

AANGETEKENDE

Gemeenteraad van Haren
T.a.v. de heer W. A. Holtjer
Postbus 21
9750 AA Haren

Plaats, datum: Amsterdam, 7 september 2017
Ons kenmerk: Mki/38568/5505218.1
Betreft: Gronden zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Haren-Raadhuisplein"
Uw kenmerk:
Afzender: mr. dr. M. Klijnstra, advocaat, partner
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 776 +31 20 5736 886 m.klijnstra@lexence.com

Geachte raad,

1 INLEIDING

- 1.1 Cliënte, de **Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer**, gevestigd te (3511 ML) Utrecht aan de Arthur van Schendelstraat 850 Utrecht (hierna: **SPOV**), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Amstelveenseweg 500 (1081 KL), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat optreedt.
- 1.2 Op 13 juli 2017 is door burgemeester en wethouders van de gemeente Haren het ontwerpbestemmingsplan "Haren-Raadhuisplein" ter inzage gelegd. Namens cliënte is daartegen op 22 augustus 2017 een pro forma zienswijze ingediend. Per e-mail van uw gemeente van 23 augustus 2017 is SPOV in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 8 september 2017 de zienswijze met inhoudelijke gronden aan te vullen, waaraan hierbij derhalve tijdig wordt voldaan.

2 BELANG SPOV

- 2.1 SPOV is eigenaar van het pand Kerkstraat 27-31 te Haren, waarin de Albert Heijn is gevestigd van 1.397 m² winkelvloeroppervlakte (hierna: wvo), en welke hemelsbreed op ongeveer 210 meter van het plangebied is gelegen. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt in het plangebied onder andere een nieuwe supermarkt met een winkelvloeroppervlak van 1.100 m² mogelijk gemaakt. SPOV heeft zowel vanwege de nabijheid van deze ontwikkeling als in de hoedanigheid van concurrent vastgoedeigenaar belang bij het bestreden besluit. Een kopie van het uittreksel uit het handelsregister is aangehecht als **bijlage 2**.

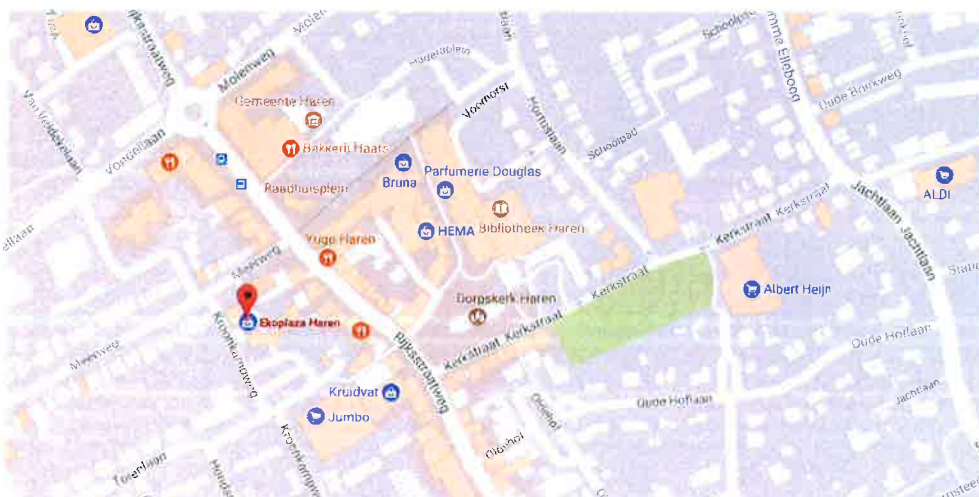
3 ACHTERGROND/FEITEN

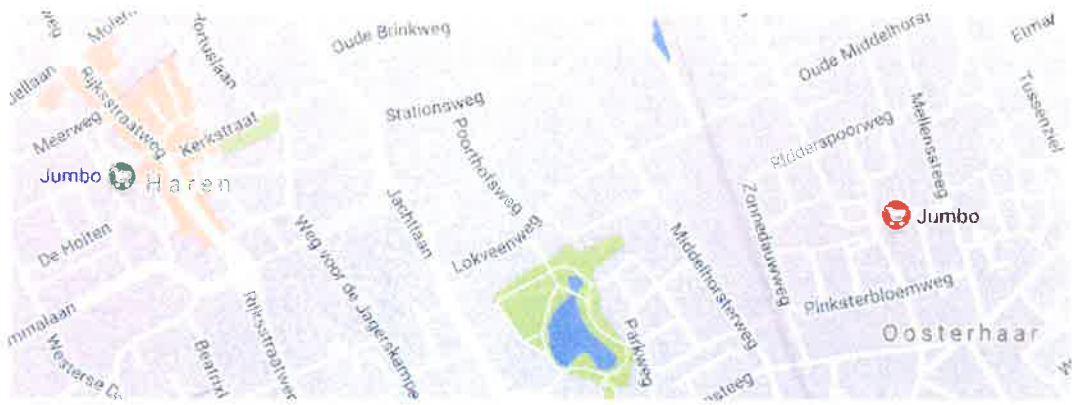
- 3.1 Het ontwerpbestemmingsplan "Haren-Raadhuisplein" voorziet in een juridische regeling voor het realiseren van nieuwe centrumfuncties op het Raadhuisplein/Haderaplein in Haren. De nieuwe centrumfuncties zullen o.a. worden ontwikkeld op de locatie waar het voormalig gemeentehuis van Haren was gevestigd. Na de sloop van het gemeentehuis is deze locatie op het Haderaplein jarenlang gebruikt als tijdelijke parkeerplaats. In het andere deel van het plangebied is thans detailhandel met woningen op de verdiepingen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan maakt onder andere een supermarkt met een maximaal winkelvloeroppervlak van 1100 m² en 800 m² aan overige centrumfuncties op de begane grond mogelijk. Op de hogere bouwlagen worden appartementen mogelijk gemaakt.
- 3.2 SPOV kan zich niet verenigen met de komst van een nieuwe supermarkt met extra detailhandel en overige bestemmingen in het plangebied, zoals geregeld in de plandelen Centrum-1 en Centrum-2. Reden voor SPOV om nu een zienswijze tegen deze plandelen in te dienen.

4 GRONDEN

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking

- 4.1 In de eerste plaats stelt SPOV zich op het standpunt dat er, gelet op de bestaande detailhandelsstructuur in Haren, noch in kwantitatief noch in kwalitatief opzicht behoefte bestaat aan een nieuwe supermarkt.
- 4.2 Zoals ook blijkt uit de "Actualisatie Distributie planologisch onderzoek" van februari 2017 (hierna: het DPO), dat een bijlage vormt bij de plantoelichting, zijn er momenteel maar liefst vijf supermarkten in Haren gevestigd. In en rondom het centrum zijn een Jumbo van 1.341 m² wvo, een Albert Heijn van 1.397 m², een Aldi van 598 m² wvo en een EkoPlaza van 303 m² gevestigd. Daarnaast is in het winkelcentrum in de wijk Oosterhaar een Jumbo van 1.237 m² wvo gevestigd, zoals uit de onderstaande afbeeldingen blijkt.





- 4.3 Gelet reeds op de aanwezigheid van deze supermarkten in de nabijheid van het plangebied, is volgens SPOV duidelijk dat er geen behoefte is aan de komst van een nieuwe supermarkt. De bestaande supermarkten zullen ruimschoots kunnen voorzien in de behoefte aan voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Voor zover er in kwantitatief opzicht al ruimte zou zijn voor een zesde supermarkt (hierna blijkt dat de onderbouwing daarvan gebrekkig is), merkt SPOV op dat in kwalitatief opzicht zeker geen behoefte aan nieuw supermarktaanbod bestaat en dat de plantoelichting ter zake ook geen afdoende verantwoording bevat. Een nieuwe supermarkt zal volgens SPOV geen specifieke bijdrage leveren aan het bestaande aanbod; alle segmenten in de supermarktbranche zijn al vertegenwoordigd in Haren.
- 4.4 Lezing van paragraaf 3.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan leert reeds snel dat de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking belangrijke gebreken vertoont. Zo ontbreekt inzicht in de harde planvoorraad voor de betreffende plantermijn, bestaat geen inzicht in de mogelijkheden om door middel van transformatie van bestaande panden in een eventuele uitbreidingscapaciteit te voorzien en wordt niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre met de realisatie van het plan per saldo een positieve bijdrage worden geleverd aan de kwalitatieve verbetering van het centrum van Haren.
- 4.5 SPOV is hierom reeds van mening dat de veronderstelde behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd en dat het ontwerpbestemmingsplan daarom in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) althans in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 4.6 In paragraaf 3.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ter ondersteuning van het standpunt dat er kwantitatieve behoefte bestaat aan (onder andere) 1.100 m² supermarkt verwezen naar voormeld DPO. Uit dit onderzoek volgt echter onvoldoende dat er behoefte is aan een extra supermarkt. In het onderzoek is de ruimte voor een nieuwe supermarkt onderzocht aan de hand van het verschil tussen het normaangebod en het nu in Haren aanwezige dagelijkse aanbod. In 2017 zou er op grond van het verschil tussen het normaangebod

