

**Haren, Aanbesteding herontwikkeling Raadhuisplein  
Programma van Eisen Haderaplein**

Groningen, 5 april 2017  
13/HHE/sl/rap/130121-1207170313



## INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	4
2 HET PROJECT	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Analyse en ambities plangebied	7
2.3 Doelstellingen	8
3 MINIMUMEISEN EN CRITERIA	11
4 PROGRAMMA	12
4.1 Kaderstelling	12
4.2 Kadern voor programma	14
4.3 Kadern programma parkeren	17
4.4 Mogelijkheid voor terugkoop parkeervoorziening	18
4.5 Fietsparkeren	19
4.6 Expeditie en laden/lossen commerciële ruimte	20
5 ONTSLUITING GEBIED	21
5.1 Verkeersafwikkeling	21
5.2 Langzaam verkeer	21
6 BEELDKWALITEIT EN DUURZAAMHEID	23
6.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen	23
6.2 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)	23
7 FINANCIËEL	25
7.1 Grondbieding	25
8 PROCES	27



8.1	Vorbereiding	27
8.2	Realisatie	27
8.3	Communicatie	27
9	BIJLAGEN	28
	BIJLAGE 1: TECHNISCH KADER CASCO PARKEERVOORZIENING	29
	BIJLAGE 2: BEREKENING PARKEERPLAATSEN	30
	BIJLAGE 3: LEIDRAAD VOOR DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE	31

## 1 INLEIDING

De gemeenteraad van Haren heeft op 12 december 2012 en 31 oktober 2016 de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein / Haderaplein vastgesteld.

Het initiatief voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein / Haderaplein vindt zijn oorsprong in de keuze om een nieuw raadhuis te realiseren op de plek van het voormalig postkantoor. Bij de overwegingen rondom deze keuze werd meegenomen dat op de locatie van het oude gemeentehuis een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd zou kunnen worden. Een kans om, als afronding van het centrumplan, het Raadhuisplein aan te pakken en te verbeteren.

De gemeente heeft een aantal variantenstudies uitgevoerd en deze zijn aan bewoners en een klankbordgroep voorgelegd. Tijdens deze overleggen is met name gesproken over de inpassing van wensen en eisen vanuit de klankbordgroep versus de mogelijkheden om de ontwikkeling financieel te optimaliseren, zonder de stedenbouwkundige kwaliteit geweld aan te doen.

Ook zijn gesprekken gevoerd met marktpartijen. Uit deze gesprekken/presentaties kwamen een aantal zaken naar voren die leidden tot een nadere afweging omtrent de kaderstelling en mogelijke optimalisaties ten aanzien van marktconformiteit en proces.

De resultaten van de variantenstudies en de gesprekken hebben geleid tot aanpassingen en optimalisaties.

In het onderliggende Programma van Eisen zijn de visie en uitgangspunten vertaald. In dit definitief document zijn in januari 2016 de laatste gegevens, actuele informatie en discussies verwerkt. Hierbij is gezocht naar een optimum tussen eisen en wensen. Dit Programma van Eisen vormt de basis voor de beoordeling van het gunningscriterium Kwaliteit in de Inschrijvingsfase van de Aanbestedingsperiode.

### Leeswijzer

- Hoofdstuk 2: een toelichting op het project, het plangebied en de ambities.
- In hoofdstuk 3: hierin worden minimeisen en criteria benoemd waar de Ontwikkelaar zijn plan op dient af te stemmen.
- Hoofdstuk 4: een toelichting op het programma. Het gaat hier om zowel het ruimtelijke kader met de kwantitatieve toelichting op het programma, de vierkante meters, als de kwalitatieve toelichting, functioneel.
- Hoofdstuk 5: de ontsluiting van het gebied op de omgeving.
- Hoofdstuk 6: een weergave van de beeldkwaliteit in woord en beeld en een beschrijving van de eisen en wensen ten aanzien van duurzaamheid.
- Hoofdstuk 7: beschrijving van de financiële uitgangspunten ten aanzien van het project.
- Hoofdstuk 8: geeft een korte toelichting op het proces en de rol van gemeente en de te selecteren Ontwikkelaar.
- Hoofdstuk : Bijgevoegde documenten ter informatie bij de Aanbesteding



## 2 HET PROJECT

### 2.1 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.

#### 2.1.1 *Het plangebied*



*Figuur 1 - Weergave plangebied*

Het plangebied wordt begrensd door:

- noordzijde: achtertuinen Molenweg;
- oostzijde: Hortuslaan;
- zuidzijde: het huidige fietspad tussen Raadhuisplein en Hortuslaan. Het fietspad blijft bestaan;
- westzijde: het doortrekken van de lijn Haderaplein en Raadhuisplein.

Het project heeft alleen betrekking op de 'bebouwing' van de oostzijde van het Raadhuisplein, tussen Raadhuisplein en Hortuslaan. De herinrichting van het plein zelf behoort niet tot het project.



### *Omvang uitgeefbaar gebied*

In Figuur 2 is het uitgeefbaar gebied aangegeven. De kavel is 6.340 m<sup>2</sup> groot. De kavel zoals weergegeven in de afbeelding wordt door de gemeente verkocht aan de Ontwikkelaar. De gemeente levert het terrein fiscaal bouwrijp op in de staat waarin het zich bevindt. Er is bodemonderzoek uitgevoerd en de grond is geschikt verklaard voor de toekomstige functie en de bouwwerkzaamheden.



*Figuur 2 - uit te geven grond boven maaiveld*

### **Eigendomssituatie**

Alle gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente.

