



ChristenUnie



## **Amendement bestemmingsplan Haren Raadhuisplein en voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 Haren**

De gemeenteraad van Haren, in vergadering bijeen op maandag 12 november 2018, besprekende het bestemmingsplan Haren Raadhuisplein en het voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 Haren;

### **Constaterende dat:**

1. De gemeenteraad op 17 december 2012 de kaders voor dit bestemmingsplan heeft gesteld en die in oktober 2016 heeft bevestigd na amendering op één punt: maximering van de toegestane uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> winkeloppervlakte (zie bijlage 1), dit in het kader van de verkeersdruk in het centrum;
2. De gemeenteraad meermalen heeft uitgesproken dat een derde supermarkt in het centrum aan de oostzijde van de Rijksstraatweg onacceptabel is;
3. Het college van B&W op 17 december 2012 heeft toegezegd de terugliggende rooilijn als voorwaarde in het Programma van Eisen op te nemen;
4. De gemeenteraad op 17 december 2012 een motie heeft aangenomen betreffende verkeer (zie bijlage 2), waarin wordt gevraagd concrete verkeersoplossingen te bieden voor de te verwachten verkeersontwikkelingen aan de noordoostzijde van het centrum bij het bestemmingsplan, teneinde een integrale afweging te kunnen maken;  
De gemeenteraad meermalen heeft uitgesproken dat een bestemmingsplan voorzien dient te zijn van een deugdelijke verkeersparagraaf;
5. De gemeenteraad op 17 december 2012 een motie heeft aangenomen betreffende parkeren (zie bijlage 3) waarin wordt gesteld dat bij het bestemmingsplan een geactualiseerde nota parkeerbeleid dient te worden overlegd, zodat een integrale afweging gemaakt kan worden;
6. Er op geen enkele wijze in de voorbereiding van dit voorstel sprake is geweest van het verdwijnen van 154 parkeerplaatsen in de fiscale zone (het fiscale gebied is groter dan het plangebied);
7. Op 17 december 2012 is besloten dat het Programma van Eisen ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd (zie bijlage 4, besluitenlijst gemeenteraad 9:5, 17 december 2012), alvorens de aanbestedingsprocedure op te starten;
8. Er in de kaderstelling is opgenomen dat er een afstand van 9 meter zal worden aangehouden tussen het bouwvlak en de percelen aan de Molenweg;
9. Er een extra bouwvlak is toegevoegd 'Enkelbestemming Centrum-1' aan de noordzijde van het plangebied, dat de onder 8 genoemde afstand teniet doet (zie afbeelding in de toelichting\*\*);
10. De verbijzondering van de bouwhoogtes, goothoogtes en dakhellingen in de bouwenvelpe, zoals verbeeld in de schets 'doorsnede met verdiepingshoogtes, goot- en nokhoogte en maximale dakhelling' in het Programma van Eisen, niet is opgenomen in de bouwregels;
11. De afwijkingsregels (artikel 13) het in principe mogelijk maken dat het gebouw wel 10% hoger en breder wordt dan in de kaderstelling is vastgesteld;

**Overwegende dat:**

- Geen van de genomen besluiten, amendementen of moties ooit is herroepen;
  
- ad 2. Het voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2 onvoldoende waarborg biedt voor het beperken van het aantal supermarkten aan de oostzijde van de Rijksstraatweg als daarna niet ogenblikkelijk een wijziging van het bestemmingsplan aan de Jachtlaan wordt voorbereid;
  
- ad 3. In het bestemmingsplan de terugliggende rooilijn in de bouwenvelophe is opgenomen als optie, niet als voorwaarde. Dit terwijl een terugliggende rooilijn het stedenbouwkundig beeld zeer ten goede komt: vanuit de Brinkhorst is er zicht op het Raadhuisplein en wordt een vloeiende looplijn, alsmede een open en aantrekkelijke verbinding tussen Raadhuisplein en Brinkhorst gecreëerd. In het ontwerp bestemmingsplan is het mogelijk dat de Brinkhorst visueel wordt afgesloten door een blinde muur van 16,5 meter hoog;
- ad 3. Uit het feit dat de terugliggende rooilijn als optie in het Programma van Eisen is opgenomen geconcludeerd kan worden dat ook met een terugliggende rooilijn de plannen economische haalbaar zijn;
  
- ad 4. Het GVVP 2012-2017 op pagina 116 duidelijk aangeeft dat een oost-westverbinding noodzakelijk is bij verdere ontwikkeling van Haren-Noord in combinatie met de ontwikkeling van het Raadhuisplein-Haderaplein en dat die situatie aan de orde is na het vaststellen van bestemmingsplan DHE deelgebied 1 (zie toelichting\*);
  
- ad 5. Er geen aangepast integraal parkeerbeleid is overgelegd, niet voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure (bijlage 3) noch bij het huidige voorgestelde bestemmingsplan;
  
- ad 6. Er in het centrum van Haren 154 vrije parkeerplaatsen verdwijnen door de voorgestelde plannen, terwijl er door toevoeging van winkelruimte, woningen en horeca juist meer vraag zal zijn naar parkeergelegenheid.
  - ad 6. Er slechts oplossingsrichtingen voor het compenseren van de vervallen parkeerplaatsen worden geboden die ontoereikend dan wel onacceptabel zijn (het weren van langparkeerders zonder enige zekerheid, het opvullen van een paar lege plekken en monitoren) en die niet als serieuze 'compensatie van vervallen parkeerplekken' gezien worden;
  
- ad 7. Het Programma van Eisen niet aan de gemeenteraad ter vaststelling is voorgelegd en de gemeenteraad op geen enkele wijze is geïnformeerd over de aanpak en het tijdpad van de aanbesteding;
  
- ad 8 en 9. De invoeging van een extra bouwvlak voor een overdekte expeditiestraat (Enkelbestemming Centrum-1) in strijd is met de kaderstelling waarin een afstand van negen meter tussen het bouwvlak en de erfgrans van de percelen aan de Molenweg is bepaald (zie toelichting) en dat dit voor de raad onacceptabel is;
  
- ad 10 en 11. Omwonenden zekerheid moet worden geboden omtrent maximaal toegestane bouwhoogtes, goothoogtes en dakhellingen;
  
- Het plan economisch uitvoerbaar moet zijn;