(7.065 m²) en het aanwezige aanbod (6.800 m²) ruimte zijn voor ruim 250 m² supermarkt. Vervolgens wordt in het onderzoek uitgegaan van een toename van de bevolking met bijna 5%, een groei van de koopkrachtbinding met 5% en een groei van de koopkrachttoevoeiing met 1%. Dit resulteert dan in een normaanbod in 2021 van 7.900 m² wvo. Aldus zou er volgens het onderzoek in 2021 behoefte bestaan aan 1.100 m² wvo.

- 4.7 De toevoeging van 1.100 m² aan supermarktoppervlakte spoort in de eerste plaats dus al niet met het gegeven dat er op dit moment (2017) slechts ruimte is voor ongeveer 250 m² supermarktoppervlakte. Daarnaast plaatst SPOV grote vraagtekens bij de onderbouwing dat in 2021 ruimte is voor 1.100 m² extra supermarkt. Het is bepaald onzeker of de voor 2021 berekende kwantitatieve behoefte (+ 16,2%) daadwerkelijk gaat optreden. SPOV plaatst hierbij de volgende kanttekeningen:
- a. de afbakening van het marktgebied: het DPO baseert de berekening van de distributieve ruimte voor de dagelijkse detailhandel (p. 13) op het aantal inwoners van de gehele gemeente Haren, terwijl de koopkrachtbinding van 90% volgens het provinciaal koopstromenonderzoek 2016-2017 van hetzelfde bureau (p. 24) over het winkelgebied centrum Haren handelt. Het marktgebied is derhalve niet consequent afgebakend, waardoor het niet duidelijk is of de berekening wel op een methodisch juiste wijze is uitgevoerd;
 - b. de groei van de bevolking: het DPO (p. 13) gaat uit van 20.500 inwoners in de gemeente Haren in 2021, terwijl de meest recente Primos-prognose 2016 van ABF Research 19.242 inwoners voor het jaar 2020 aangeeft (-6,1%).
 - c. de omzet per hoofd: het DPO (p. 18) rekent met een verhoogde omzet per hoofd ten opzichte van de publicatie "Omzetkengetallen 2015" (p. 6), mogelijk vanwege het hogere inkomen per hoofd in Haren (p. 7). Hoe er is gecorrigeerd voor inkomen, wordt echter niet toegelicht. Het is daarom niet te controleren of van het juiste nationale kengetal is uitgegaan, namelijk de winkelomzet per hoofd, exclusief internet en omzetaandelen horeca en dienstverlening, te weten € 2.413 per hoofd (- 7,1%);
 - d. de lokale koopkrachtbinding: waarom zou de lokale koopkrachtbinding in de komende jaren niet, zonder de toevoeging van een nieuwe supermarkt, kunnen oplopen? Er is geen verschil gemaakt tussen status quo (evenveel aanbod, verbetering kwaliteit) en toename van het aanbod (-9,5%);
 - e. de koopkrachttoevoeiing: gezien het gegeven dat de dagelijkse detailhandel en de supermarkten in de omgeving van de gemeente Haren in kwaliteit en kwantiteit ook zullen verbeteren, is een afname van de omzettoevoeiing even waarschijnlijk als een toename. Vaak wordt in DPO's daarom voor de dagelijkse detailhandel uitgegaan van taakstellende stabilisatie van omzettoevoeiing, niet als percentage maar als absoluut bedrag per jaar (-2,5%);
 - f. de vloerproductiviteit: het DPO (p. 18) past voor het heden een productiviteit toe die niet is terug te vinden in de "Omzetkengetallen 2015" (p. 5). De

winkelomzet per m² wvo in 2015 had moeten worden toegepast, te weten € 7.518 (- 6,4%).

- g. aanwezig winkelaanbod: de cijfers in het DPO en het provinciaal Koopstromenonderzoek Groningen 2016-2017 sporen niet met elkaar. In het DPO staat 6.271 m² wvo dagelijkse detailhandel (p. 8) en 6.800 m² dagelijkse detailhandel (p. 13). In het Koopstromenonderzoek Groningen 2016-2017 (p. 20) staat 6.828 m² wvo aan dagelijkse detailhandel.

