

Aanvullend voorstel aan : Gemeenteraad van 23 april 2012
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 13 maart 2012
Nummer :
Onderwerp : Kaderstelling Rijksstraatweg 99-101 Haren (Handy-locatie)
Bijlage(n) : 1. Stedenbouwkundig kader d.d. 16 april 2012
2. Chronologisch overzicht doorlopen proces (aangevuld)
3. Vergelijkingsmatrix (aangevuld)
4. concept raadsvoorstel (nieuw)

Samenvatting : Naar aanleiding uw opdracht in januari 2011 m.b.t. 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.

Naar aanleiding van de bespreking tijdens de commissievergadering van 13 maart jl. hebben er aanvullende gesprekken plaats gevonden tussen omwonenden en ontwikkelaar rechtstreeks, waarbij wij hebben getracht te bemiddelen. Deze gesprekken hebben geleid tot een nadere bijstelling van het kader, maar nog steeds niet tot overeenstemming.

De ontwikkelaar heeft zijn plannen aangepast om de omwonenden tegemoet te komen, maar dit is naar de mening van omwonenden onvoldoende. Zij houden vast aan hun eerdere standpunt. De ontwikkelaar heeft aangegeven geen verdere concessies te kunnen doen, maar wel op basis van het aangepaste plan door te willen gaan.

In lijn met ons eerdere standpunt willen wij medewerking verlenen aan (de verdere uitwerking van) dit gewijzigde plan en stellen wij voor om een gewijzigd 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 d.d. 16 april 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

Dit voorstel moet worden gelezen als een aanvulling op het eerder ingediende raadsvoorstel zoals behandeld in de raadscommissievergadering van 13 maart jl. Beide voorstellen moeten dus in samenhang worden gelezen. Dit supplement is opgesteld naar aanleiding van de gesprekken tussen omwonenden en ontwikkelaar die in de afgelopen maand, op aangeven van u hebben plaats gevonden.

Kort verslag

Naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissievergadering van 13 maart hebben wij partijen uitgenodigd voor een gesprek. Beide partijen hebben deze uitnodiging aanvaard en op 21 maart heeft dit gesprek plaats gevonden. Dit overleg is in goede harmonie verlopen, maar is vooral verkennend geweest, gericht op de uitwisseling van standpunten incl. achtergronden, zoekend naar mogelijkheden. Als uitkomst van dit gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven een aantal verkende mogelijkheden verder te willen onderzoeken om zo omwonenden verder tegemoet te komen met als belangrijkste doel verkleining van het bouwvolume en behoud van zoveel mogelijk groen. (Het een en ander is ook verwerkt in het chronologisch overzicht (bijlage)).

Dit heeft geresulteerd in een voorstel om de parkeervoorziening aan te passen. Verkleining van het volume van het hoofdgebouw is wel verkend, maar om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden zouden appartementen ontstaan met woonkamers die onaanvaardbaar klein worden (diepte van 3,6 m) en daardoor onverkoopbaar. Daarmee is deze optie voor de ontwikkelaar niet realistisch.

Gewijzigd plan

In het gewijzigde plan wordt de parkeervoorziening kleiner gemaakt zodat er nog ruimte is voor 10 auto's. Daardoor ontstaat er aan de noordzijde ruimte (8 m. tot perceelsgrens) en kan meer groen worden behouden en worden aangeplant. Daarnaast wordt de voorziening nu volledig overdekt en zoveel mogelijk ondergronds gebracht (om natuurlijke ventilatie mogelijk te maken zijn stroken van ca. 60 cm. hoogte nodig). Dit leidt tot een vermindering van het (bovengronds) bouwvolume van 145 m³. De bovenzijde zal worden afgedekt met een groen dek/dak, dan wel opgenomen in de tuininrichting. De noodzakelijke ventilatiesleuven zullen worden afgewerkt met schoepenroosters om inregenen en lichtuitstraling te voorkomen. (dit is verwerkt in de bijlage 'vergelijkingsmatrix')

Reactie omwonenden

De omwonenden zijn van mening dat deze aanpassingen onvoldoende zijn. Zij houden vast aan hun eerdere standpunt dat (ook) het volume van het hoofdgebouw moet worden terug gebracht naar maximaal 3700 m³ en zijn niet bereid verder gaande concessies te doen. Zij tonen begrip voor het feit verkleining van het volume niet mogelijk is, gezien de maatvoering van de appartementen, maar zijn van mening dat er dan verder gaande maatregelen zouden moeten worden genomen zoals het laten vervallen van een appartement.

Overwegingen

Het directe overleg tussen partijen heeft niet mogen leiden tot een definitief compromis, ondanks aanpassing van het plan. De ontwikkelaar geeft aan wel op basis van dit plan verder te willen gaan. Door de aanpassingen ontstaat er minder ruimte voor auto's en meer ruimte voor (het behoud van bestaand) groen. Voorafgaand aan de bouw zal definitief moeten worden bepaald welke bomen kunnen worden behouden, bij een schouw is geconstateerd dat het bestaande groen van slechte kwaliteit is, maar dat mogelijk één boom (feitelijk ook één van de weinige die ook het behouden waard zijn), kan blijven staan. De gewijzigde aanpak zal echter wel leiden tot een veel groenere aanblik doordat er meer ruimte ontstaat om groen aan te planten naast de parkeervoorziening, maar ook omdat het dak nu volledig gesloten wordt en groen afgedekt. De verkleining van de parkeervoorziening leidt tot een minimale parkeer-

norm, maar dit ook vooral in verband met bestaande parkeerproblemen op dit deel van de Rijksstraatweg mede a.g.v. de winkel direct naast de ontwikkellocatie. Gezien het zwaar tellende ruimtelijk belang zijn wij van mening dat deze keuze aanvaardbaar is.

Mede op basis van eerdere overwegingen (zie ook origineel raadsvoorstel) zouden wij dan ook medewerking willen verlenen aan dit gewijzigde plan door in eerste instantie vaststelling van een gewijzigd stedenbouwkundig kader.

Aanpassingen kaderstelling

Als bijlage bij dit (aangevuld/gewijzigd) voorstel vindt u een aangepast stedenbouwkundig kader (d.d. 16 april 2012). Dit kader is aangepast op het onderdeel parkeren: de parkeernorm is terug gebracht naar 1,4; maximale bouwhoogte is terug gebracht naar 1 meter en er is een minimale afstand van het bijgebouw opgenomen van 8 meter tot de noordelijke perceelgrens.

Gewijzigd kader – gewijzigd voorstel

Het bovenstaande in samenhang met hetgeen in het originele raadsvoorstel is beschreven, overwegende, stellen wij u nu 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 d.d. 16 april 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;

Haren, 17 april 2012

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester