



- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 23 april 2018
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 9 april 2018
- Nummer** : 5
- Onderwerp** : Vaststellen Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein en Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 te Haren
- Bijlage(n)** : 1. Voorbereidingsbesluit
2. Bestemmingsplan Raadhuisplein
3. Nota van zienswijzen
4. Zienswijzen (4)
5. Overlegmomenten omwonenden
6. Programma van Eisen 2017
7. Raadsvoorstel 2016
8. Raadsvoorstel 2012
9. 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 nog eens door u werd bekrachtigd in oktober 2016. Onderliggende kaders zijn in diverse overlegmomenten met omwonenden, klankbordgroep en Ondernemend Haren vastgesteld. Na oktober 2016 hebben wij de door u vastgestelde kaders omgevormd tot een Programma van Eisen die als onderlegger heeft gegolden voor de Europese Aanbesteding. 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 er 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 supermarktop deze locatie zal vestigen.

Voorgestelde beslissing :

1. Ten aanzien van de zienswijzen;
 - a. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein ongegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR.13.INBR);
 - a. Het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen;
Er zijn wijzigingen aangebracht in de verbeeldingen, regels en de onderzoeken;
 - b. 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;
 - a. Het Beeldkwaliteitsplan als aanvullend onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
4. Ten aanzien van het kostenverhaal;
 - a. Voor het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn;
5. 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).

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 nog eens door u werd bekrachtigd in oktober 2016. Onderliggende kaders zijn in diverse overlegmomenten met omwonenden, klankbordgroep en Ondernemend Haren vastgesteld. Na oktober 2016 hebben wij de door u vastgestelde kaders omgevormd tot een Programma van Eisen die als onderlegger heeft gegolden voor de Europese Aanbesteding.

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.

De afgelopen maanden hebben we met deze 5 partijen het verdere proces doorlopen. Tijdens dit proces zijn er 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 te vullen met dagwinkels en horeca. Boven de begane grond zullen 32 koopappartementen in het hogere segment worden aangeboden.

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

Bestemmingsplan

Lopende de procedure rond de aanbesteding hebben wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. 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 waren ingediend en beoordeeld. Dit omdat het onzeker was of er geldige biedingen binnen zouden komen. We hebben de tussenliggende periode gebruikt om de ruimtelijke onderbouwing en de aanvullende onderzoeken te actualiseren.

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;
- Bestemming 'Centrum – 2' is verkleind. Het meest zuidelijk gelegen pand is ambtshalve en in overleg met de eigenaar buiten het plangebied gelaten, omdat er nog steeds gesprekken plaatsvinden met de eigenaar over de exacte gewenste invulling;
- Maximering m2 supermarkt, (overige) detailhandel en horeca passend bij bouwinitiatief;
- Schaal verbeelding aangepast.

Regels;

- De aanduiding 'horeca' is toegevoegd;
- Definitie 'horeca' aangepast aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'horeca';
- Voorzieningen in de bestemming 'centrum – 1' zijn alleen toegestaan op de begane grond;
- Maximaal 32 woningen vastgelegd in de bestemming 'centrum – 1';
- Maatschappelijke voorzieningen niet meer toestaan binnen de bestemming 'centrum – 2'.

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

Onderzoeken;

- Ladderonderbouwing aangepast op basis van het nieuwe onderzoek.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen 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.

