



- Gewijzigd voorstel aan** : Gemeenteraad van 12 november 2018
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 10 september 2018
- Nummer** : 29
- Onderwerp** : Bestemmingsplan Raadhuisplein en voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren
- Bijlage(n)** : Bijlage 1: CONCEPT MEMO TRIP (GEHEIM)  
Bijlage 2: Definitief memo Trip (GEHEIM)  
Bijlage 3: Voorziening eventuele claims en financieel to-  
taaloverzicht (GEHEIM)  
Bijlage 4: Memo toelichting (openbaar)
- Overige bijlagen:
- Overleg omwonenden 24 april 2018
  - Vragen en antwoorden raadscommissie 9 april 2018
  - Nota van zienswijzen
  - Zienswijze SPOV
  - Zienswijze VVE
  - Zienswijze Waterschap
  - Zienswijze Buunk
  - Overleg momenten RHP
  - Haderaplein punten gesprekken Michiel
  - Foto's schaduwwerking.1
  - Rapport PVE
  - Raadsvoorstel okt 2016
  - Raadsvoorstel dec 2012
  - Raadsbericht 2017-48
  - Bestemmingsplan Rho
  - M.E.R.-beoordeling (bijlage 9 van het bestemmingsplan)
  - Verbeelding Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren
  - Haderaplein schema overeenkomsten en verschillen
  - Concept Raadsbesluit
- Steller advies** : F. Kamminga

**Samenvatting**

: Tijdens de besluitvorming rond de nieuwbouw van het gemeentehuis heeft u besloten in te stemmen met de herontwikkeling van het Raadhuisplein. Een en ander heeft in december 2012 geresulteerd in de vaststelling van een kaderstelling, welke vervolgens door u werd bekrachtigd in oktober 2016.

Voor de realisatie van de door u gestelde kaders is het noodzakelijk een bestemmingsplan vast te stellen. Dit raadsvoorstel beschrijft hoe wij zijn omgegaan met de ingebrachte zienswijzen en de gevolgen van het plan voor ons centrum.

Daarnaast zal als gevolg van de verplaatsing van de Aldi van de Jachtlaan 2 te Haren naar het Centrum een voorbereidingsbesluit moeten worden genomen om te voorkomen dat zich opnieuw een supermarkt op deze locatie zal vestigen.

- Voorgestelde beslissing :**
1. Ten aanzien van de zienswijzen;
    - a. Niet aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein tegemoet te komen;
  2. Ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-OW01);
    - b. Het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01); Er zijn wijzigingen aangebracht in de verbeeldingen, regels en de onderzoeken;
    - c. In te stemmen met het voorgestelde monitoringsplan voor parkeren, inhoudende het bij start bouw ontwikkeling Raadhuisplein zekerheidshalve opnieuw onderzoeken van de actuele parkeersituatie en waar nodig het bijsturen op aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage (“hand aan de kraan”), teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;
  3. Ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan;
    - d. Het Beeldkwaliteitsplan als aanvullend onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
  4. Ten aanzien van het kostenverhaal;
    - e. Voor het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
  5. Ten aanzien van de Crisis- en Herstelwet;
    - f. Aangeven dat het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
  6. Ten aanzien van het Besluit milieueffectrapportage;
    - g. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling Raadhuisplein;
  7. Een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het perceel Jachtlaan 2 te Haren een en ander zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening met nummer (NL.IMRO.0017.VBHKAL18BEHE-VA01).
  8. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 (CONCEPT MEMO TRIP), bijlage 2 (Definitief memo TRIP) en bijlage 3 (Voorziening eventuele claims en financieel totaaloverzicht) bij het raadsvoorstel op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet te bekrachtigen.

Nee     Ja

Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

## **Inleiding**

Tijdens de besluitvorming rond de nieuwbouw van het gemeentehuis heeft u besloten in te stemmen met de herontwikkeling van het Raadhuisplein. Een en ander heeft in december 2012 geresulteerd in de vaststelling van een kaderstelling, welke vervolgens door u werd bekrachtigd in oktober 2016.

## **Europese Aanbesteding**

In april 2017 hebben wij besloten in te stemmen met het opstarten van de Europese aanbesteding voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein. De publicatie rond de aanbesteding gaf 12 partijen aanleiding in te schrijven op de ontwikkeling. Na toetsing van de aangeleverde documenten bleken 2 partijen niet te voldoen aan de gestelde criteria en vielen af. In de opgestelde randvoorwaarden voor de aanbesteding stond dat we met 5 partijen verder wilden gaan. Voor de selectie van de resterende 5 partijen heeft in het bijzijn van de notaris een loting plaatsgevonden.