### **Bestemmingsplan**

Voor het Raadhuisplein/Haderaplein in Haren wordt momenteel een bestemmingsplanprocedure doorlopen om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan (verder te noemen 'bestemmingsplan') met bijlagen is in te zien via de website van de Rijksoverheid [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Naar verwachting wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2017, hier kunnen geen rechten aan worden verleend.



Figuur 3 - Bestemmingsplan (ontwerp bestemmingsplan d.d. 5-7-2017)

De gemeente is, vanuit haar publiekrechtelijke functie, verantwoordelijk voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure op basis van het ruimtelijke kader en het ontwerp waarop het project wordt gegund. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor de risico's ten aanzien van het bestemmingsplan voor zowel inhoud als proces.

De bestemmingsplanprocedure wordt parallel uitgevoerd aan de aanbestedingsprocedure. De Deelnemers van de aanbesteding dienen hun Inschrijving te laten voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving, met uitzondering van het bestemmingsplan: hiervoor dienen zij het bestemmingsplan aan te houden.

#### **LIOR**

Op de ontwikkeling is de Leidraad voor inrichting van de openbare ruimte (LIOR) van toepassing (zie bijlage 3).

## **2.2 Analyse en ambities plangebied**

### **2.2.1 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. 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.

### **2.2.2 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. 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 met de planontwikkeling meer evenwicht en samenhang aan het Raadhuisplein te creëren. De nieuwe ontwikkeling doet recht aan de positie van het raadhuis en brengt de uitstraling van het gehele plein op een representatief niveau.

### **2.2.3 Winkelrouting**

Door het slopen van het oude raadhuis onderbreekt visueel de winkelroute vanaf de Brinkhorst naar de 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.

### **2.2.4 Verschillende schaalniveaus**

In het plangebied is een groot verschil in schaal tussen de centrumbebouwing rondom het plein en de direct daarachter 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.

### **2.2.5 Nieuwe kansen**

Een ontwikkeling als deze biedt nieuwe kansen. Het is een uniek stuk van Haren waar een unieke ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Met deze ontwikkeling zet de gemeente de kaders voor de toekomst neer. Oplossingen voor de verkeersafwikkeling en parkeeropgaven maken hier onderdeel van uit.

## **2.3 Doelstellingen**

Een ontwikkeling realiseren waarbij een evenwicht ontstaat tussen het gewenste financiële resultaat, ruimtelijke kwaliteit en beschikbare ruimte.





Dit is vertaald middels de volgende subdoelstellingen:

### **2.3.1 Ontwerp**

#### Beeldkwaliteit/Stedenbouwkundig kader:

- Het bouwvolume draagt bij aan een passende overgang tussen het centrum-/winkelgebied en het woongebied.
- De uitstraling van het gebouw en de gevelwand draagt bij aan de intimiteit van het Raadhuisplein.
- De inpassing van het plan draagt bij aan een veilige afwikkeling van verkeersstromen.

#### Expeditie laden/lossen

- Het laden en lossen van goederen dient doelmatig uitgevoerd te worden, waarbij overlast naar omwonenden wordt geminimaliseerd.

#### Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde centrum:

- De inpassing van het plan draagt bij aan het versterken van de winkelroute vanaf de Brinkhorst en geeft meer evenwicht en samenhang aan het Raadhuisplein.
- Voor het gehele gebied geldt dat deze veilig dient te zijn en dat mensen zich veilig moeten voelen in de openbare ruimte. Dit geldt voor het ontwerp, de inrichting en het beheer.
- De programmering draagt bij aan de aantrekking van bezoekers aan het centrum van Haren.

### **2.3.2 Proces**

#### Hinderbeperking en communicatie met omgeving

- Omwonenden dienen betrokken te worden bij de planontwikkeling en realisatie.
- Tijdens bouwwerkzaamheden dient overlast voor de omgeving te worden voorkomen.

#### Maatschappelijk verantwoord ondernemen

- De Ontwikkelaar dient invulling te geven aan Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op gebied van Social Return On Investment.
- De Ontwikkelaar dient invulling te geven aan Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op gebied van Duurzaamheid van zowel het ontwerp als tijdens realisatie en exploitatie.

### **2.3.3 Grondbieding**

- De grondbieding dient niet onder het minimumbedrag uit te komen.
- De gemeente Haren streeft naar een zo hoog mogelijke grondbieding in relatie tot de gevraagde kwaliteit.



- Indien de Ontwikkelaar de intentie heeft om (een deel van) de parkeervoorziening te verkopen wil de gemeente Haren als eerste de mogelijkheid hebben om de parkeervoorziening te kopen tegen een aantrekkelijk aankoopbedrag.



### 3 MINIMUMEISEN EN CRITERIA

Om aan de doelstellingen en ambities van het project invulling te geven is een programma opgesteld waarin deze tweeledig zijn beschreven.

#### 1. Minimumeisen:

Aan deze eisen moet het ontwerp/ontwikkeling voldoen. Indien niet aan deze eisen wordt voldaan is dit een reden voor uitsluiting.

#### 2. Criteria:

De criteria zijn de vertaling van de ambities en doelstellingen ten aanzien van het project. Hoe meer aan deze criteria tegemoet wordt gekomen hoe meer punten in de aanbesteding kunnen worden behaald. De criteria op hoofdlijnen zijn:

1. Prijs
  - a. Hoogte grondbieding
  - b. Aankoopbedrag parkeervoorziening
2. Ontwerp
  - a. Beeldkwaliteit Schets Ontwerp
  - b. Invulling expeditie laden/lossen
  - c. Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde centrum
3. Proces
  - a. Hinderbeperking en communicatie met omgeving
  - b. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

In de opvolgende hoofdstukken van- en bijbehorende stukken bij dit document zijn de minimumeisen en criteria per onderdeel weergegeven en toegelicht.