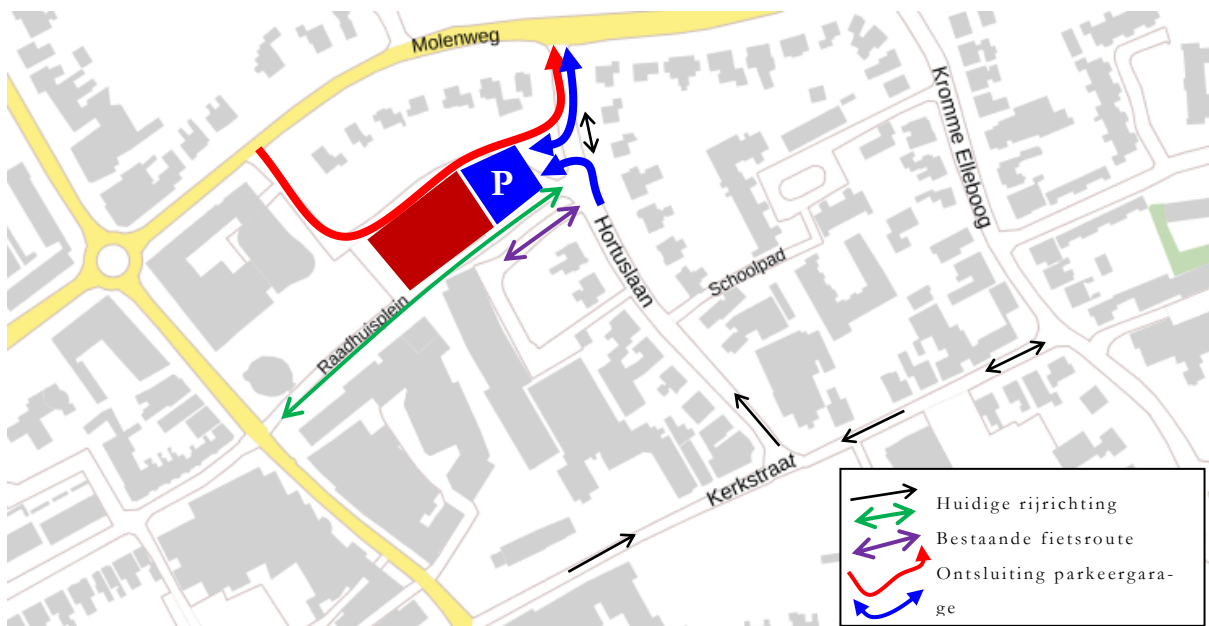
Voor onze inhoudelijke reactie verwijzen wij u naar de bijgevoegde nota zienswijzen.

Verkeer

Op het Raadhuisplein in het centrum van Haren is op de locatie voorzien in een ontwikkeling met daarin een supermarkt, dagwinkels, horeca en appartementen. De ontwikkeling heeft effecten op het verkeer, zowel wat betreft verkeersgeneratie als parkeren.

In het kader van de ontwikkeling Raadhuisplein zijn diverse verkeersonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast zijn voor de vaststelling van het verkeersbeleid verschillende rapportages opgesteld. Op grond van het actuele programma is de verkeersgeneratie van de actuele ontwikkeling bepaald, alsmede de parkeerbehoefte.

In figuur 1 is de ontsluiting van de ontwikkellocatie Raadhuisplein weergegeven. Onderdeel van de ontwikkeling Raadhuisplein is het realiseren van een parkeerplaats op maaiveld, globaal op de huidige locatie van het Haderaplein. Net als in de huidige situatie wordt de parkeerplaats ontsloten op de Hortuslaan. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt in belangrijke mate plaats van en naar de Molenweg. Daarnaast kan autoverkeer vanaf de Kerkstraat via de Hortuslaan de parkeerplaats bereiken. Ook de bestaande parkeergarage Voorhorst wordt op de hiervoor beschreven wijze ontsloten voor autoverkeer. Langs de ontwikkellocatie loopt vanaf de Rijksstraatweg via het Raadhuisplein een fietsroute naar de Hortuslaan. Deze fietsroute blijft in stand. Het vrachtverkeer (expeditie) zal via De Schakel in een richting naar de losplaats rijden, en in dezelfde richting via de Hortuslaan terug naar de Molenweg. Hiermee worden keerbewegingen van vrachtwagens voorkomen, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.



Figuur 1. Ontsluiting ontwikkellocatie Raadhuisplein

Verkeersgeneratie

Bij de ontwikkeling Raadhuisplein is voorzien in de functies en omvang zoals opgenomen in tabel 1. In tabel 1 is ook de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op het Raadhuisplein opgenomen. Deze verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW¹ kencijfers, welke gestaafd zijn aan de Harense situatie.