Met deze 5 partijen is het verdere proces doorlopen. Tijdens dit proces zijn er, volgens de vastgestelde procedure, twee vragenrondes geweest waarbij we de partijen in de gelegenheid hebben gesteld aanvullende vragen te stellen over de ontwikkeling. Uiteindelijk heeft dit 3 partijen aanleiding gegeven een grondaanbieding uit te brengen en een plan in te dienen.

In de week van 4 december 2017 hebben we de plannen beoordeeld en hebben de drie resterende partijen een toelichting gegeven op de plannen. Bij de beoordeling is naast het inschrijfbedrag gekeken naar de beeldkwaliteit en de wijze waarop men omgaat met de procesmatige kant van de ontwikkeling. Uit de beoordeling blijkt dat Explorius Vastgoedontwikkeling uit Rijssen het beste uit de bus komt.

Het plan van Explorius is ontworpen door de Zwarte Hond architecten uit Groningen en zal gerealiseerd worden door bouwbedrijf Nijhuis die verschillende vestigingen heeft in het Noorden. Explorius heeft voor de realisatie van de supermarkt een overeenkomst met de Aldi en streeft er naar de schil van het plan in te vullen met dagwinkels en horeca. Boven de begane grond zullen 32 koopappartementen in het hogere segment worden aangeboden. Daarnaast zal een parkeergarage voor de appartementen worden gerealiseerd.

Als gevolg van deze ontwikkeling zal de Aldi verplaatst worden van de Jachtlaan naar het centrum. De supermarkt bestemming op de locatie Jachtlaan zal dan ook komen te vervallen. Deze verplaatsing past per saldo uitstekend binnen de geactualiseerde ruimtelijk - functionele onderbouwing (inclusief Distributie Planologisch Onderzoek) van BRO adviseurs uit februari 2018.

## **Bestemmingsplan**

Lopende de procedure rond de aanbesteding hebben wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Waarover we u en de omwonenden middels een Raadsbericht 2017-48 hebben geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan is een weergave van de door u voorgestelde kaders voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein. We hebben met het aanbieden van het definitieve bestemmingsplan aan de gemeenteraad gewacht tot de plannen voor de nieuwbouw waren ingediend en beoordeeld, omdat het onzeker was of er geldige biedingen binnen zouden komen.

We hebben de tussenliggende periode gebruikt om de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan en de aanvullende onderzoeken (Distributie Planologisch Onderzoek en het verkeersrapport) te actualiseren.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen. Dit betreft een flexibiliteitsbepaling die standaard in elk bestemmingsplan wordt opgenomen en die door B en W kan worden toegepast op basis van een deugdelijke en aanvaardbare motivatie (met name bouwtechnische redenen).

#### Wijzigingen bestemmingsplan

Tevens hebben we een aantal onvolkomenheden aangepast. Om deze reden stellen we u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft de volgende aanpassingen: Verbeelding;

- Laad- en losmogelijkheden worden binnen het bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3.50 meter;
- Aanpassen plattegrond begane grond, aanduidingen ter plaatse van de verschillende winkelvloeroppervlakte plaatsen: oppervlakte aan supermarkt, detailhandel en horeca maximeren passend bij bouwinitiatief;
- De omvang van de bestemming Centrum - 2 is verkleind. Het meest zuidelijk gelegen pand is in overleg met de eigenaar buiten het plangebied gelaten. De reden hiervoor is dat er nog steeds gesprekken plaatsvinden met de eigenaar over de exacte gewenste invulling. De omvang van de oorspronkelijke Centrum 2 bestemming zou spanningen opleveren met het DPO. Om het proces niet op te houden is gekozen voor verkleining van het bestemmingsplan;
- Schaal verbeelding aangepast.

#### Regels;

- Centrum – 1:
  - De aanduiding 'horeca' is toegevoegd.
  - De definitie van 'horeca' aangepast aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Horeca in die zin dat lichte horeca, restaurants en café-restaurants zijn toegestaan.
  - Voorzieningen in de bestemming Centrum - 1 zijn alleen toegestaan op de begane grond.
  - Het aantal appartementen binnen de bestemming Centrum - 1 is vastgelegd op maximaal 32.
  - De gebouwde laad- en losvoorziening is opgenomen in de bouwregels. Als (een deel van) de laad- en losvoorziening een overkapping betreft, dan is de regeling van lid 3.2.2 sub d van toepassing.
  - Per voorziening is in lid 3.4 aangegeven hoeveel vierkante meter
  - De voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in lid 3.4 is aangepast in die zin dat deze alleen van toepassing is als de bestaande inrit van de Voorhorstgarage wordt benut voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage.
- Centrum - 2: Maatschappelijke voorzieningen zijn niet meer toegestaan binnen de bestemming Centrum - 2.
- Verkeer - Parkeerterrein: binnen de bestemming is 1 reclamemast of -zuil toegestaan. De bouwhoogte is maximaal 5 meter.