Volgens de onderzoekers zijn de gehanteerde aannames "heel reëel", maar de facto zijn deze slechts (zeer) beperkt verantwoord en voor de toekomst onzeker. Dit maakt dat ook de toegenomen "ruimte" voor extra supermarktmeters in 2021 onvoldoende onderbouwd is.

- 4.8 Een kwalitatieve onderbouwing ontbreekt. In het onderzoek wordt gesteld dat de aantrekkingskracht van de kern Haren verder zal toenemen indien 1.100 m² wvo aan dagelijks aanbod wordt toegevoegd. Waarom dat zo is, wordt niet beschreven. Wel blijkt uit het onderzoek dat de veronderstelde ruimte aan schaalvergroting benut zal dienen te worden door de bestaande aanbieders. Er is dus geen ruimte voor een extra supermarkt en (gezien de beperkte uitbreidingscapaciteit) verplaatsing kan leegstand oproepen. Toch maakt het bestemmingsplan dat mogelijk, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 4.9 Broekhuis Rijs, auteur van het DPO, heeft in haar "Koopstromenonderzoek Provincie Groningen 2016-2017" (pagina 33) niet geconstateerd dat er in Haren sprake zou zijn van een achterstallige kwaliteit van de detailhandel. Er is geen sprake van een acute lokale behoefte aan meer kwaliteit door meer kwantiteit.
- 4.10 SPOV is van mening dat ook de behoefte aan de overige centrumfuncties en de woningen onvoldoende is aangetoond en dat aldus geen behoefte aan deze ontwikkelingen bestaat. Ook dit levert een strijdigheid met het motiveringsvereiste uit de Ladder voor duurzame verstedelijking dan wel het belang van een goede ruimtelijke ordening op.
- 4.11 Het standpunt dat geen kwantitatieve en geen kwalitatieve behoefte bestaat aan een nieuwe supermarkt wordt tevens versterkt door het feit dat (met name het centrum van) Haren kampt met een leegstand in de detailhandelsstructuur van 2.200 m² wvo (8,5%). In het DPO (p. 8) wordt gezegd dat dit hoog is, maar verder worden daar geen consequenties aan verbonden voor de berekening van de distributieve ruimte. Een curieuze zaak, omdat de leegstand van 2.200 m² ongeveer even omvangrijk is als de capaciteit van het plan!
- 4.12 Verder vreest SPOV dat de bestaande supermarkten rondom het centrum zullen willen verhuizen naar de nieuwe supermarktlocatie in het plangebied. De komst van een nieuwe supermarkt in het plangebied zal volgens SPOV dan ook tot leegstand en verpaupering (kunnen) leiden, niet alleen op en rondom de

bestaande detailhandelslocaties maar ook op de nieuwe locatie zelf. De ontwikkeling zal hiermee tot dusdanige relevante leegstand (kunnen) leiden dat het ondernemingsklimaat in de gemeente Haren wordt aangetast en waarmee dus een onaanvaardbare situatie ontstaat.

De ontwikkelingen op het Raadhuisplein zullen tot verkeers- en parkeerproblemen leiden

- 4.13 SPOV vreest voorts dat de ontwikkelingen op het Raadhuisplein een zodanige toename van de verkeersdruk in het centrum zullen veroorzaken dat verkeersopstoppingen en ongelukken op de loer liggen. Functies zoals een supermarkt, nieuwe detailhandel en woningen, hebben een grote verkeersaantrekkende werking.
- 4.14 De vrees voor verkeersoverlast wordt ondersteund door hetgeen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012-2017 (GVVP) is opgenomen. In dit plan is een integrale visie ontwikkeld op het gebied van verkeer en vervoer en in dit plan wordt ingegaan op actuele onderwerpen. Een van deze onderwerpen is de ontwikkeling op het Raadhuisplein, waarbij de toename van de verkeersdruk in het centrumgebied als aandachtspunt wordt genoemd.
- 4.15 Daarnaast stelt SPOV zich op het standpunt dat de ontwikkelingen op het Raadhuisplein tot parkeertekorten en hiermee tot parkeerproblemen zullen leiden. In de parkeerbehoefte die ontstaat ten gevolge van de ontwikkelingen op het Raadhuisplein/Haderaplein lijkt weliswaar te worden voorzien, maar dit doet niet af aan het feit dat er door de ontwikkelingen in het plangebied ook 133 parkeerplaatsen komen te vervallen. SPOV betwijfelt of de maatregelen ter compensatie van de vervallen parkeerplaatsen voldoende zijn om parkeerproblemen te voorkomen.
- 4.16 Broekhuis Rijs heeft in het koopstromenonderzoek provincie Groningen 2016-2017 (pagina 33) de parkeermogelijkheden per auto in het winkelgebied van Haren met een rood cijfer beoordeeld, omdat de waardering van dit aspect achterblijft bij andere Groningse winkelgebieden. Er is daarom een noodzaak om per saldo meer parkeermogelijkheden te gaan bieden.