Functie	Voorziening	Omvang	Verkeersgeneratie
<i>Wonen</i>	Appartementen	32	200 ritten / etmaal
<i>Commercieel</i>	Supermarkt full serv.	1.750 m ² BVO	3.000 ritten / etmaal
	Dagwinkel	200 m ² BVO	200 ritten / etmaal
	Horeca	350 m ² BVO	200 ritten / etmaal

Tabel 1. Programma en verkeersgeneratie ontwikkeling Raadhuisplein

Het scenario dat gehanteerd wordt bij de invulling van de locatie Raadhuisplein betreft het verplaatsen van een supermarkt in het centrum van Haren. Per saldo leidt dit tot circa 3.600 ritten per etmaal (vrijdag) naar de ontwikkeling Raadhuisplein.

¹ De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek. Sinds 2014 is de naam CROW niet langer een afkorting, maar een eigen naam. Het CROW staat bekend als kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

In de huidige situatie rijdt er ook verkeer naar deze locatie, om te parkeren op het Haderaplein. Op basis van de huidige parkeerbezetting en de parkeerduur kan worden bepaald dat het huidige aantal ritten naar de locatie circa 2.000 per etmaal bedraagt. Een groot deel van dit verkeer verschuift zicht door de ontwikkeling naar overige parkeerlocaties in het centrum, waardoor de ritten verdeeld worden. De door verplaatsing van een supermarkt vrijkomende locatie zal een herinvulling krijgen, met een andere functie (bijvoorbeeld wonen, medisch centrum, dagwinkel) en een lagere verkeersgeneratie. Totaal leiden de ontwikkelingen in het centrum tot circa 2.500 – 3.000 extra ritten per etmaal op een vrijdag. Deze ritten worden verdeeld over de wegen in en rond het centrum. Op vrijdag wordt 10% van dit verkeer afgewikkeld in het drukste uur. Deze extra ritten kunnen worden afgewikkeld op het huidige wegennet. De gemeente voert jaarlijks tellingen uit om de ontwikkeling van de verkeersintensiteit te monitoren.

Parkeerbehoefte

In tabel 2 is de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling Raadhuisplein opgenomen, bepaald op basis van landelijke kencijfers, welke zijn gestaafd aan de Harense situatie. In tabel 2 is ook de parkeerbehoefte opgenomen die volgt uit de CROW Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren, waarin een bandbreedte qua parkeerbehoefte wordt gegeven op basis van landelijke kencijfers.

Functie	Voorziening	Omvang	Parkeerbehoefte	CROW Rekentool
<i>Wonen</i>	Appartementen	32	58 parkeerplaatsen	39 -64 parkeerplaatsen
<i>Commerciële</i>	Supermarkt full service	1750 m ² BVO	88 parkeerplaatsen	61 - 100 parkeerplaatsen
	Dagwinkel en horeca	550 m ² BVO	22 parkeerplaatsen	14 - 25 parkeerplaatsen
<i>Totaal comm.</i>			168 parkeerplaatsen	75 – 125 parkeerplaatsen

Tabel 2. Parkeerbehoefte ontwikkeling Raadhuisplein

Parkeerdruk centrum Haren

Als gevolg van de ontwikkeling Raadhuisplein vervallen 137 parkeerplaatsen op maaiveld. Hiervan liggen ruim 40 op de tijdelijke parkeerplaats die is gerealiseerd op de locatie van het voormalige gemeentehuis. Als onderdeel van de ontwikkeling Raadhuisplein wordt een parkeerplaats op maaiveld gerealiseerd, ongeveer op de locatie van de huidige parkeerplaats Haderaplein. Daarnaast wordt ten behoeve van de woningen een parkeerkelder gerealiseerd.

De parkeerplaats op maaiveld is bestemd om te voorzien in de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe commerciële voorzieningen. De nieuwe parkeerplaats wordt afgesloten met slagbomen, waarbij klanten gratis kunnen parkeren. Dit systeem is gelijk aan het huidige parkeersysteem bij de Albert Heijn aan de Kerkstraat.

Centrumbezoekers die nu parkeren op het Haderaplein zullen tijdens en na de ontwikkeling van het Raadhuisplein voor een groot deel moeten uitwijken naar andere parkeerplaatsen in het centrum. Als gevolg hiervan neemt de parkeerdruk in het centrum toe.