#### Toelichting;

- Paragraaf 1.2 en 2.1 is aangepast naar aanleiding van het plan van Explorius
- Paragraaf 2.3 is aangepast naar aanleiding van de notitie *Actualisatie verkeersaspecten Raadhuisplein*.
- Paragraaf 3.1 is aangepast naar aanleiding van het onderzoek *Haren (Gr.), ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Raadhuisplein*
- De toelichting is geactualiseerd met de laatste van zaken met betrekking tot beleid, wet- en regelgeving.
- Paragraaf 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld met de resultaten van de procedure van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Onderzoeken;

- De ladderonderbouw is aangepast op basis van het nieuwe onderzoek begin 2018. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- De vormvrije mer-beoordeling is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Diverse aanpassingen;

Er zijn door de raadsfracties verschillende opmerkingen gemaakt over de verdere inhoud van het bestemmingsplan (regels maatvoering enz.). Het is niet mogelijk tegemoet te komen aan alle wensen, omdat ze teveel uiteen lopen. Wij stellen ons voor dat u aan de hand van moties/amendamenten de voor u van belang zijnde aanpassingen voorlegt opdat in de gezamenlijkheid een besluit kan worden genomen over de uiteindelijke inhoud van het bestemmingsplan.

### **Vormvrije Milieueffectrapport (MER)-beoordeling**

Voor de ontwikkeling Raadhuisplein geldt ingevolge categorie D11.2 van bijlage D Besluit MER een vormvrije MER-beoordelingsplicht. Bij een (vormvrije) MER-beoordeling moet op grond van het bepaald in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer en bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden beoordeeld of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hierbij moeten de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten in samenhang worden beoordeeld. In de vormvrije MER-beoordeling zijn deze aspecten behandeld. Uit deze beoordeling blijkt dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

### **Van kaders naar Programma van Eisen**

In december 2012 is door het college, bij monde van de portefeuillehouder, toegezegd aan de raad dat de inspringende rooilijn aan de kant van het Raadhuisplein zou worden meegenomen in de bouwenvelophe en dat het Programma van Eisen in de tweede helft van 2013 als beslispunt zou worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het opstellen van het Programma van Eisen heeft toen door allerlei omstandigheden niet kunnen plaatsvinden. Er zijn veel gesprekken geweest met diverse partijen, maar pas in 2016 is opnieuw in de raad een voorstel vastgesteld. Op 31 oktober 2016 heeft de raad onder andere besloten om de ruimtelijke kaders van 2012 te herbevestigen. Tevens is toen besloten om de aanbestedingsprocedure te starten. In 2016 is niet meer gesproken over de rooilijn als eis in de bouwenvelophe en deze is per abuis niet opgenomen in de kaderstellende notitie als basis voor het Programma van Eisen. Met als gevolg dat de terugspringende rooilijn als optie is meegenomen, maar niet als eis. Zoals eerder vermeld is de raad geïnformeerd over het Programma van Eisen via het raadsbericht 2017-48. Het college is ervan uitgegaan dat de raad heldere kaders heeft gesteld en dat het college de uitvoering ter hand kon nemen. Om die reden is het Programma van Eisen niet meer als beslispunt voorgelegd aan de raad, maar als mededeling in de uitvoering van de kaders door het college.

### **Overleg omwonenden en belanghebbenden**

In de afgelopen periode hebben wij conform uw motie van 23 april 2018 nummer 23 gesproken met de aanwonenden van de Hortuslaan en Molenweg, de beide Verenigingen van Eigenaren van de Brinkhorst, vertegenwoordigers van het Dorpsfonds, de Fietsersbond en een bewoner van de Molenweg Noord. Ondernemend Haren en de leden van de Klankbordgroep hebben geen gebruik gemaakt van onze uitnodiging.