## 4 PROGRAMMA

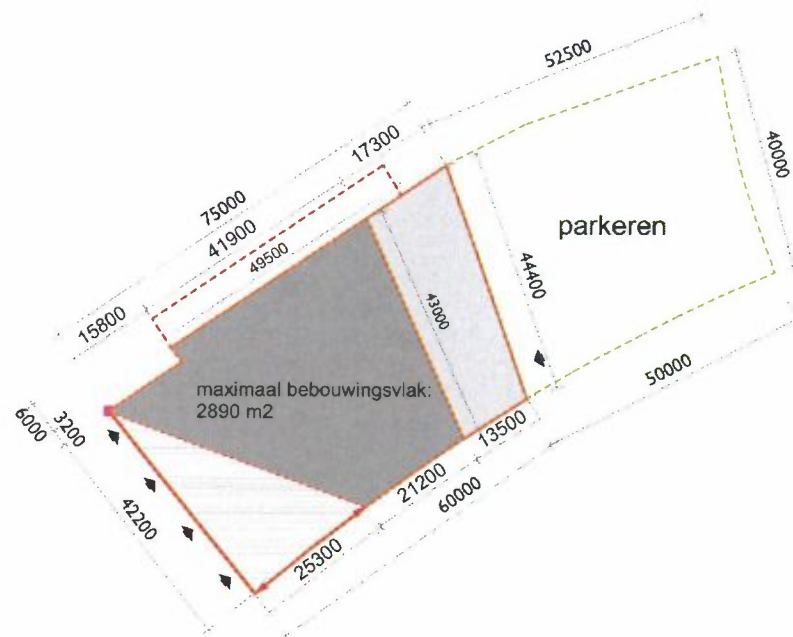
Voor de ontwikkeling van het gebied is een programma opgesteld. Het programma is gebaseerd op de behoefte die binnen de gemeente bestaat en de ruimtelijke mogelijkheden die het gebied heeft.

### 4.1 Kaderstelling

De kaderstelling is grotendeels gebaseerd op het bestemmingsplan 'Haren – Raadhuisplein' d.d. 05-07-2017 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en de gestelde doelen. Hierin zijn de volgende kaders benoemd:

**Minimumeisen:**

- Maximale bouwenvelop



Figuur 4 - Weergave maximale bouwenvelop

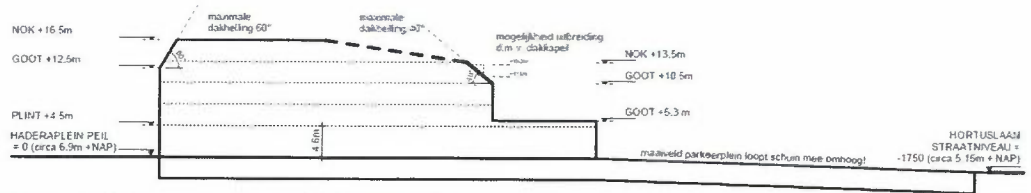


- **Bouwvolume:**



Figuur 5 - Weergave bouwvolume

- **Bouwenvelop - doorsneden:**



Figuur 6 - Weergave doorsnede bouwenvelop

Het plan moet bovengronds worden vormgegeven binnen de gegeven driedimensionale bouwenvelop. Ondergronds dienen de randen van het plangebied als kader. De kaders benoemd in de bouwenvelop vormen de uiterste grenzen waarbinnen het plan ontwikkeld mag worden.

Uitzondering grenzen plangebied:

- Indien het mogelijk is voor de gemeente om de parkeergelegenheid voor een aantrekkelijke prijs over te nemen is uitbreiding van het plan mogelijk in de vorm van een 'gecombineerde' inrit voor de beide parkeervoorzieningen (de bestaande parkeergarage De Voorthorst en de nieuwe parkeergelegenheid). Slechts dan mag het gebied van de huidige entree van de parkeergarage Voorhorst, gelegen aan de Hortuslaan, aan het plangebied worden toegevoegd. Bijbehorende randvoorwaarden worden nader toegelicht onder hoofdstuk 4.3 en 4.4.

**Minimumeisen:**

- De opgave dient plaats te vinden binnen de wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid van de gemeente Haren.

**4.2 Kaders voor programma****4.2.1 Wonen**

Haren heeft een bijzondere functie in de regio als het gaat om wonen. Dit omdat Haren en directe omgeving voorzien in het aanbod wonen in het topsegment. Uit het Woonplan van de gemeente Haren blijkt dat dit onderscheidende element verder versterkt moet worden en dat daarom ingezet moet worden op wonen in het topsegment in het centrum van Haren. Voorzien in deze behoefte leidt tot doorstroming op de woningmarkt. Op de locatie van het huidige raadhuis zal dan ook ingezet moeten worden op woningen. Een mogelijke invulling zijn woningen in het excellente segment, eventueel geschikt voor de doelgroep ouderen (levensloopgeschikt).

**Minimumeis:**

De gemeente Haren geeft de ontwikkelende partij de volgende randvoorwaarden mee voor het woonprogramma:

- Binnen het plangebied wordt een maximumaantal van 32 woningen toegestaan.

