

**Voorstel aan** : Gemeenteraad van 16 december 2013  
**Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 3 december 2013  
**Nummer** : 49  
**Onderwerp** : Ontwikkeling Raadhuisplein – Haderaplein  
**Bijlage(n)** : 1. Notitie ‘Verkeer Raadhuisplein – Haderaplein’  
2. Concept-raadsbesluit  
Vertrouwelijk ter inzage:  
1. Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek  
2. Projectplan Ontwikkeling Raadhuisplein – Haderaplein

**Samenvatting** : Al geruime tijd werken wij aan de afronding van het Komplan en wel aan het laatste onderdeel, de aanpak van het Raadhuisplein. Met de aanpak van het Raadhuisplein willen wij een duurzame en structurele verbetering van het centrum realiseren:

- het versterken van de winkelstructuur;
- het vergroten van de levendigheid en woonkwaliteit;
- het verbeteren van de routing, beleving en ambiance op het plein;
- het verbeteren van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.

Het project ‘Ontwikkeling Raadhuisplein – Haderaplein’ is op dit moment het concrete project waarmee deze verbetering kan worden gerealiseerd. In december 2012 heeft u vanuit financiële overwegingen voor deze ontwikkeling een geoptimaliseerd stedenbouwkundig kader vastgesteld. In aansluiting op deze vaststelling hebben wij een aantal zaken nader onderzocht. Aanleiding hiervoor was met name het verkeerskundig nadelig effect van een mogelijke extra supermarkt aan de oostzijde van de Rijksstraatweg. Naar aanleiding hiervan is een aantal scenario’s overwogen. Een van de scenario’s is om een verplaatsing van de supermarkt aan de Kerkstraat (Albert Heijn) te bewerkstelligen. Vanuit een nadere juridische verkenning bleek dit mogelijk binnen de aanbestedingstechnische voorwaarden. Na een afweging van een aantal scenario’s blijkt vooralsnog een voorkeur voor het inzetten op een verplaatsing van de Albert Heijn, ook vanuit distributie planologisch oogpunt. Een definitieve keuze voor dit of een ander scenario zal echter wel afhankelijk zijn van de afspraken die hierover tussen gemeente en Ahold kunnen worden gemaakt. Gesprekken hierover zijn gestart, maar een zorgvuldige uitwerking hiervan heeft meer tijd nodig. Door middel van dit voorstel vragen wij u om onze voorkeur te bevestigen en uw akkoord te geven op de tijdsinzet om dit scenario haalbaar te maken.

**Voorgestelde beslissing** :

- Een voorlopige voorkeur uit te spreken voor het scenario van verplaatsing van de Albert Heijn van de Kerkstraat naar de ontwikkeling Raadhuisplein.
- Het college opdracht te geven dit voorkeursscenario uit te werken en de resultaten aan de raad voor te leggen.

## VOORAF

### Inleiding

In de ontwikkeling van het Raadhuisplein zijn in de afgelopen jaren meermalen keuzes gemaakt ten aanzien van de uitwerking. Ook met dit raadsvoorstel leggen wij u een vervolgkeuze voor. Doel van de ontwikkeling is tweeledig; enerzijds is het de afronding van het centrumplan, waardoor het Raadhuisplein weer een plein wordt, het centrum aantrekkelijker wordt gemaakt en de winkelstructuur wordt verbeterd, anderzijds moeten daarbij ook financiële doelen worden bereikt. In december 2012 heeft u besloten een stedenbouwkundig kader vast te stellen waarmee de ontwikkeling financieel werd geoptimaliseerd. Bij de vaststelling heeft u ook uw zorgen geuit over een aantal zaken en een aantal punten meegegeven voor de uitwerking.

Met dit raadsvoorstel willen wij inzichtelijk maken hoe wij gedurende de uitwerking, vanuit de geuite zorgen op met name het verkeerskundig aspect én een nadere inventarisatie van aanbestedingstechnische mogelijkheden, tot bepaalde conclusies zijn gekomen. Het blijkt aanbestedingstechnisch haalbaar en het heeft vooralsnog ook onze voorkeur om te streven naar een verplaatsing van de Albert Heijn aan de Kerkstraat naar de ontwikkeling aan het Raadhuisplein. In dit voorstel geven wij inzicht in de afweging die wij hebben gemaakt en lichten wij onze voorlopige voorkeur toe. Daarnaast geven wij aan welke stappen wij inmiddels hebben genomen en op welke wijze dit proces onze aanpak beïnvloed. Tenslotte zullen wij aangeven hoe we een en ander verder willen aanpakken.

## AANLEIDING

### Verkeers technisch effect mogelijke toevoeging supermarkt

In het rapport 'Verkeersadvies Raadhuisplein – Haderaplein' (november 2012) dat onderdeel uitmaakte van de besluitvorming in december 2012, werd aangegeven dat als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouw in Haren-Noord en de ontwikkeling op het Raadhuisplein, de verkeersdruk in het centrum toe zal nemen. Ook werd in deze rapportage aangegeven dat, in relatie tot deze toenemende verkeersdruk, het nadrukkelijk wenselijker is de bestaande supermarkt aan de Kerkstraat te verplaatsen in plaats van het toevoegen van een extra supermarkt. Dit aspect is ook nadrukkelijk aan de orde geweest bij de besprekingen en als punt van zorg benoemd. Voor ons is dit aanleiding geweest om nogmaals de mogelijkheden om deze zorg weg te nemen, nader te onderzoeken.

### Aanbestedingstechnische mogelijkheden

Eerder hebben wij aangegeven dat het maken van afspraken over een verplaatsing van de supermarkt aan de Kerkstraat niet mogelijk was. Daarvoor zou met één partij exclusief (AH en/of SPOV<sup>1</sup>) moeten worden onderhandeld en dit was aanbestedingstechnisch niet toegestaan. Dit werd veroorzaakt door de vanuit de gemeente gewenste voorwaarden aan de ontwikkeling (overheidsopdracht), als ook door de marktconsultatie in het voortraject (waarbij meerdere partijen werkzaamheden hebben verricht in de verwachting mee te kunnen dingen naar de ontwikkeling). Op grond hiervan waren wij gebonden aan een (Europese) aanbestedingsprocedure. Mede naar aanleiding van de behandeling in de raadsvergadering van december hebben wij meer duidelijkheid gezocht en verkregen over de aanbestedingstechnische mogelijkheden en een alternatieve wijze van aanbesteding verkend. Concreet houdt dit (in de basis) in dat voorafgaand aan de aanbesteding wel met eigenaar en huurder van de locatie Kerkstraat kan worden onderhandeld, maar alleen over de afname en niet over de realisatie. Bij de onderhandeling met (in dit geval) AH worden dan afspraken gemaakt over het afnemen van het supermarktdeel van de ontwikkeling Raadhuisplein (huurovereenkomst).

<sup>1</sup> Albert Heijn / Ahold en Stichting Pensioen Fonds Openbaar Vervoer; respectievelijk huurder en eigenaar van het pand aan de Kerkstraat

Vervolgens wordt alsnog de ontwikkeling Raadhuisplein als geheel aanbesteed, echter met dien verstande dat –als mogelijke uitkomst van de gesprekken met AH en/of SPF– het supermarktdeel is verhuurd of verkocht, onder uitgewerkte ruimtelijke -, commerciële – en technische voorwaarden. Daarmee zou een ‘tussenvorm’ ontstaan die juridisch mogelijk is<sup>2</sup>.

Parallel zullen uiteraard ook afspraken moeten worden gemaakt met SPOV / SPF Beheer<sup>3</sup> over de herinvulling van de bestaande locatie. Dit is een gemeenschappelijk belang van AH en de gemeente. Deze afspraken zullen ook onderdeel moeten uitmaken van de onderhandelingen / onderliggende voorwaarden t.a.v. de verplaatsing.

Binnen de uitwerkingsvorm zoals deze hiervoor wordt geschetst zijn diverse varianten mogelijk. De uiteindelijke vorm zal de resultante zijn van de onderhandelingsgesprekken.

## OVERWEGINGEN

### Constateringen

Vanuit verkeerskundig oogpunt is het nadrukkelijk wenselijker om te kiezen voor een verplaatsing van de Albert Heijn boven de toevoeging van een extra supermarkt. De verkeersdruk zal als gevolg van meerdere ontwikkelingen rondom het centrum in de toekomst gaan toenemen. Ook met de realisatie van de ontwikkeling Raadhuisplein ontstaat een aanzienlijke toename van de verkeersdruk. Wanneer gekozen zou worden voor een toevoeging van een supermarkt wordt die totale verkeersdruk nog groter en daarom wordt een toevoeging afgeraden. In de huidige situatie treden op piekmomenten wachtrijen op in de Kerkstraat. Het autoverkeer op de Kerkstraat conflicteert daarbij met de drukke fietsroute. In het scenario met een verplaatsing van de supermarkt (en een herinvulling van de locatie aan de Kerkstraat met een lagere verkeersgeneratie) wordt de verkeerssituatie op de Kerkstraat verbeterd. Bij een extra supermarkt blijft de situatie aan de Kerkstraat onveranderd<sup>4</sup>. Dit is voor ons de belangrijkste aanleiding om te kijken naar alternatieve scenario's<sup>5</sup>.

### Afweging alternatieve scenario's

Kijkende naar mogelijkheden om een te grote verkeersdruk op het centrum te voorkomen zijn er in de basis twee alternatieven:

- Een alternatieve ontwikkeling Raadhuisplein
- Stoppen met de ontwikkeling Raadhuisplein

#### *Alternatieve ontwikkeling*

Met een alternatieve ontwikkeling wordt bedoeld op een ontwikkeling met een beperkter commercieel oppervlak; een kleinere/geen supermarkt en/of minder dagwinkels. Met name vanuit distributie planologisch oogpunt is dit minder gewenst en minder aantrekkelijk<sup>6</sup>. Er wordt beperkt kwaliteit toegevoegd (meer van hetzelfde). Ook zal de grondwaarde van de ontwikkeling zelf mogelijk lager worden, al wordt deze deels gecompenseerd door meer oppervlakte aan maaiveld parkeren en (i.c.m. lagere parkeerbehoefte) minder noodzaak voor ondergrondse parkeerplaatsen (lagere bouwkosten). Bovendien vervalt het risico van een eventuele financiële compensatie voor de locatie Kerkstraat (zie ook ‘kanttekeningen’ bij voorlopige voorkeur).

<sup>2</sup> Dit is getoetst door TRIP Advocaten en Notarissen, zowel t.a.v. de wijze van aanbestedingen als de mogelijkheid om exclusief met Ahold te spreken over een verplaatsing.

<sup>3</sup> SPF Beheer (kortweg SPF elders in dit voorstel) voert het beheer over onder andere eigendommen van SPOV en treedt tot nu toe op als contactpersoon.

<sup>4</sup> Zie ook de als bijlage toegevoegde notitie ‘Verkeer Raadhuisplein – Haderaplein’

<sup>5</sup> De in het GVVP als wenselijk en op termijn noodzakelijke benoemde nieuwe oost-west verbinding tussen Oosterweg en Rijksstraatweg zal ook op termijn niet een oplossing bieden voor verkeersproblemen op bijvoorbeeld de Kerkstraat.