Onderstaand het overzicht van de belangrijkste wensen kort weergegeven:

1. Het toekomstige parkeerregime;
2. Het aanbrengen van een slagboom en de kans op filevorming;
3. Een groene zone met een voetpad langs de Hortuslaan;
4. Het aanpassen van de noordzijde (hoogte en afstanden) van het plan in verband met privacy;
5. De muur van de trap in het verlengde van de Brinkhorst;
6. Verplaatsen van het fietspad;
7. Verkeer.

De beantwoording van de vragen 1 t/m 5 kunt u vinden onder het kopje overleg Aldi en Explorius. De overige tijdens het overleg gestelde vragen en antwoorden zullen wij als bijlage bij de stukken voegen.

#### Verplaatsen fietspad

Het verplaatsen van het fietspad heeft tot gevolg dat een ingrijpende wijziging in het bestemmingsplan moet worden aangebracht. Dit zou betekenen dat de bestemmingsplan procedure over moet. Wij zijn van mening dat dit in deze fase van het project geen realistische optie is. Naast dit gegeven is door de Fietzersbond aangegeven dat zij een verplaatsing dicht bij de Molenweg ongewenst vinden, omdat er nu een mooie aansluiting is met de Meerweg en een en ander zou leiden tot vermenging van verkeersstromen met het laden en lossen.

#### Verkeer

Men maakt zich zorgen over de toename van het verkeer en de verkeersafwikkeling. Uit het geactualiseerde verkeersonderzoek en de in 2016 gemaakte quick scans blijkt dat als gevolg van de huidige ontwikkeling geen aanvullende verkeersmaatregelen hoeven te worden genomen. De stukken zijn te vinden op de website raadsnet Haren onder de raadsberichten van 2016 (16 en 47)

[https://www.raadsnetharen.nl/raadsnet/raadsberichten\\_41539/item/2016-03-16-raadsbericht-2016-16-quick-scan-aanvullende-verkeersmaatregelen\\_32663.html](https://www.raadsnetharen.nl/raadsnet/raadsberichten_41539/item/2016-03-16-raadsbericht-2016-16-quick-scan-aanvullende-verkeersmaatregelen_32663.html)

[https://www.raadsnetharen.nl/raadsnet/raadsberichten\\_41539/item/2016-11-30-raadsbericht-2016-47-uitwerking-maatregelen-quick-scan\\_34858.html](https://www.raadsnetharen.nl/raadsnet/raadsberichten_41539/item/2016-11-30-raadsbericht-2016-47-uitwerking-maatregelen-quick-scan_34858.html)

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat de huidige infrastructuur ondanks toenemende drukte voldoende lijkt. Een nieuwe oost-west verbinding tussen de Kerlaan en de Rijksstraatweg kan pas gerealiseerd worden als het terrein van De Biotoop en wellicht een deel van de Hortus en nieuwe invulling krijgt.

#### **Overleg Aldi en Explorius**

Een deel van de naar voren gebrachte vragen hebben we besproken met de Aldi en Explorius. Met hen zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. Het parkeerregime zal starten met een eerste half uur vrij parkeren.
2. Men zal de ingang naar het parkeerterrein zo indelen dat wordt voorkomen dat auto's zich ophopen op de Hortuslaan. Dit kan door de slagboom verder op het terrein te zetten zodat eventueel wachtende auto's op het terrein van Aldi staan. Ook zal men onderzoeken wat de mogelijkheden van kentekentechnologie zijn omdat dit de doorstroming nog beter bevordert;
3. Men is bereid om de aan zijde van de Hortuslaan een voetpad aan te brengen en groen aan te kleden, zodat het zicht op de auto's wegvalt maar het zicht op de winkel behouden blijft.
4. Men is bereid de bovenste bouwlaag aan de Molenwegzijde terug te laten rooien en de omheining van het terras 1.5 meter terug te laten rooien.
5. Men zal het ontwerp van de trap aan het einde van de Brinkhorst aanpassen opdat aan het einde een etalage (glazen wand) ontstaat.

6. Men zal het terras op de expeditie ruimte terug laten rooien opdat er minder zicht is op de tuinen van de bewoners van de Molenweg.
7. Het terug rooien van het hele gebouw aan de kant van het Raadhuisplein betekent een te grote aanslag op vierkante meters. Het terug rooien van alleen de begane grond betekent een andere, veel duurdere, constructie. Het is bespreekbaar om de doorzicht en de verbinding van de Brinkhorst naar het Raadhuisplein met veel glas in het hoekpand voor horeca te realiseren.

De afspraken kunnen tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan op onderdelen moet worden aangepast. Een en ander is verwerkt onder het kopje Bestemmingsplan.