**Criteria****A. Beeldkwaliteit**

- zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid

**4.2.2 Detailhandel en horeca**

Het centrum van Haren heeft een bovenregionale functie. Grote delen van het centrum van Haren functioneren goed. Met name de Rijksstraatweg, het gebied rondom de kerk en de Brinkhorst vormen een logische winkelrouting. Het centrum van Haren onderscheidt zich van andere winkelcentra van vergelijkbare kernen in de omgeving door het bovengemiddelde aanbod aan luxe (kleding)zaken. Natuurlijk heeft dit alles te maken met de bovengemiddelde inkomens in Haren en directe omgeving.

Naast de ontwikkeling Raadhuisplein/Haderaplein spelen diverse andere ontwikkelingen in het centrum van Haren op het gebied van de ruimtelijke structuur in het algemeen. Deze zijn verwoord, ook in relatie tot dit project, in de centrumvisie opgesteld in oktober 2014<sup>1</sup>.

De gemeente Haren wil de ontwikkeling van het Raadhuisplein/Haderaplein aangrijpen om het winkelhart van Haren structureel te versterken. Het toe te

<sup>1</sup> Haren Centrum - Centrumvisie Haren: Broekhuis Rijs advisering, oktober 2014



voegen commerciële programma zal een aanvulling moeten zijn op het huidige commerciële aanbod in het centrum van Haren. Uit gesprekken met ondernemers en bewoners komt naar voren dat er in Haren vooral behoefte is aan extra horecavoorzieningen, zoals een kwalitatief goed restaurant of een brasserie. Ook een hotel wordt als optie genoemd. De commerciële functies in de nieuwe ontwikkeling zal de winkelrouting over het Raadhuisplein moeten verbeteren en moeten zorgen voor meer roering op het plein, zodat het Raadhuisplein het nieuwe hart van Haren wordt. De supermarkt heeft ook een belangrijke rol om de trekkersfunctie van het centrum te vergroten.

De gemeente Haren realiseert zich dat de kwaliteit van de inrichting van het Raadhuisplein hierbij ook een belangrijk rol speelt. De gemeente heeft de ambitie de pleininrichting van het Raadhuisplein te moderniseren.

#### **Minimumeis:**

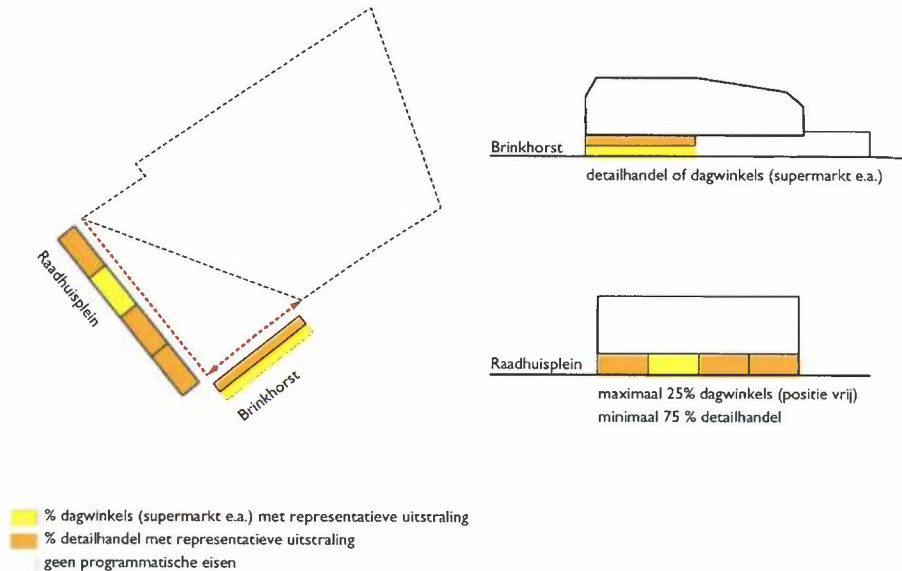
De gemeente Haren geeft de ontwikkelende partij de volgende randvoorwaarden mee voor het commerciële programma:

- maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo niet-dagelijks en horeca
- maximaal 1.100m<sup>2</sup> bvo supermarkt
- een maximale toevoeging van 1.100m<sup>2</sup> bvo aan supermarkt is toegestaan. Hiermee kan de supermarkt worden uitgebreid naar maximaal 2.200m<sup>2</sup> bvo. Deze extra 1.100m<sup>2</sup> wordt naar evenredigheid bepaald door het onttrekken van m<sup>2</sup> bvo supermarkt aan de oostzijde van het centrum van Haren. De te selecteren Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het onttrekken dan wel verplaatsen van m<sup>2</sup> supermarkt om meer vierkante meters in het plangebied mogelijk te maken. Dit is inclusief mogelijke kosten voor planschades of andere financiële effecten vanwege de verplaatsing.



*Figuur 7 - Situering supermarkten binnen centrum van Haren*

- Om tot de gewenste aantrekkingskracht van de nieuwe ontwikkeling op het centrum te komen is voor twee zijden van de ontwikkeling een nadere uitwerking gegeven voor de dagwinkels op het maaiveld. Zie onderstaande afbeelding.
- Voorkomen dient te worden dat delen van deze gevels als 'blinde' gevel worden uitgevoerd, waarbij het geveldeel niet functioneel en esthetisch bijdraagt aan de hierboven omschreven aantrekkingskracht.



Figuur 8 – Relatie gevelbeeld tussen dagwinkels en detailhandel begane grondniveau

**Winkelwagens supermarkt:**

- De locatie voor opslag van winkelwagens dient zich binnen de kaders van de planlocatie te bevinden. Indien dit niet binnen het plan wordt opgelost, dient de invulling hiervan afgestemd te worden met de gemeente Haren.