Uit parkeeronderzoeken is gebleken dat de vrijdagmiddag maatgevend is voor het parkeren in Haren. De parkeerdruk is dan het hoogst. Op basis van de uitkomsten van een in februari 2018 uitgevoerd parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat door het vervallen van parkeerplaatsen op maaiveld in het fiscale gebied de parkeerdruk op het drukste moment op vrijdagmiddag > 90% zal bedragen in het fiscale gebied + parkeergarage als geheel. De normaliter maximaal wenselijke bezettingsgraad bedraagt 85%, omdat daarboven zoekverkeer kan ontstaan. Op de aantrekkelijkst gelegen parkeerplaatsen zal de parkeerdruk het hoogst uitvallen.

Op het moment dat de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein start, zullen de parkeerplaatsen op het Haderaplein en Raadhuisplein niet meer beschikbaar zijn. Dit zal leiden tot een verschuiving van het parkeren in het centrum en tot een hogere bezetting op de resterende parkeerplaatsen. Wij stellen voor om direct na de start van de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein (naar verwachting mei 2019) een parkeeronderzoek uit te voeren om de effecten concreet te meten. Met dit monitoringsonderzoek willen we de nieuwe parkeerdruk en parkeerduur/parkeermotief in het centrum in beeld brengen.

In februari 2018 was de maximale parkeerdruk in het centrum (als geheel) 70% op vrijdagmiddag (piekmoment). Om de situatie goed te monitoren én om indien nodig snel acties te kunnen ondernemen, stellen we concreet voor om het recent uitgevoerde parkeeronderzoek te herhalen op het moment dat de bouw van de ontwikkeling Raadhuisplein start.

Op basis van de uitkomsten kan worden bepaald óf bijstelling van het parkeerbeleid nodig is, en zo ja op welke wijze / in welke mate ("hand aan de kraan principe"). Indien bijstelling van het parkeerbeleid nodig is, kan de parkeerdruk tot een acceptabel niveau worden verminderd.

Het aantal ontheffingen fiscale zone en abonnementen parkeergarage voor het gehele jaar is op dit moment 237. Van de 237 zijn er 160 aan werkenden en 77 aan bewoners (huisartsen enz.) in het centrum verleend. Per saldo achten wij het mogelijk om, indien daartoe aanleiding is, het aantal ontheffingen en abonnementen met maximaal 160 te beperken.

Er wordt gestreefd naar een gewenste bezettingsgraad van maximaal 85% voor het fiscaal gebied (inclusief parkeergarage). Op basis van de eerder genoemde cijfers is dit haalbaar. Gegeven het feit dat er nu op het piekmoment naar verwachting (op basis van eerder parkeeronderzoek) circa 100 werkenden in het centrum geparkeerd staan, is de verwachting dat een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan het bewerkstelligen van een acceptabele parkeerdruk (<85%) in het centrum door het stringenter om gaan met het verlenen van ontheffingen voor de fiscale zone en abonnementen parkeergarage aan werkenden in het centrum.

Met het hier genoemde monitoringsplan en mogelijke beleidsaanpassingen zijn instrumenten beschikbaar om bezoekers en bewoners van het centrum zo veel mogelijk te faciliteren en een acceptabel woon-, leef- en ondernemersklimaat te bewerkstelligen.

Crisis en Herstel Wet

We stellen voor het bestemmingsplan onder de Crisis en Herstel Wet te laten vallen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep in gesteld worden bij de Raad van State. Door het bestemmingsplan onder de Crisis Herstel Wet te laten vallen zal het plan in geval van beroep binnen zes maanden geagendeerd moeten worden.

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 (voorbereidingsbesluit). Na de inwerkingtreding van dit besluit dient elk bouwplan niet alleen te worden getoetst aan het geldende beleid maar eveneens aan het voorgenomen beleid.

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

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 beroep mogelijk bij de Raad van State.

Conclusie/Voorstel

Op grond van het vorenstaand stellen wij u voor:

1. Ten aanzien van de zienswijzen;
 - a. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein ongegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein (NL.IMRO.0017.BPHR.13.INBR);
 - b. Het Bestemmingsplan Haren Raadhuisplein gewijzigd vast te stellen; 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. 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) en dit besluit in werking te laten treden met ingang van de dag van terinzagelegging.

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

Haren, 13 maart 2018

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

P. van Veen,
burgemeester