### **Parkeren**

Voor de supermarkt, dagwinkels en horeca komen 83 parkeerplaatsen bij de supermarkt. Voor de 32 woningen worden 48 parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd. Voor de nieuwe elementen komen er voldoende parkeerplaatsen terug. Ten opzichte van de oude situatie verdwijnen er 154 parkeerplaatsen. Die kunnen als volgt worden gecompenseerd:

1. 30 minuten gratis parkeren op het Aldi terrein.
2. Combineren van aankopen bij Aldi en andere winkels.
3. Opvullen van de overcapaciteit in de parkeergarage De Voorhorst. Op de vrijdagavond en zaterdag is een bezetting van 55%. Door de nieuwe situatie zal dat verhoogd kunnen worden naar 85%.
4. In de kaderstellende notitie uit 2012 stond al het weren van langparkeerders. Dat kan gerealiseerd worden door het drastisch verminderen van het aantal vergunningen voor werkers. (elders op loopafstand kan gratis worden geparkeerd)
5. Aanmoedigingsbeleid om naar het centrum te komen met de fiets.  
Nagedacht kan worden om bij grote drukte in het centrum een pendeldienst naar gratis parkeerplekken te organiseren.

In de kaderstellende notitie uit 2012 werd na diverse maatregelen uitgegaan van een netto vermindering van het aantal parkeerplaatsen van 54. Dit was geen aanleiding voor het opnemen van een extra parkeergarage in het Programma van Eisen. Indien de raad kiest voor wel meer parkeerplaatsen dan is alleen een extra ondergrondse parkeergarage een mogelijkheid. Daarbij moet rekening gehouden worden met €40.000 per ondergrondse parkeerplaats. Voor 100 parkeerplaatsen gaat het dan om extra kosten van 4 miljoen euro.

### **Financiële gevolgen**

Zoals hierboven aangegeven heeft u met uw raadsbesluit van oktober 2016 de kaders aangegeven aan de hand waarvan is aanbesteed. Die kaders vormden de basis voor de daarop volgende actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2017. De daarop volgende aanbesteding en gunning heeft de basis gevormd voor de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2018, die u tezamen met de P&C-documenten (Jaarstukken 2017, Voorjaarsrapportage 2018 en Perspectiefnota 2019), heeft behandeld en vastgesteld in uw vergadering van 2 juli 2018. Aangezien het nu voorgestelde besluit over het bestemmingsplan niet meer is dan het sluitstuk van een proces van kaderstelling en de uitwerking daarvan in de vorm van aanbesteding en gunning, zijn wij bij de actualisatie van de grondexploitatie en in de P&C-documenten uitgegaan van uw positieve besluitvorming over ons voorstel ten aanzien van het bestemmingsplan.

Aangezien uw positieve besluitvorming over het bestemmingsplan (en het na afronding van de evt. juridische procedures onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan) een "ontbindende voorwaarde" vormen voor de verkoop aan Explorius, moge duidelijk zijn dat een afwijkend besluit of uitstel van het besluit tot grote financiële consequenties zal leiden. Het niet doorgaan van de verkoop zal kunnen leiden tot een verwacht verlies op de grondexploitatie in de orde van grootte van enkele miljoenen euro's. Daarbovenop bestaat dan het risico van een schadeclaim door de koper (zie vertrouwelijke bijlagen 2,



## Definitief memo Trip, 3 Voorziening eventuele claims en financieel totaaloverzicht en 4 Memo toelichting (openbaar)

### **Arhi**

Indien u positief besluit over ons voorstel zullen er geen afwijkingen zijn ten opzichte van de bestaande kaders die de Arhi-procedure al hebben doorlopen. Een positief besluit is daarom niet Arhi-plichtig. Een negatief besluit is Arhi-plichtig, omdat dan sprake is van wijziging van de kaders met financiële gevolgen. Bij een gewijzigd besluit is het afhankelijk van de wijzigingen die u aan brengt of we het opnieuw moeten voorleggen. Zeker is dat indien er aanpassingen zijn met financiële gevolgen een Arhi-hertoetsing moet plaats vinden.

### **Zienschijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienschijzen ingediend. Als we de reacties kort samenvatten zijn deze met name gericht op:

1. Afstand ten opzichte van bestaande bebouwing aan de zijde van de Brinkhorst;
2. Hoogte van de bebouwing;
3. Verkeer en parkeren;
4. Ongemak en overlast tijdens de bouw;
5. Het Distributie Planologisch Onderzoek.