**Glasbakken:**

- De locatie voor glasbakken dient zich op het terrein van de planlocatie te bevinden. De locatie hiervan dient afgestemd te worden met de gemeente Haren.

**Criteria:**

- A. Beeldkwaliteit
  - zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid
- B. Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde
  - de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de kant van het Raadhuisplein zal in ieder geval (grotendeels) moeten bestaan uit commerciële functies of functies die voor aantoonbare dynamiek zorgen op het Raadhuisplein.
  - De loopwinkelroute vanuit de Brinkhorst dient op logische wijze door te lopen richting het nieuwbouwplan
- B. Maatschappelijk- en commerciële meerwaarde - Programmering:
  - Ontwikkende partij is vrij om zelf met een afwijkend commercieel programma te komen. De voorwaarde dat het programma aanvullend is aan de huidige branchering en het commerciële programma van het centrum van Haren.





### 4.3 Kaders programma parkeren

Om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en de kwaliteit van de openbare ruimte aanzienlijk te kunnen verbeteren, moet gezocht worden naar een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing. Randvoorwaarde is dat deze parkeerplaatsen op maaiveld en/of (gedeeltelijk) (half-)ondergronds worden gerealiseerd. Uitgangspunt is verder dat de parkeerbehoefte van de voorzieningen geheel op eigen terrein wordt opgevangen. Aan het Raadhuisplein moet de parkeervoorziening geheel uit het zicht zijn.

De parkeervoorziening komt in eigendom, beheer en onderhoud van de Ontwikkelaar.

#### **Minimumeisen - aantallen:**

- Hieronder wordt een overzicht gegeven van de parkeernormen:

<i>Toelichting</i>	<i>Parkeernorm</i>
Wonen – appartementen	1,8 per woning
Supermarkt (c.q. dagelijkse detailhandel)	5,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo
Overige detailhandel – niet dagelijks	4,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo
<i>Totaal:</i>	

- In de parkeervoorziening dient minimaal 1 mindervalide parkeerplaats per 50 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De afstand tot de ingang liefst minder dan 50 meter bedraagt en nooit meer dan 100 meter;
- Indien er zowel boven- als ondergronds een parkeervoorziening wordt gerealiseerd, bieden beide voorzieningen minimaal 1 mindervalide parkeerplaats;
- Voor eventuele voorzieningen anders dan hierboven genoemd wordt de parkeernorm bepaald aan de hand van de normen van het CROW.

#### **Minimumeisen - parkeervoorziening:**

- Wettelijk kader, normen en richtlijnen:
  - Technisch kader parkeergarage: Zie hiervoor overzicht bijlage 1
  - Normen en richtlijnen van het CROW
- Tussen de bovenkant van de helling van de parkeergarage en de aansluiting op de weg op maaiveldniveau dient tenminste een vlakke/horizontale opstelruimte aanwezig te zijn voor één voertuig;
- Er dienen geluidswerende maatregelen worden toegepast, e.e.a. zoals omschreven in het bestemmingsplan;
- Parkeren moet worden opgelost binnen het plangebied. Het parkeergebied wordt ontsloten via de Hortuslaan en gerealiseerd, op maaiveld of (half-) ondergronds;
- Het fietspad tussen het Raadhuisplein en de Hortuslaan dient ononderbroken behouden te worden, zie ook paragraaf 5.2;
- Indien er een privéparkeergarage wordt gerealiseerd voor bewoners en winkeleigenaren van het ontwikkelplan, mag de inrit worden



gecombineerd met de inrit van de expeditie vanaf de Molenweg. De uitrit moet worden gecombineerd met de uitrit van de parkeervoorziening op maaiveld niveau.

**Criteria:**

- A. Beeldkwaliteit
  - zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid
- B. Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde - Sociale veiligheid
  - De parkeergarage kent een open en transparante uitstraling en wordt als sociaal veilig ervaren.
- C. Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde – Verkeersveiligheid
- D. Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde - Aantrekkelijk winkelgebied:
  - Bezoekers uitdagen ook gebruik te maken van de bestaande winkels door het stimuleren van het gebruik van de bestaande parkeergarage Voorhorst.

#### 4.4 Mogelijkheid voor terugkoop parkeervoorziening

De gemeente haren wenst inzicht te krijgen van de Ontwikkelaar voor welke prijs en voorwaarden zij mogelijk de parkeervoorziening kunnen terugkopen. Uitgangspunt is dat de teruggekochte parkeervoorziening gereed is voor de exploitatie door de gemeente, zodat zij naderhand geen aanpassingen meer hoeven te maken. De opgegeven terugkoop prijs dient compleet te zijn en aan te sluiten op het parkeerbeleid van de gemeente Haren.

Indien de parkeervoorziening teruggekocht wordt door de gemeente wijzigt tevens het eisenpakket. Er ontstaat de mogelijkheid om de voorzieningen te combineren met de naastliggende parkeergarage en een gecombineerde inrit te realiseren.

***Aanvullende eisen bij overname parkeervoorziening door Gemeente Haren***

Indien de Ontwikkelaar de gemeente Haren de mogelijkheid geeft om de parkeervoorzieningen na realisatie over te kopen, treden aanvullende randvoorwaarden op de voorgaande paragraaf op. De voorziening moet qua inrichting en beheer overeenstemmen met de overige gemeentelijke parkeervoorzieningen. Het gaat daarbij in eerste instantie om:

*Indien de parkeervoorziening (deels) op maaiveld niveau wordt gerealiseerd:*

- Extra parkeermeter plaatsen, inclusief de benodigde bebording;
- In-/uitrit mag worden gecombineerd met de aansluiting van de bevoorradingsroute aan de Hortuslaan;
- Parkeerplaats(en) voor particulier gebruik mogen geen onderdeel uitmaken van de over te nemen parkeervoorziening. Indien nodig dient er een parkeervergunning met de gemeente te worden afgesloten voor particulier gebruik.

*Indien de parkeervoorziening (deels) ondergronds wordt gerealiseerd:*

- De parkeergarage mag ondergronds gekoppeld worden aan de naastliggende parkeergarage aan de Hortuslaan;
- De nieuwe parkeergarage en de aansluiting op de omliggende voorzieningen/wegen dient afgestemd te worden met de gemeente haren



op gebied van routing, plaatsing apparatuur, doorkoppeling met de naastliggende parkeergarage en prijsafspraken met de kopers/huurders van het plangebied die gebruik wensen te maken van de garage;

- Parkeerplaats(en) voor particulier gebruik mogen geen onderdeel uitmaken van de over te nemen parkeervoorziening. Indien nodig dient er een parkeervergunning met de gemeente te worden afgesloten voor particulier gebruik;
- Bij de overname door de gemeente zijn minimaal de volgende voorzieningen in het plan gerealiseerd:
  - Betaalsysteem aansluiten op het huidige systeem van de naastliggende parkeergarage aan de Hortuslaan. Kentekenregistratie met camera, betalen bij betaalautomaat;
  - Gecombineerde in-/uitrit met de naastliggende parkeergarage aan de Hortuslaan;
  - Parkeerverwijzing naar gecombineerde parkeergarage;

#### 4.5 Fietsparkeren

##### **Minimumeisen:**

- Hieronder wordt een overzicht gegeven van de fietsparkeeropgaven.

<i>Toelichting<sup>2</sup></i>	<i>Richtlijn fietsparkeerplaatsen per functie</i>
<b>Privé parkeerplaatsen:</b>	
Woningen	2 per woning
Woningen - bezoekers	0,5 per woning
<b>Openbare parkeerplaatsen</b>	
Detailhandel – dagelijks	4,4 per 100 m2 bvo
Detailhandel – niet dagelijks	4,1 per 100 m2 bvo
<b>Totaal:</b>	

- Veilige verbinding tussen fietsparkeren en fietsroute:
  - Minimale breedtes voor 'doorloop' tussen fietsenstalling en gebouw van 1,8 meter en een minimale afstand tot fietsroute van 2 meter.
- De fietsenstallingen dienen te voldoen aan de norm fietsparkeur.

##### **Criteria:**

###### A. Beeldkwaliteit

- zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid

###### B. Maatschappelijke en economische meerwaarde

###### *Aantrekkelijk winkelgebied:*

- Bezoekers uitdagen ook gebruik te maken van de bestaande winkels door het stimuleren van het gebruik van de bestaande parkeergarage Voorhorst.

###### *Verkeersveiligheid:*

<sup>2</sup> Bron: CROW publicatie 291 Leidraad fietsparkeren. Kencijfers inclusief correctiefactor van 1,5 op parkeerplaatsen voor commerciële voorzieningen i.v.m. zeer hoog fietsgebruik



- confrontatie in- en uitstroom van bezoekers in combinatie met fietsers op fietspad voorkomen.

#### 4.6 Expeditie en laden/lossen commerciële ruimte

Hier wordt ruimte gereserveerd voor een groenstrook en een rijbaan, waar een vrachtwagen kan laden en lossen. De vrachtwagen rijdt in via de Molenweg-Haderaplein en uit via de Hortuslaan. Deze uitrit mag worden gecombineerd met de uitrit van de parkeervoorziening. Indien de aanwezige trafo ter plaatse van de groenstrook naar mening van de Ontwikkelaar verplaatst moet worden dient hierover het gesprek met de projectleider van de gemeente Haren voor het onderhavige project te worden aangegaan. Deze mag niet worden verplaatst na uitdrukkelijke goedkeuring van deze projectleider.

##### **Minimumeisen**

- APV conform laad- en lostijden is geldig.
- Voor bevoorrading van de winkels dient de expeditiestraat gebruiksklaar gemaakt te worden;
- De laad- en losvoertuigen dienen in één vloeiende beweging van De Schakel naar de Hortuslaan te bewegen (geen steekbewegingen). Eventuele ruimtelijke aanpassingen zijn voor rekening en risico Ontwikkelaar;
- Het laden en lossen dient gescheiden plaats te vinden van het parkeren voor bezoekers en bewoners/winkeleigenaren;
- Opstelruimte voor de expeditie mag ruimte voor parkeren en de doorgang van andere voertuigen (bijvoorbeeld andere vrachtauto's) niet blokkeren;
- Voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens waarborgen, zodat inrijden vanaf de Molenweg-Haderaplein naar de expeditiestraat en vanuit de expeditiestraat naar de Hortuslaan in één vloeiende beweging op de infrastructuur kan plaatsvinden;
- Het expediëren moet ten minste overdekt worden uitgevoerd (zie criteria C van deze paragraaf) om geluidsoverlast naar de omwonenden te minimaliseren. De geluidsnormen die aan de expeditiestraat gebonden zijn worden omschreven in het bestemmingsplan. Ontwikkelaar dient aan deze geluidsnormen te voldoen en te treffen maatregelen zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

##### **Criteria:**

- Beeldkwaliteit
  - zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid
- Maatschappelijke- en commerciële meerwaarde - Verkeersveiligheid
- Expeditie/Laden en lossen
  - Overlast vanuit het laden en lossen dient voor de omwonenden zoveel mogelijk te worden beperkt. Hiervoor wordt de laad- en loslocatie minimaal overdekt uitgevoerd.