Een goede ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt

- 4.17 De ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan is onvolledig. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een goede motivering van de behoefte aan de ontwikkelingen. Bovendien ontbreken rapporten en onderzoeken waarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt aangetoond.

5 CONCLUSIE

- 5.1 Gelet op het vorenstaande verzoekt SPOV rekening te houden met onderhavige zienswijzen bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan "Haren Raadhuisplein". SPOV verzoekt u om af te zien van het toevoegen van extra detailhandel en in het bijzonder om geen nieuwe supermarkt(meters) in het plangebied toe te staan.

Hoogachtend,

M. Klijnstra



OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:

1. Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan (reeds overgelegd);
2. Een kopie van een uittreksel uit het handelsregister van SPOV.

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Haren
T.a.v. de heer W. A. Holtjer
Postbus 21
9750 AA Haren



38568 MKi

BIJLAGE 2

Inzien uittreksel - Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer (41180358)

Kamer van Koophandel, 25 juli 2017 - 12:05

KvK-nummer 41180358

Rechtspersoon

RSIN	800347183
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer
Statutaire zetel	Utrecht
Bezoekadres	Arthur van Schendelstraat 850, 3511ML Utrecht
Postadres	Postbus 2030, 3500GA Utrecht
Telefoonnummer	0302329111
Faxnummer	0302329112
Datum akte van oprichting	21-07-1982
Datum akte laatste statutenwijziging	02-03-2017
Activiteiten	SBI-code: 65309 - Overige pensioenfondsen Overige pensioenfondsen

Bestuurders

Naam	Hannema, Jitze
Geboortedatum en -plaats	14-11-1967, Franekeradeel
Datum in functie	01-07-2002
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Witte, Peter Paul
Geboortedatum en -plaats	23-06-1953, Hilversum
Datum in functie	17-12-2007
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Modderman, Hendrik Jan Ewoud
Geboortedatum en -plaats	26-02-1948, Wageningen
Datum in functie	28-11-2014 (datum registratie: 18-12-2014)
Titel	Bestuurslid
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Elberse, Robertus Minte Jan
Geboortedatum en -plaats	18-02-1950, Utrecht
Datum in functie	02-06-2015 (datum registratie: 18-06-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Doerga, Ramdoelarie Ingrid
Geboortedatum en -plaats	05-02-1950, district Suriname, Suriname
Datum in functie	13-07-2015 (datum registratie: 20-08-2015)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Verhoef, Pauline Victorina Harmina
Geboortedatum en -plaats	31-03-1982, Maarssen

Datum in functie Bevoegdheid	31-03-2016 (datum registratie: 09-05-2016) Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam Geboortedatum en -plaats Datum in functie Bevoegdheid	Kagie, Frederik Johannes 28-09-1954, 's-Gravenhage 14-04-2016 (datum registratie: 09-05-2016) Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam Geboortedatum en -plaats Datum in functie Titel Bevoegdheid	Eijgermans - Jacobs, Susan Yvon 11-10-1978, Nijmegen 04-07-2016 (datum registratie: 18-07-2016) Vice voorzitter Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam Geboortedatum en -plaats Datum in functie Bevoegdheid	Peters, Hedwig Gerarda Ignata Maria 19-04-1959, Schaesberg 20-09-2016 (datum registratie: 27-09-2016) Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam Geboortedatum en -plaats Datum in functie Bevoegdheid	van de Veen, Frans Auke 12-08-1965, Nijkerk 05-01-2017 (datum registratie: 03-04-2017) Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Gevolmachtigde

Naam	SPF Beheer B.V.
Bezoekadres	Arthur van Schendelstraat 850, 3511ML Utrecht
Ingeschreven onder KvK- nummer	<u>30131360</u>
Datum in functie	07-12-1999
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht. Raadpleeg opgave voor de beperkende bepalingen.
Aanvang (huidige) volmacht	01-01-2010

Gegevens zijn vervaardigd op 25-07-2017 om 12.06 uur.