

Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 Haren 2023
Telnr. 14050 Bijlagen 1

Registratienummer 329183-2023
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 12 Jaar 2023
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.VB055Jachtlaan2023-vg01;
- II. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden en bouwwerken te wijzigen in een ander gebruik dan het exploiteren van een supermarkt door de huidige exploitant (de Aldi supermarkt);
- III. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Samenvatting

Het verplaatsen van de Aldi naar het Raadhuisplein/Haderaplein is alleen mogelijk indien het nieuwe gebouw op het Raadhuisplein is gerealiseerd en er niet opnieuw een supermarkt op de locatie Jachtlaan 2 wordt gevestigd. Er is geen ruimte voor een extra supermarkt in Haren. Teneinde dit te voorkomen stellen wij u voor opnieuw een voorbereidingsbesluit voor het perceel Jachtlaan 2 te Haren vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het kader van de afronding van het Raadhuisplein is het de bedoeling de Aldi-supermarkt van het perceel Jachtlaan 2 te Haren te verplaatsen naar het Raadhuisplein/Haderaplein. Het plan heeft echter vertraging opgelopen doordat tegen het betreffende bestemmingsplan voor het Raadhuisplein/Haderaplein, dat voorziet in o.a. de nieuwbouw voor de supermarkt, door omwonenden beroep is ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in deze procedure op 26 januari 2022 een definitieve uitspraak gedaan. De ingestelde beroepen zijn, na enkele aanpassingen in het bestemmingsplan, ongegrond verklaard en het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

Het plan was om samen met o.a. Aldi Vastgoed (eigenaar van het pand aan de Jachtlaan) een nieuwe bestemming te zoeken voor hun huidige pand en dit gedurende de looptijd van het liggende voorbereidingsbesluit te verwerken in een nieuw planologisch kader. Echter zijn de gesprekken hierover tussen Explorius, Aldi en de gemeente nog niet afgerond. U bent hierover geïnformeerd via onze brief van 7 juni 2023. Hierdoor het wenselijk is om nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Het geldende voorbereidingsbesluit voor het perceel Jachtlaan 2 te Haren loopt namelijk tot 23 december 2023.

Kader

Wet ruimtelijke ordening (art. 3.7)
Beheersverordening 'Kom Haren'
Raadsbrief 169632-2023 (d.d. 7-6-2023)

Argumenten en afwegingen

Ontwikkeling Haren Raadhuisplein

De (oude) gemeente Haren heeft lange tijd gewerkt aan de ontwikkeling van haar centrum. Sluitstuk van dit 'Komplan' voor Haren wordt gevormd door de nieuwbouw op de plek van het oude raadhuis (tot 2010) aan de rand van het Raadhuisplein. Met dit plan moet een goede, aantrekkelijke wand langs de noord-oostzijde van het plein worden gerealiseerd die de intimiteit op het plein vergroot en het winkelend publiek geleid naar de noordzijde van het plein. Onderdeel van deze plannen is ook de verplaatsing van een supermarkt (de Aldi) naar het centrum om daarmee enerzijds een trekker in het centrum te brengen en anderzijds het centrum compacter te maken. De functie van supermarkt op de oude locatie (Jachtlaan) moet hiervoor komen te vervallen. Via een gemeentelijke kaderstelling is op basis van een aanbesteding hiervoor een ontwerp voor het Raadhuisplein geselecteerd en deze plannen kunnen worden uitgewerkt nadat het bestemmingsplan voor deze locatie onherroepelijk is. De verplaatsing was onderdeel van de kaderstelling. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Voorkomen vestiging nieuwe supermarkt

Als gevolg van de geplande ontwikkelingen op het Raadhuisplein en de daaraan verbonden verhuizing van de Aldi, zal het pand Jachtlaan 2 op termijn vrijkomen. Het vorenstaande betekent dat na het vertrek van de Aldi bij recht opnieuw een supermarkt zich zou kunnen vestigen in het pand Jachtlaan 2. Dit is niet alleen een onwenselijke situatie, gelet op de daarmee gepaard gaande vergroting van het aantal supermarkten in het dorp Haren, maar is ook niet mogelijk op basis van de onderbouwing van de verplaatsing van de bestaande supermarkt naar het Raadhuisplein/Haderaplein. Het uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek heeft uitgewezen dat een verplaatsing van de Aldi met een beperkte uitbreiding uitstekend past binnen de geactualiseerde ruimtelijk-functionele onderbouwing, maar dat er geen ruimte is voor een toevoeging van een extra supermarkt. Daarom zal de bestemming detailhandel/supermarkt op de locatie Jachtlaan 2 (die bij recht vestiging van een supermarkt ter plekke mogelijk maakt) moeten komen te vervallen. Het weren van solitaire winkelvoorzieningen en concentratie van bestaande winkelvoorzieningen past in het ruimtelijk beleid.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Raadhuisplein in september 2019 heeft de raad dan ook tevens een voorbereidingsbesluit voor het perceel Jachtlaan 2 vastgesteld. Daarmee is aangegeven dat het de bedoeling is de bestemming zodanig te wijzigen dat detailhandelsactiviteiten/supermarkt op het perceel Jachtlaan 2 niet meer mogelijk zijn en dat gezocht zal worden naar een andere aanvaardbare invulling van dit terrein.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan Haren Raadhuisplein is indertijd beroep ingesteld bij de Raad van State. Na een tussenuitspraak en het herstelbesluit van de raad d.d. 30 maart 2021 heeft de Raad van State op 26 januari 2022 definitief uitspraak gedaan. De in het kader van het beroep naar voren gebrachte argumenten zijn uiteindelijk, na aanpassing van het bestemmingsplan, ongegrond verklaard en het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden.

Juridische context

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplanbeheersverordening voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. Ook kan in het voorbereidingsbesluit worden bepaald dat het verboden is bouwwerken te slopen of andere werkzaamheden uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van wegen of afgraven van percelen. Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder ontheffing van burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd.

Doel nieuw voorbereidingsbesluit

Het huidige voorbereidingsbesluit voor het perceel Jachtlaan 2 vervalt van rechtswege voordat de verplaatsing is voltooid en het planologisch kader voor het perceel Jachtlaan 2 is aangepast. Om in de nabije toekomst te voorkomen dat bij recht een nieuwe supermarkt in het pand Jachtlaan 2 wordt gevestigd, is het noodzakelijk dat een nieuw voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld. Het huidige voorbereidingsbesluit geldt tot 23 december 2022.

Met dit nieuwe besluit wordt een nieuwe voorbereidingsbescherming beoogd waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor een ander gebruik dan het exploiteren van een supermarkt voor de gronden en bouwwerken door de huidige exploitant (Aldi). Dit betekent dat omgevingsvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde beheersverordening 'Kom Haren' toch nog niet mogen worden verleend en zo ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen. Plannen worden aangehouden en niet alleen te worden getoetst aan het huidige beleid (beheersverordening Kom Haren) maar ook aan het voorgenomen toekomstige beleid (geen supermarkt/detailhandel meer in dit pand en omliggende gronden).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Dit besluit wordt gepubliceerd op 21 december 2023. Dit besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.