## 5 ONTSLUITING GEBIED

In dit hoofdstuk worden de uitdagingen benoemd en de kaders die hiervoor aangehouden dienen te worden.

### 5.1 Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied is van groot belang om het centrum goed te laten functioneren.

#### **Minimumeis:**

- De huidige wijze van ontsluiting van het Raadhuisplein – Haderaplein, via de Hortuslaan en Molenweg dient in stand gehouden te worden.
- Zo min mogelijk aansluitingen op de Hortuslaan (maximaal drie) (inclusief de aansluiting van parkeergarage De Voorhorst).
- De ontsluiting van vrachtwagens dient te voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 4;
- Indien gekozen wordt de parkeergarage Voorhorst aan de nieuwe parkeergarage te koppelen door een in- en uitrit dan gelden de volgende eisen:
  - Behoud fietspad.
  - Waarborgen (verkeers-)veiligheid in en rondom de entree van de parkeergarage en toe-/uitrit van het fietspad
  - Waarborgen goede verkeersafwikkeling op, van en naar de parkeerlocatie aan de Hortuslaan
  - Beide parkeergarages in beheer door één partij met hetzelfde parkeerregime en betaalwijze

#### **Criteria:**

- A. Beeldkwaliteit
- zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid

### 5.2 Langzaam verkeer

Aan de zuidzijde van het plangebied zal de huidige fietsroute tussen Raadhuisplein en Hortuslaan gehandhaafd blijven. Deze doorsteek past in het (historisch) beeld van Haren en zorgt bovendien voor een betere aansluiting van het plangebied op de daarachter gelegen woonstraten. Ook vanuit de verkeersstructuur van het dorp en vanuit verkeersveiligheidsoogpunt (toename verkeer Molenweg) dient de route in stand gehouden te worden.

#### **Minimumeisen:**

- Handhaven huidige fietsroute tussen Raadhuisplein en Hortuslaan aan de zuidzijde van het plangebied (zuidzijde gebouw).



- Afstand tussen de fietsroutes en de nieuwe ontwikkelingen is minimaal 2 meter (zie ook paragraaf 3.3)

**Criteria:**

- A. Beeldkwaliteit
  - zie hoofdstuk 6: beeldkwaliteit en duurzaamheid
- B. Maatschappelijke- economische meerwaarde - verkeersveiligheid



## 6 BEELDKWALITEIT EN DUURZAAMHEID

### 6.1 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

De ontwikkeling dient aan te sluiten en te passen bij de huidige bebouwing. De locatie vormt ruimtelijk en stedenbouwkundig een schakel waarin de schaalprong tussen Raadhuisplein en Hortuslaan moet worden opgelost. Aan het Raadhuisplein wordt een formele en publieke uitstraling gevraagd, aan de Hortuslaanzijde is een meer informeel milieu gewenst, met parkeren als hoofdfunctie.

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage van het bestemmingsplan) wordt de beeldkwaliteit van de gewenste ontwikkeling per straatgevel beschreven. Daarnaast zijn een aantal richtlijnen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte en reclamevoering in de commerciële plint. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt om tijdens de Aanbesteding de Inschrijvingen te beoordelen.

Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de uitgangspunten van de beeldkwaliteit behorende bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, en dus ook het beeldkwaliteitsplan, is nog niet definitief. Hierdoor kunnen er nog kleine afwijkingen komen ten opzichte van de uitgangspunten omschreven in dit document.

#### **Minimumeisen:**

- Uitstraling gevels
- Stedenbouwkundige inpassing

#### **Criteria:**

- A. *Beeldkwaliteit*
- B. *Maatschappelijke- en economische meerwaarde –*
  - *Sociale veiligheid*
  - *Functionaliteit*
  - *Verkeersveiligheid*
  - *Dynamiek Raadhuisplein*
  - *Winkelroute vanaf de Brinkhorst en de Rijksstraatweg*
  - *Aantrekkelijk winkelgebied*

### 6.2 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

Het onderliggende project biedt mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de landelijke en gemeentelijke duurzaamheidsambities. In basis zijn de bouwbesluiten leidend, wel wordt de Ontwikkelaar gevraagd om toe te lichten welke visie zij over duurzaamheid hebben voor het ontwerp, de realisatie en exploitatie. Om te kunnen aansluiten op de ambities van de gemeente, kan de Ontwikkelaar de nota Klimaatbeleid van de gemeente Haren opvragen.



Tevens wenst de gemeente dat er bij de ontwikkeling en realisatie van het project een inspanning wordt gegeven aan Social Return on Investment. Dit mag zowel project specifiek ingevuld worden als binnen het bedrijf. Er worden geen minimale percentages opgegeven voor dit onderdeel.





## 7 FINANCIEEL

De gemeente Haren streeft een zeer hoog kwaliteitsniveau na als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Daarnaast moet de ontwikkeling van het Raadhuisplein / Haderaplein de gemeente Haren de financiële dekking opleveren voor het nieuwe gemeentehuis en moet een bijdrage gedaan worden aan het Komplan. Er is de gemeente Haren alles aan gelegen een goed grondbieding te realiseren om genoemde onderdelen te kunnen financieren. Naast ruimtelijke kwaliteit speelt de financiële haalbaarheid dus een grote rol.

### 7.1 Grondbieding

#### 7.1.1 *Aanleg infrastructuur en groen*

De locatie wordt fiscaal bouwrijp door de gemeente Haren opgeleverd aan de Ontwikkelaar. Hierdoor kan de grond met BTW geleverd worden. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het woonrijp maken, de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. De gemeente Haren vraagt de Ontwikkelaar om in haar grondbieding de kosten hiervan op te nemen overeenkomstig het gevraagde en gestelde kwaliteitsniveau, beschreven in dit document en in de Inschrijving.

Voor wat betreft de groenstrook tussen de nieuwbouw en de tuinen langs de Molenweg is het uitgangspunt dat deze grond in eigendom blijft van de gemeente Haren. De Ontwikkelaar wordt gevraagd deze groenstrook in te richten in aansluiting op de woningen die aan deze groenstrook grenzen. De kosten voor inrichting zijn voor de Ontwikkelaar. De inrichting moet voldoen aan de gestelde voorwaarden in dit document van de gemeente Haren. Het beheer van de groenstrook zal na inrichting overgaan naar de gemeente.

#### 7.1.2 *Parkeren*

De gemeente Haren verwacht dat de Ontwikkelaar een parkeervoorziening realiseert. De Ontwikkelaar is vrij om te kiezen voor een voorziening op maaiveld of (deels) ondergrondse parkeergarage. Daarnaast heeft de Ontwikkelaar de mogelijkheid om de parkeervoorziening (deels) aan de gemeente Haren te verkopen. Hierover e.e.a. in hs. 4. Aanbestedende Dienst wijst de Ontwikkelaar op de gestelde akoestische eisen aan het plan.

#### 7.1.3 *Grondbieding*

In grondbieding dient te zijn opgenomen:

1. Privé parkeervoorzieningen

Het deel van de privé parkeervoorzieningen dat niet kan worden vermarkt (niet op te nemen in de VON prijs), is het onrendabele deel privé-parkeerplaatsen. Deze kosten dienen opgenomen te worden in de grondbieding.



2. Prijs overname parkeervoorziening, conform de minimumeisen in hs. 4
3. Parkeervoorzieningen gerelateerd aan commercieel programma  
Voor dit onderdeel doet u een prijsaanbieding aan de gemeente Haren voor de totale bouw- en bijkomende kosten.

**Minimumeis:**

- Minimale grondbieding van € 3.500.000,-
- Maximale 'terugkoop prijs parkeervoorziening' in de vorm van een gemiddelde prijs per parkeerplaats van € 30.000,- (waarbij [de som van de parkeerplaatsen] maal [de gemiddelde prijs per parkeerplaats] de totaalprijs is voor de overname van de parkeervoorziening).

**Criteria:**

- Hoogte grondbieding gehele project (inclusief parkeervoorziening): een zo hoog mogelijke grondbieding
- Hoogte terugkoopbedrag parkeergarage:
  - De gemeente wil de optie open laten om na realisatie de parkeervoorziening over te nemen van de Ontwikkelaar. Dit is geen verplichting voor de Ontwikkelaar of gemeente.
  - Indien de Ontwikkelaar de intentie heeft om de parkeervoorziening te verkopen, krijgt de gemeente als eerste de mogelijkheid voor koop.
  - Deze verkoopprijs is inclusief het in beheer nemen door de gemeente. De gemeente hoeft na aankoop geen verdere aanpassingen en investeringen meer te maken om de voorziening te kunnen beheren en exploiteren.



## **8 PROCES**

### **8.1 Voorbereiding**

Criteria:

- Betrokkenheid stakeholders bij planvoorbereiding
- Samenwerking met gemeente bij bestemmingsplanprocedure

### **8.2 Realisatie**

Criteria:

- Zo min mogelijk overlast tijdens bouw voor omgeving
- Zoveel als mogelijk parkeerplaatsen beschikbaar houden tijdens de bouw

### **8.3 Communicatie**

Criteria:

- Communicatie over voortgang en proces naar stakeholders



## 9 BIJLAGEN

1. Technisch kaders casco parkeervoorziening
2. Parkeernorm
3. Leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte



## **BIJLAGE 1: TECHNISCH KADER CASCO PARKEERVOORZIENING**

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is het realiseren, beheren en onderhouden van de parkeervoorziening door de Ontwikkelaar.

De parkeervoorziening dient te voldoen aan het wettelijk kader, normen en richtlijnen

- Bouwbesluit
- NEN 2443
- Overige/algemene eisen:
  - Landelijke wet- en regelgeving;
  - Plaatselijke (bouw)voorschriften;
  - Bouwstoffenbesluit;
  - CROW publicatie 337: Richtlijn toegankelijkheid;
  - CROW publicatie 723: ASVV 2012
  - Van toepassing zijnde NEN-normen en overige normbladen;
  - Voorschriften brandweer en nutsbedrijven;
  - ARBO- en milieuwetgeving;
  - Indien van toepassing: STABU-standaard;
  - Handreiking Benzeen en parkeergarages, VROM maart 1997;

Als de gemeente de parkeervoorzieningen na realisatie van de Ontwikkelaar overneemt, dan zullen deze qua inrichting en beheer moeten overeenstemmen met de overige gemeentelijke parkeervoorzieningen. Het gaat daarbij in eerste instantie om:

- Verordeningen en overige (beleids-)regelingen
- Apparatuur (zoals bijvoorbeeld de cameraregistratie in de parkeergarage en/of parkeermeters) (dient afgestemd te worden met de gemeente Haren)



## **BIJLAGE 2: BEREKENING PARKEERPLAATSEN**



**BIJLAGE 3: LEIDRAAD VOOR DE INRICHTING VAN DE OPENBARE  
RUIMTE**