij op grond van onze eerdere besluitvorming onze medewerking verlenen aan zijn keuze wanneer deze past binnen de kaders van onze eerdere besluitvorming, ook wanneer deze niet in overeenstemming is met hetgeen door u als raad is gesteld.

Uw besluit om wel/niet de kaders vast te stellen is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) en dus is er geen bezwaar of beroep op mogelijk. Ook wanneer u weigert de kaders vast te stellen, maar de ontwikkelaar toch besluit een plan uit te werken en een (postzegel)bestemmingsplan uit laten werken, zullen wij hieraan onze medewerking verlenen door middel van het voeren van de noodzakelijke procedure. Ook dan zult u aan het eind van deze procedure worden gevraagd het (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen. Wanneer u dan besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen (/dit te weigeren) is dit wel een besluit in de zin van de AWB. De ontwikkelaar kan tegen dit besluit bezwaar aantekenen. Uiteindelijk zal dan mogelijk een bestuursrechter moeten afwegen of zijn bezwaren gegrond zijn.

Voorstel

Het bovenstaande overwegende stellen wij u voor:

- de rode beuk op het perceel Rijksstraatweg 99-101 geen onderdeel meer laten uitmaken van de stedenbouwkundige kaderstelling;
- het bijgevoegde stedenbouwkundig kader Rijksstraatweg 99-101 te Haren van 26 januari 2012 vast te stellen:
 - met als voorwaarde voor de definitieve goedkeuring van de bestemmingsplankaders dat de omwonenden ook worden betrokken in het ontwerpproces.

Haren, 21 februari 2012

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester