

# **Kaderstelling marktconsultatie ontwikkeling Raadhuisplein / Haderaplein**

1. Ruimtelijke kaders algemeen	Pagina 2
2. Richtlijnen beeldkwaliteit	Pagina 4
3a. Kaderstelling model 1	Pagina 6
3b. Kaderstelling model 2	Pagina 8

## **1. Ruimtelijke kaders algemeen**

Voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw aan het Raadhuisplein geldt een aantal ruimtelijke kaders. De kaders uit 1.1 komen grotendeels voort uit de stedenbouwkundige visie op het Raadhuisplein / Haderaplein van KAW architecten en adviseurs (2009). Derhalve wordt ook op enkele plaatsen nog verwezen naar het oude raadhuis. De stedenbouwkundige visie ging uit van een aantal scenario's wat betreft de dichtheid van de bebouwing. Na een aanvankelijke keuze voor scenario 2 (een aaneengesloten bouwblok vanaf het Raadhuisplein tot aan de Hortuslaan) heeft de gemeente Haren besloten verder te werken vanuit scenario 1A (commercieel gebouw aan Raadhuisplein en grondgebonden woningen met tuin aan de Hortuslaan).

### **1.1 Ruimtelijke analyse huidige situatie**

Het Raadhuisplein vormt samen met de openbare ruimte rondom de kerk de belangrijkste openbare ruimte in het centrum van Haren en vormt een belangrijke spil in de winkelrouting van het centrum. Dit is de plek waar Harenaren en bezoekers winkelen, elkaar ontmoeten en bijeenkomen voor dorpsactiviteiten. Het Raadhuisplein vormt letterlijk het hart van Haren. Door het shared space concept is het plein in zijn functie sterk verbonden met de openbare ruimte aan de Rijksstraatweg. Het Raadhuisplein heeft voor het centrum tevens een belangrijke functie als verblijfsgebied.

#### Beleving van het plein

Veel inwoners en ondernemers geven aan dat Haren niet echt een kern heeft. Er is weliswaar een plein maar dat heeft nog onvoldoende de functie en de uitstraling van een volwaardig dorpsplein als een centrale plaats in het dorp waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar leven zichtbaar wordt, waar de markt en de kermis is, waar muziek en plezier wordt gemaakt, waar het gebeurt. Een plein zegt iets over een dorp, de kwaliteiten van een dorp vertalen zich in de kwaliteit van een dorpsplein. Mensen die andere steden bezoeken herinneren zich veelal vooral het centrum en het plein dat het centrum representeert. Wil het dorp kwaliteit uitstralen en zich presenteren als een bovengemiddelde omgeving dan is een goede herinrichting van de openbare ruimte, het creëren van representatieve gevelwanden, het intensiveren van het woon- en winkelprogramma rondom het plein en een goede winkelrouting over het plein essentieel. Daarnaast zal het plein zijn functie als 'functionele ontmoetingsplek' blijven behouden, hetgeen betekent dat hier ook activiteiten zoals markt en kermis moeten kunnen plaatsvinden.

#### Ruimtelijke kwaliteit van de huidige pleinwanden van het Raadhuisplein

Het huidige plein mist een goede gevelwand die het plein aan alle zijden omsluit en een intiem karakter geeft. Door de smalle gevel van het oude raadhuis wordt het plein aan de oostzijde niet duidelijk begrensd. De ruimte van het Raadhuisplein loopt ongemerkt over in het Haderaplein en mist daardoor de gewenste intimiteit. Een nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor verbetering.

De beeldkwaliteit en uitstraling van de bestaande gevelwanden is matig. Zij bepaalt voor een groot deel de sfeer en kwaliteit van het huidige plein. Het huidige plein mist daardoor de allure die past bij het wonen en winkelen in het centrum van Haren. Het nieuwe raadhuis, dat op de plaats van het voormalige postkantoor is gebouwd, is een nieuwe beeldbepaler aan het plein. De pleininrichting en de uitstraling van de huidige

bebouwing sluit echter niet aan bij de uitstraling van het nieuwe raadhuis. De opgave is dan ook om de planontwikkeling goed te laten aansluiten bij het nieuwe raadhuis en deze een goede plek te geven aan het plein.

### Winkelrouting

Het oude raadhuis onderbreekt visueel de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar noordkant van het plein. Momenteel ontbreekt ook een goede routing tussen Brinkhorst en Rijksstraatweg over het Raadhuisplein. Nu het raadhuis verplaatst is naar de noordwand ontstaat de kans om in de plint van het nieuwe gebouw nieuwe functies / trekkers toe te voegen zodat een logische winkelrouting over het plein ontstaat. De nieuwe inrichting van het plein kan deze winkelrouting versterken.

### Verschillende schaalniveaus

In het plangebied is een groot verschil in schaal tussen de centrumbebouwing rondom het plein en de direct daar achter gelegen kleinschalige woonstraten. De nieuwe ontwikkeling dient een brug te slaan tussen beide schaalniveaus om de overgang tussen woongebied en centrumgebied zorgvuldig vorm te geven.

## **1.2 Een nieuwe invulling**

Op de locatie van het oude raadhuis wordt een nieuwe ontwikkeling voorgesteld. De te ontwikkelen locatie strekt zich uit tot aan de Hortuslaan. Via deze marktconsultatie wil de gemeente Haren zicht krijgen op de kansen die marktpartijen zien om deze locatie te ontwikkelen, met name als het gaat om de ontwikkeling direct aansluitend op het plein. Daarvoor stelt de gemeente twee kaders (zie hoofdstuk 3). Met de ontwikkeling van een nieuw bouwblok wordt niet alleen nieuw programma toegevoegd, maar ontstaat ook een kans om het Raadhuisplein een goede stedenbouwkundige en architectonische afsluiting te geven. De ontwikkeling van de nieuwbouw dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze staan in deze kaderstelling beschreven. Wat betreft het programma voor het bouwblok denkt de gemeente Haren aan commerciële ruimte (supermarkt en/of dagwinkels; ca. 2800 m<sup>2</sup>) en appartementen in het duurdere segment. Ook een hotelfunctie boven de commerciële ruimte is toegestaan.

## **1.3 Parkeren en expeditie**

### Parkeernorm

Voor het plangebied geldt onderstaande parkeernorm:

<i>Type</i>	<i>Norm</i>
Hotel	1 per kamer
Appartementen (hoger segment)	1,7
Commerciële ruimte (norm dagwinkels)	4 per 100 m2 BVO
Commerciële ruimte (norm supermarkt)	5 per 100 m2 BVO

### Expeditie commerciële ruimte

Wat betreft de expeditie ten behoeve van de commerciële ruimte gaat, ongeacht de uiteindelijke invulling van die commerciële ruimte, de voorkeur uit naar expeditie aan de noordzijde van het gebouw. Hier wordt ruimte gereserveerd voor een groenstrook en een rijbaan, waar een vrachtwagen kan laden en lossen. De vrachtwagen rijdt in via De Schakel en uit via de Hortuslaan. De breedte van de totale strook (groen en rijbaan) bedraagt 9 meter. Laden en lossen vindt daar op maaiveldniveau plaats. Eventueel is een overkapping mogelijk.

### Doorgaande fietsverbinding

Aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw wordt ruimte vrijgehouden voor een langzaam verkeersverbinding van de Rijksweg naar de Hortuslaan. Deze doorsteek past in het (historisch) beeld van Haren en zorgt bovendien voor een betere aansluiting van het plangebied op de daarachter gelegen woonstraten.

## **2. Richtlijnen beeldkwaliteit**

De locatie vormt in het centrum van Haren ruimtelijk en stedenbouwkundig een schakel waarin de schaalessprong tussen Raadhuisplein en Hortuslaan moet worden opgelost. Aan het Raadhuisplein wordt een formele en publieke uitstraling gevraagd, aan de Hortuslaan zijde is een meer informeel milieu gewenst.

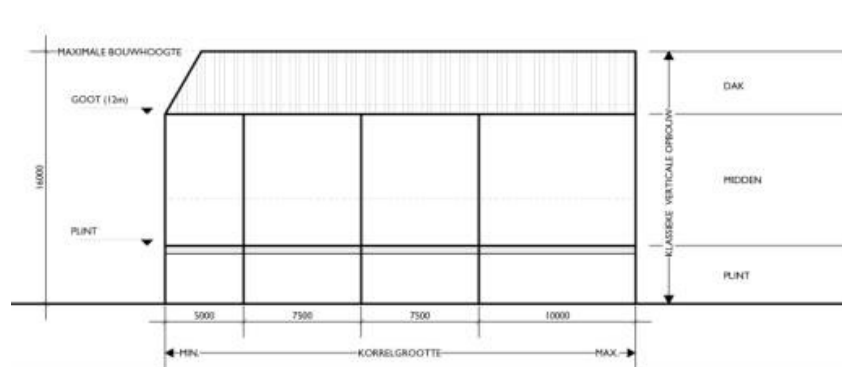
### **2.1 De nieuwe oostwand Raadhuisplein**

De nieuwe pleinwand bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het nieuwe Raadhuisplein. De huidige begrenzingen van het Raadhuisplein kenmerken zich door wat grotere gebouwen met elk hun eigen uitstraling. In de visie is aangegeven dat meer samenhang tussen de pleingevels gewenst is. Een nieuw bestemmingsplan kan ruimte bieden om de architectuur van de bestaande en nieuwe gebouwen op elkaar af te stemmen. Uitgangspunt hierbij is een klassieke opbouw van de gevels zoals in figuur 1 wordt weergegeven.

Om een afstemming mogelijk te maken zijn onderstaande richtlijnen met betrekking tot de beeldkwaliteit opgesteld voor de nieuwe oostwand.

- de uitstraling is rustig en chique en contrasterend met het nieuwe raadhuis;
- de gevel heeft een klassieke opbouw in een samenhangende architectuur;
- de gevel heeft een doorgaande goothoogte en indien gewenst een langskap;
- de materialisering bestaat uit baksteen of stucwerk met accenten van natuursteen, en glas;
- de detaillering is zorgvuldig en hoogwaardig;
- de gevelwanden krijgen een verticale gerichtheid die aansluit bij de maat van de winkelpanden in het dorp;
- de commerciële invulling op de begane grond is open en transparant; gesloten gevels zijn niet toegestaan; een invulling met kleinere dagwinkels en/of horeca wordt hier het meest passend geacht;
- er wordt bijzondere aandacht vereist voor reclamevoering aan de gevels. Ook voor de reclameuiting geldt het motto ‘rustig en chique’.

Figuur 1: de pleinwand heeft een klassieke opbouw



## 2.2 De Brinkhorst

Het nieuwe bouwblok versterkt de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar het Raadhuisplein. De overgang tussen Brinkhorst en Raadhuisplein dient zorgvuldig te worden vormgegeven om het winkelend publiek te begeleiden. Het is daarbij gewenst om de plint van de nieuwbouw aan de Brinkhorst een representatieve uitstraling te geven en terug te rooien ten behoeve van de zichtlijn tussen Brinkhorst en Raadhuisplein. Ook hier lijkt een invulling met dagwinkels en/of horeca het meest passend, blinde gevels zijn ook hier uit den boze. De goothoogte aan Brinkhorst en Raadhuisplein dient minimaal 10 meter te zijn. De afstand van het nieuwe gebouw tot aan de Brinkhorst bedraagt ca 6 meter.

## 2.3 Aansluiting van het bouwblok op de Molenweg

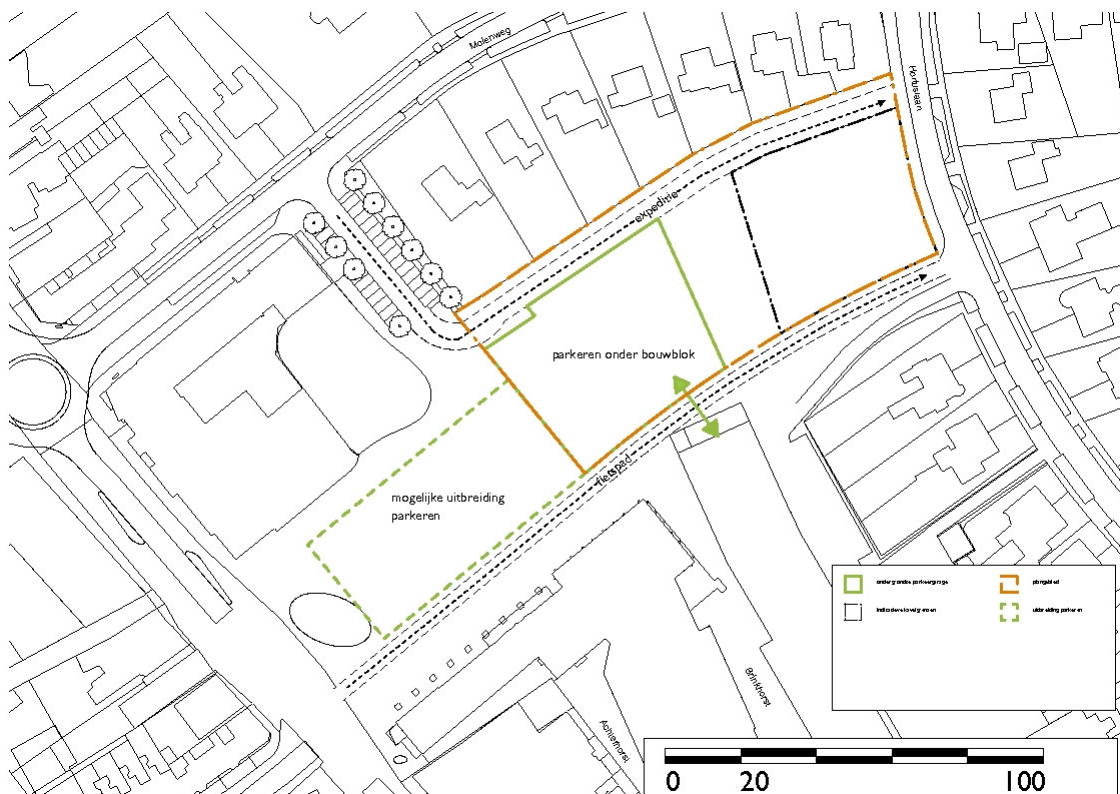
Het geniet de voorkeur afstand te houden van de achterzijde van de Molenweg. Voorgesteld wordt een strook van circa 9 meter vrij te houden, afwijking hiervan is alleen mogelijk op voorwaarde dat in ieder geval de expeditie en koppeling parkeergebieden De Schakel en Haderaplein afdoende is geregeld en dat de bestaande groenstrook wordt behouden.

## 2.4 Aansluiting op de Hortuslaan

In model 1 worden aan de Hortuslaan grondgebonden woningen met voor- en achtertuin gerealiseerd. Zoals de rooilijnen op de tekening al aangeven dient de rooilijn aan de Hortuslaan aan te sluiten bij de bestaande rooilijn van de aangrenzende woningen. Ook in hoogte en uitstraling dient de woningbouw te passen binnen het bestaande straatbeeld.

In model 2 wordt de mogelijkheid gegeven om aan de Hortuslaan een parkeermogelijkheid op maaiveld te realiseren, in combinatie met een eventueel te vergroten bouwvlak. Daarbij wordt wel aandacht gevraagd voor de stedenbouwkundige context. De invulling dient aan de zijde van de Hortuslaan zorgvuldig te worden gekozen, passend dan wel in overeenstemming met het huidige straatbeeld. Daarnaast dient respectvol omgegaan te worden met de privacy van aangrenzende percelen. Voor wat betreft de gevelwand geldt dat geen sprake mag zijn van een achterzijde, er dient een volwaardige pleingevel te worden ontworpen, met een hoogte en een profiel die ook tot een echte pleinwand leiden.

### 3a. Kaderstelling model 1



Uitgangspunt in dit model is een bouwvlak gelegen tussen het Raadhuisplein en de Hortuslaan. Binnen de bouwvelop, waarbinnen het gebouw met de commerciële functie(s) en een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd dient te worden, moet ook de parkeeroplossing conform de aangegeven normen worden ondergebracht. Hiertoe is de mogelijkheid gegeven dit ondergronds op te lossen, waarbij ook onder het huidige Raadhuisplein geparkeerd mag worden (zie kaart op de vorige pagina).

### **Bouwvelop, bouwhoogten en rooilijnen**

Op de kaderstellende tekening is de maximale bouwvelop aangegeven.

Daarbij zijn de volgende zaken benoemd:

- maximaal bebouwbaar oppervlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale dakhelling

Daarnaast worden in dit model nog de volgende randvoorwaarden gesteld:

- De bouwvelop heeft een vaste rooilijn aan het Raadhuisplein en aan de Brinkhorstzijde langs het fietspad waarin gebouwd moet worden.
- De minimale goothoogte aan het Raadhuisplein en de Brinkhorst is vastgesteld op 10 meter om de nieuwe pleinvand en aansluiting op de bebouwing aan de Brinkhorst goed vorm te geven.
- De overige begrenzingen van de bouwvelop geven de maximaal toelaatbare bouwgrens aan.

### **Fietspad**

Aan de zuidzijde van het plangebied zal de huidige fietsroute tussen Raadhuisplein en Hortuslaan gehandhaafd blijven.

### **Parkeren**

Parkeren moet worden opgelost binnen het grondvlak van de bouwvelop.

Dat mag in de vorm van een ondergrondse garage, parkeren op maaiveld of op het dak, dan wel een combinatie daarvan.

Bij een ondergrondse parkeeroplossing kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeerinrit van de Brinkhorstgarage.

### **Expeditie**

Voor de bevoorrading van winkels dient gebruik gemaakt te worden van de in het model aangegeven expeditiestraat.

### 3b. Kaderstelling model 2



Dit model gaat uit van hetzelfde bouwvlak als model 1. Daarbij wordt de oostelijke begrenzing van de commerciële bebouwing in beperkte mate los gelaten. Daardoor ontstaat de mogelijkheid voor een parkeerterrein op maaiveld aan de Hortuslaan, in combinatie met een nieuw compact bouwvolume aan het Raadhuisplein.

#### **Bouwenvelop, bouwhoogten en rooilijnen**

Op de kaderstellende tekening is de maximale bouwenvelop aangegeven.

Daarbij zijn de volgende zaken benoemd:

- maximaal bebouwbaar oppervlak
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximale dakhelling

Daarnaast worden in dit model nog de volgende randvoorwaarden gesteld:

- De bouwenvelop heeft een vaste rooilijn aan het Raadhuisplein en aan de Brinkhorstzijde langs het fietspad waarin gebouwd moet worden.
- De minimale goothoogte aan het Raadhuisplein en de Brinkhorst is vastgesteld op 10 meter om de nieuwe pleinwand en aansluiting op de bebouwing aan de Brinkhorst goed vorm te geven. De overige begrenzingen van de bouwenvelop geven de maximaal toelaatbare bouwrens aan.

#### **Fietspad**

Aan de zuidzijde van het plangebied zal de huidige fietsroute tussen raadhuisplein en Hortuslaan gehandhaafd blijven.



**Parkeren en expeditie**

Parkeren moet worden opgelost binnen het grondvlak van het totale plangebied. Dat mag in de vorm van een ondergrondse garage, parkeren op maaiveld of op het dak, dan wel een combinatie daarvan.

Bij een ondergrondse parkeeroplossing kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeerinrit van de Brinkhorstgarage.

Het parkeerterrein op maaiveld wordt ontsloten vanaf de Hortuslaan.

**Expeditie**

Voor de bevoorrading van winkels dient gebruik gemaakt te worden van de in het model aangegeven expeditiestraat. Een alternatieve invulling is toegestaan op voorwaarde dat achteruitrijden van vrachtwagens (om veiligheidsredenen) wordt voorkomen.