Voor onze inhoudelijke reactie verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota zienschijzen.

### **Crisis en Herstelwet**

Het bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet. In de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het een project betreft als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage 1 van de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Door het bestemmingsplan onder de Crisis- en herstelwet te laten vallen zal het plan in geval van beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn geagendeerd moeten worden in plaats van minimaal een jaar.

### **Vorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren**

Het perceel Jachtlaan 2 te Haren ligt binnen de grenzen van de geldende beheersverordening Kom Haren. Op het betreffende perceel zijn de besluitsubvlakken "centrum" en "supermarkt" van toepassing. Op basis van de regels mag in het pand een supermarkt worden gevestigd. Dit betekent dat na het vertrek van de Aldi bij recht opnieuw een supermarkt zich in dit pand zou kunnen vestigen. Dit is niet alleen een onwenselijke situatie, gelet op de vergroting van het aantal supermarkten, maar ook niet mogelijk op basis van de onderbouwing van de verplaatsing van de bestaande supermarkt naar het Haderaplein (distributieplanologisch onderzoek).

Op basis van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan uw raad verklaren dat een bestemmingsplan voor een bepaald gebied wordt voorbereid (vorbereidingsbesluit). Na de inwerkingtreding van dit besluit dient elk bouwplan niet alleen te worden getoetst aan het geldende beleid maar eveneens aan het voorgenomen beleid.

Een vorbereidingsbesluit is een aankondiging dat een nieuw bestemmingsplan c.q. wijziging van een bestemmingsplan wordt voorbereid. Een vorbereidingsbesluit geldt in principe één jaar. Het is mogelijk een vorbereidingsbesluit via een raadsbesluit met een jaar te verlengen. Dat geeft voldoende tijd om voor dit gebied een nieuwe bestemming voor te bereiden.

Het voorgenomen beleid is erop gericht dat vestiging van een nieuwe supermarkt en dagwinkels op het perceel Jachtlaan 2 te Haren niet meer tot de planologische mogelijkheden behoort. Hiermee wordt voorkomen dat op het perceel Jachtlaan 2 te Haren op basis van de huidige bestemming een nieuwe supermarkt en dagwinkels (ongewenste ontwikkeling) kan worden gevestigd.

### **Communicatie**

Het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan worden bekend gemaakt in het Harener Weekblad, Staatscourant en op digitale wijze. Voorts zal het besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd bij de receptie in het gemeentehuis van Haren. Tevens zijn het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### **Procedure**

Uit de wet vloeit rechtstreeks voort dat tegen het voorbereidingsbesluit geen bezwaar kan worden gemaakt en geen beroep kan worden ingesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is voor belanghebbenden die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend beroep mogelijk bij de Raad van State. Indien de gemeenteraad het plan aangepast vast zou stellen dan kunnen zij die geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad alsnog op de gewijzigde onderdelen een rechtstreeks beroep indienden bij de Raad van State.

### **Conclusie/Voorstel**

Op grond van het vorenstaand stellen wij u voor:

1. Ten aanzien van de zienswijzen;
  - a. Niet aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein tegemoet te komen;
2. Ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-OW01);
  - b. Het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-VA01);  
Er zijn wijzigingen aangebracht in de verbeeldingen, regels en de onderzoeken;
  - c. In te stemmen met het voorgestelde monitoringsplan voor parkeren, inhoudende het bij start bouw ontwikkeling Raadhuisplein zekerheidshalve opnieuw onderzoeken van de actuele parkeersituatie en waar nodig het bijsturen op aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage (“hand aan de kraan”), teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;
3. Ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan;
  - d. Het Beeldkwaliteitsplan als aanvullend onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
4. Ten aanzien van het kostenverhaal;
  - e. Voor het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
5. Ten aanzien van de Crisis- en Herstelwet;
  - f. Aangeven dat het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein onder de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet valt;
6. Ten aanzien van het Besluit milieueffectrapportage;
  - g. dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor de ontwikkeling Raadhuisplein;
7. Een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het perceel Jachtlaan 2 te Haren een en ander zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening met nummer (NL.IMRO.0017.VBHKAL18BEHE-VA01).
8. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding ten aanzien van bijlage 1 (CONCEPT MEMO TRIP), bijlage 2 (Definitief memo TRIP) en bijlage 3 (Voorziening eventuele claims en financieel totaaloverzicht) bij het raadsvoorstel op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet te bekrachtigen.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u ter inzage.

Haren, 20 september 2018

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
secretaris

P. van Veen,  
burgemeester