<sup>6</sup> Zie ook ‘DPO’ onder ‘Afweging op hoofdlijnen’

### *Stoppen met de ontwikkeling*

Bij de overweging om eventueel te stoppen met de ontwikkeling, spelen de neven effecten van de ontwikkeling van het Raadhuisplein een rol, gecombineerd met de risico's, de marktontwikkelingen en de zichtbare leegstand. Nu stoppen zou echter als eerste betekenen dat de ruimtelijke doelen van de ontwikkeling niet worden bereikt; het plein wordt niet afgerond, het centrum wordt niet levendiger gemaakt en winkelstructuur wordt niet versterkt, waarmee kansen op verbetering komen te vervallen. Maar ten tweede heeft dit een groot nadelig financieel effect. Dit financieel effect houdt in dat we te maken krijgen met een wegvallende dekking voor een deel van de jaarlast van het nieuwe raadhuis en daarnaast met een eenmalige afboeking van de huidige boekwaarde van de grondexploitatie in 2014. De eenmalige afboeking van de huidige boekwaarde bedraagt circa € 1,8 miljoen. Daaroverheen komt de extra jaarlast in de begroting als gevolg van de wegvallende dekking voor het nieuwe raadhuis. Deze bedraagt gemiddeld circa € 39.000,-, gedurende 50 jaar.

### **Afweging op hoofdlijnen**

Wij achten het stoppen van de ontwikkeling kwalitatief en financieel gezien, onverstandig. Daarnaast komen we tot de conclusie dat met de overige twee alternatieven verkeerskundig min of meer een gelijkwaardige situatie zal ontstaan (verschuiving van verkeersstromen van Kerkstraat naar Molenweg), met dien verstande dat op de lange termijn met een verplaatsing van de Albert Heijn een betere situatie ontstaat.

### *Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)*

Het inmiddels geactualiseerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) ligt vertrouwelijk voor u ter inzage. In combinatie met het verkeerskundige belang hebben de adviezen uit dit onderzoek mede onze voorlopige voorkeur bepaald. Hieronder benoemen wij kort een aantal conclusies uit het rapport die daarbij een rol hebben gespeeld. Het rapport zelf wordt vooralsnog vertrouwelijk gehouden omdat de cijfermatige onderdelen (exacte gegevens) de onderhandelingen zouden kunnen beïnvloeden.

In het DPO wordt benoemd dat er ruimte is voor het realiseren van een supermarkt op het Raadhuisplein, maar dat deze ruimte het beste zou kunnen worden ingezet om een bestaande supermarkt te verplaatsen en te vergroten. Er is behoefte aan één grotere supermarkt met een groter assortiment<sup>7</sup>. Gezien de huidige locatie van de AH net buiten het centrum (die een geringe meerwaarde heeft voor het centrum), zou deze het beste kunnen worden verplaatst. Daarmee zou een verbetering van de distributieve structuur van het dorp kunnen worden bewerkstelligd, of te wel een versterking van het dorpscentrum.

Ten aanzien van de dagwinkels wordt in het geactualiseerde DPO aangegeven dat met name op termijn<sup>8</sup> voldoende ruimte bestaat voor de geplande extra oppervlakte en dat de realisatie van de ontwikkeling zelf, waarmee een trekker naar het centrum wordt gebracht, een positieve invloed zal hebben op de verhuurbaarheid van winkels elders in het centrum<sup>9</sup>.

### *Voorlopige conclusie*

Wij zijn vooralsnog van mening dat met een verplaatsing van de Albert Heijn een over het geheel genomen ruimtelijk betere en meer toekomstbestendige aanpak van het centrum zou kunnen worden gerealiseerd, ook vanwege de kansen die dit scenario biedt voor een ruimtelijke verbetering aan de Kerkstraat. Met dit scenario kunnen zowel de originele doelen van de ontwikkeling worden bereikt, maar meer dan dat, zou met de verplaatsing een trekker in het centrum opgenomen kunnen worden, die door zijn grootte ook een toevoeging is op de bestaande voorzieningen en daarmee stimulerend kan werken op de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum.

<sup>7</sup>Dit werd bevestigd in een informele actualisatie van de marktconsultatie.

<sup>8</sup>Relatie met woningbouwontwikkeling Haren - Noord

<sup>9</sup>Naar aanleiding van het recent vrijvallen van winkeloppervlak in het centrum is Broekhuis-Rijs (opsteller DPO) gevraagd om een reactie. Zij geven aan dat de huidige leegstand een samenloop van (korte termijn) omstandigheden is. Dit gegeven verandert niet de conclusies uit het DPO. Dit DPO is gericht op een lange termijn verwachting.

Naast de ruimtelijke voorkeuren, gelden er echter ook financiële doelen. Het financiële aspect, de afspraken die hierover kunnen worden gemaakt, zal dan ook bepalend zijn voor de besluitvorming over een definitieve voorkeur en daarbij zal ook duidelijkheid moeten bestaan over de ruimtelijke mogelijkheden en effecten van de huidige locatie aan de Kerkstraat.

## VOORLOPIGE VOORKEUR / VOORWAARDELIJKE KEUZE

### **Scenario verder onderzoeken**

Op grond van bovenstaande overwegingen hebben wij geconcludeerd dat wij, om te komen tot definitieve besluitvorming, gesprekken aan zouden moeten gaan met Ahold en eventueel met de huidige eigenaar van het pand aan de Kerkstraat; SPF. Uit die gesprekken moet blijken onder welke financiële condities en met welke ruimtelijke consequenties AH zou kunnen worden verplaatst. Op basis van deze gegevens kunnen wij vervolgens beslissen of de verplaatsing ruimtelijk en financieel wenselijk is.

De eerste gesprekken met Ahold hebben inmiddels plaats gevonden en Ahold heeft daarbij verklaard samen met de gemeente de mogelijkheden te willen verkennen voor een verplaatsing van AH van de Kerkstraat naar het Raadhuisplein. Daarbij zijn zij ook in gesprek met SPF over de herinvulling van de bestaande locatie aan de Kerkstraat en zal de gemeente later aansluiten over de mogelijke invulling van de locatie.

Concreet werken wij nu vooral aan de afstemming van het (ruimtelijk) Programma van Eisen (PvE). De uitwerking van het PvE is één van de onderdelen waar in aansluiting op het raadsbesluit van december 2012 aan werd gewerkt, maar werkende vanuit het genoemde voorkeursscenario, moet deze voorafgaand aan een vaststelling worden afgestemd met AH.

De gesprekken met Ahold zullen over het geheel langere tijd in beslag nemen. Daarom vinden wij het van belang dat u als gemeenteraad instemt met deze werkwijze, vanuit een bevestiging van onze conclusie dat een verplaatsing van AH vooralsnog de voorkeur geniet. Wij zullen dan de gesprekken voort zetten en op een later moment rapporteren over de uitkomsten en daarbij aan u voorleggen in hoeverre op basis van die uitkomsten dit scenario nog steeds de voorkeur heeft.

### **Kanttekeningen**

Bij het verder onderzoeken van de mogelijkheid van verplaatsen van AH en ook bij de uitwerking van deze mogelijkheid op zich, zijn wel enkele kanttekeningen te plaatsen. Ook hier willen wij volledig in zijn.

Een constructie zoals die nu wordt beoogd is juridisch complex en zal dus de nodige ondersteuning en zorgvuldigheid vragen, ook ten aanzien van de regie op het proces. Dat geldt ook voor de onderhandelingen. Bovendien wordt in dit scenario een relatie gelegd met de locatie Kerkstraat; waarmee een extra aspect aan het project wordt toegevoegd. Daardoor ontstaan er enerzijds kansen, maar anderzijds ook nieuwe risico's ten aanzien van de financiële effecten en ruimtelijke consequenties. Het is dan ook moeilijk in te schatten wat de financiële effecten over het geheel zullen zijn. Aspecten als huurwaarde, eventuele planschade en aanbestedingsresultaat zullen duidelijk moeten zijn voordat een definitieve afweging kan worden gemaakt. Met het voorgestelde proces behouden we enerzijds de regie, maar wel met het besef dat we, wanneer de uitkomsten van de onderhandelingen niet het gewenste resultaat opleveren, worden terug geplaatst in de tijd en alsnog een keuze moeten maken voor een alternatief scenario. Voor een maximale beheersing van de risico's is specifieke expertise in het project getrokken.

## Consequenties voor dit moment

Wij zijn van mening dat de mogelijkheid van verplaatsing verder onderzocht moet worden om tot een weloverwogen keuze te kunnen komen. Zeker op een plek als deze is het belang van een goede keuze groot. Daarom stellen wij voor de tijd te investeren in het maken van een goede keuze, in plaats van een (te) snelle en onvoldoende overwogen keuze te maken die onomkeerbaar blijkt te zijn.

### *Parkeerbeleid*

Tot nog toe is het parkeerbeleid steeds afhankelijk gesteld van de keuzes die gemaakt zouden worden bij de ontwikkeling van het Raadhuisplein. Verwijzend naar de geschetste alternatieven die wij hebben overwogen, mag duidelijk zijn dat het parkeerbeleid, met name ten aanzien van het werken van de langparkeerders mogelijk anders zou kunnen worden uitgewerkt, wanneer bijvoorbeeld gekozen zou worden voor een kleinere ontwikkeling.

Omdat echter het parkeerbeleid gemeentebreed is en daarmee meer behelst dan alleen dit onderdeel, hebben wij besloten de behandeling van het parkeerbeleid nu toch door te zetten. De aanpassingen aan het parkeerbeleid die overwogen moeten worden in verband met de ontwikkeling Raadhuisplein zullen tegelijk met het voorleggen van de definitieve scenariokeuze worden voorgelegd.

Parallel aan dit voorstel wordt dan ook een voorstel aangeboden ten aanzien van dit parkeerbeleid.

## VERVOLGTRAJECT

### Plan van aanpak

Als bijlage bij dit raadsvoorstel is een projectplan vertrouwelijk ter inzage gelegd<sup>10</sup>. Als eerste fase geldt het toewerken naar een definitieve afweging van scenario's. In deze fase zullen een aantal activiteiten worden ondernomen.

- Gesprekken Ahold
  - Concretisering Programma van Eisen (ruimtelijk en technisch t.a.v. onderdeel supermarkt)
  - Commercieel en Juridisch
- Gesprekken SPF
  - Concretisering ruimtelijk kader herinvulling Kerkstraat
- Toetsing haalbaarheid en definitieve scenariokeuze
  - Concretisering van het financiële kader om te komen tot een afgewogen keuze ten aanzien van het wel/niet doorgaan op het voorkeursscenario
  - Zo nodig onderzoeken/uitwerken alternatief scenario
- Voorbereiding bestemmingsplan
  - Concretisering Ruimtelijk kader
- Voorbereiding aanbestedingsprocedure
  - Concretisering Programma van Eisen (volledig ruimtelijk plan)

Bij deze uitwerking zullen de klankbordgroep en ondernemers betrokken worden, met name waar het gaat om de uitwerking van onderdelen van het Programma van Eisen, waaronder het ruimtelijk kader<sup>11</sup>. Streven is dat (uitgaande van een positief verloop van de gesprekken) bij het voorleggen van een definitief voorstel ook de hoofdlijnen van het Programma van Eisen (waaronder het ruimtelijke kader) vast kunnen worden gesteld<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> Het projectplan bevat o.a. de financiële kaders. Het bekend worden hiervan zal de onderhandelingspositie van de gemeente beïnvloeden.

<sup>11</sup> Afgelopen weken is hierover inmiddels overleg gevoerd;

<sup>12</sup> Het totale Programma van Eisen bevat een veel specifieke technische voorwaarden. Het geheel zal ter inzage worden gelegd. Belangrijke aspecten zullen worden uitgelicht ter vaststelling;

Het Programma van Eisen zal de basis vormen voor de aanbestedingsprocedure, het ruimtelijk kader vormt de basis voor het bestemmingsplan. Mogelijk kan het ruimtelijk kader eerder aan u worden voorgelegd, zodat het bestemmingsplan alvast kan worden uitgewerkt<sup>13</sup>. In dat geval zouden wij volgend voorjaar u een ruimtelijk kader voor kunnen leggen en zou rond de zomer een definitieve keuze worden gemaakt waarbij ook het Programma van Eisen zou kunnen worden vastgesteld.

#### *Definitieve keuze; aanvullende gegevens verkeersstromen*

Op het moment dat wij een definitieve keuze aan u voorleggen zullen wij daarbij ook aanvullende gegevens aanleveren omtrent de verkeersstromen en de geluidseffecten. Voor wat betreft het verkeersaspect constateren wij namelijk dat een verplaatsing van AH weliswaar een gunstig effect heeft op de algehele verkeersdruk in het centrum, maar dat op de Molenweg nog steeds sprake zal zijn van een significante toename van het verkeer<sup>14</sup>. Een onzekere factor in deze is dat nog niet kon worden bepaald wat de werkelijke verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van Deelgebied 3 is en dat ook nog onduidelijk is wat het effect van de herinrichting van de Vondellaan zal zijn. Wij zullen dan ook in lijn met het advies uit de notitie, starten met monitoring van de verkeersstromen op de Molenweg kort na het openstellen van de Vondellaan en de verwerking van deze gegevens meenemen in de definitieve besluitvorming.

#### *Actualisatie grondexploitatie*

De grondexploitatie (GREX) van de ontwikkeling Raadhuisplein zal worden geactualiseerd, waarbij de gevolgen van de opgelopen vertraging (als gevolg van het extra tijdsbeslag van de gemaakte heroverweging in combinatie met (de nog te voeren) onderhandelingen) inzichtelijk zullen worden gemaakt. Daarnaast zal sprake zijn van extra voorbereidingskosten gerelateerd aan de noodzakelijke onderzoeken en ondersteuning bij het beschreven proces.

Als onderdeel van de Planning & Control – cyclus worden de grondexploitaties van de grote projecten twee maal per jaar geactualiseerd. Deze actualisatie wordt door u behandeld bij de jaarrekening (mei) en bij de bestuursrapportage (oktober). Wij kunnen de GREX van de ontwikkeling Raadhuisplein nog niet volledig per 1 januari 2014 actualiseren. Wij zullen een geactualiseerde GREX aanbieden tegelijk met de definitieve scenario-keuze, omdat dan ook de financiële kaders volledig duidelijk zullen zijn. Wij streven er daarbij naar om u voorafgaand aan de Voorjaarsnota 2014 deze geactualiseerde GREX aan te bieden, zodat wij eventuele effecten op de jaren vanaf 2015 nog kunnen verwerken in de Voorjaarsnota 2014.

#### *Planning vervolg*

In aansluiting op het definitief besluit en de vaststelling van het PvE zou de bestemmingsplanprocedure kunnen worden opgestart en aansluitend of eventueel parallel daaraan de aanbestedingsprocedure. Wanneer zou worden gekozen voor een proces waarbij de stappen volgtijdelijk worden gezet (minste risico) zou dit in de herfst van 2015 kunnen leiden tot een gunning en start realisatie<sup>15</sup>. De bouw zou dan kunnen worden afgerond in het voorjaar van 2017.

<sup>13</sup>In de gesprekken met Ahold wordt allereerst aandacht gegeven aan het ruimtelijk kader en wordt vervolgens meer in detail gekeken, naar de technische specificaties;

<sup>14</sup>Zie notitie 'Verkeer Raadhuisplein – Haderaplein';

<sup>15</sup>De mogelijkheden om hier zo efficiënt mogelijk mee om te gaan worden nader onderzocht.

## VOORGESTELD BESLUIT

Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor om:

- Een voorlopige voorkeur uit te spreken voor het scenario van verplaatsing van de Albert Heijn van de Kerkstraat naar de ontwikkeling Raadhuisplein.
- Het college opdracht te geven dit voorkeursscenario uit te werken en de resultaten aan de raad voor te leggen.

Haren, 18 november 2013

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
secretaris

J.G. Vlietstra,  
burgemeester