## **Besluit op basis van een goede ruimtelijke ordening:**

### **Ten aanzien van het bestemmingplan:**

- De terugliggende rooilijn als voorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen, conform de afbeelding onder 2.2. figuur 3 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan (zie toelichting \*).
- De verbijzondering van de bouwhoogtes, goothoogtes en dakhellingen in de bouwenvelophe, zoals verbeeld in de schets 'doorsnede met verdiepingshoogtes, goot- en nokhoogte en maximale dakhelling' in het Programma van Eisen, in de bouwregels op te nemen (zie afbeelding \*\*);
- De algemene afwijkingsregels (artikel 13) uit het bestemmingsplan te verwijderen, zodat omwonenden zekerheid hebben omtrent de maximale hoogten en overschrijdingen van het bouwvlak. Dit met uitzondering van artikel 13:d.
- De bestemming van het bouwvlak Enkelbestemming centrum- I (zie afbeelding in toelichting \*\*\*\*) aan de noordzijde met specifieke bouwaanduiding 'overdekte laad- en losruimte' te wijzigen in: 'bestemming verkeer, uitsluitend ten behoeve van laden en lossen'.
- Artikel 14 lid 1 onder e te laten vervallen en te vervangen door: e. binnen het totale fiscale gebied (zie toelichting \*\*\*\*\*) mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 45 dalen ten opzichte van de datum van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;  
Toelichting: er mogen in het centrum van Haren maximaal 45 parkeerplaatsen in het fiscaal gebied verdwijnen (ongeveer het aantal dat er thans tijdelijk is gerealiseerd op de plek van het oude gemeentehuis). Voor compenserende maatregelen voor de overige vervallen parkeerplaatsen moet worden gedacht aan de mogelijkheid van (half)ondergronds bouwen en een parkeerregime op het supermarktparkeerterrein zoals in Haren AH aan de Kerkstraat dat hanteert (anderhalf uur gratis voor iedereen);
- Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid (6.3) dat het plan economisch uitvoerbaar is.  
Toelichting: De gemeente Haren stelt naar aanleiding van eerdere plannen voor het project, een nieuw kader vast. De financiële uitvoerbaarheid is een belangrijk aandachtspunt geweest. In de planvorming zoals gepresenteerd werd de mogelijkheid vrijgelaten om het gevraagde programma uit te werken binnen het bouwvlak. Daarbij kon gekozen worden voor de bebouwing met een terugliggende rooilijn of gebruik making van het volledige bouwvlak. Het programma is ook in te passen binnen het bouwvlak met een terugliggende rooilijn. Ten opzichte van eerdere plannen, is het aantal en aard van de woningen geheel vrij gelaten. Dit maakt de verkoop van de appartementen aannemelijker, omdat beter op de woningmarkt aangesloten kan worden. Ook de gemeentelijke lasten, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, zijn sterk gedaald naar aanleiding van de aangepaste plannen. Het plan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

### **Aanvullend op dit besluit ten aanzien van het voorbereidingsbesluit Jachtlaan en het verkeer:**

- Er bij de nieuwe gemeente Groningen sterk op aan te dringen zo snel mogelijk voorbereidingen te treffen voor een wijziging van de bestemming Jachtlaan 2 Haren teneinde deze bestemmingswijziging uiterlijk in 2019 te realiseren;
- Nu definitief in te zetten op het realiseren van de oost-westverbinding, conform het gestelde in het GVVP;

en gaat over tot de orde van de dag.

De fracties van:

D66

CDA

Gezond Verstand Haren

ChristenUnie

## Toelichting:

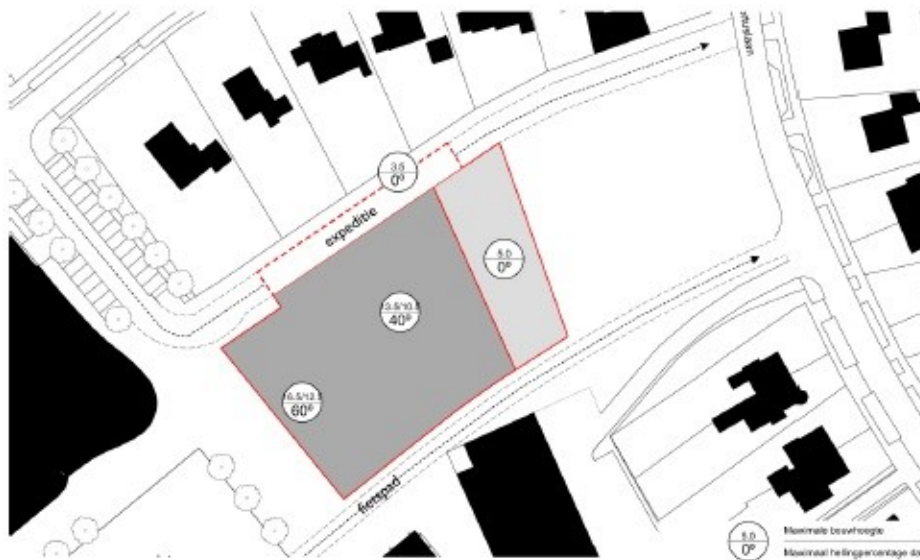
### \* Rooilijn:



Figuur 3: Mogelijke rooilijnen nieuwe bebouwing

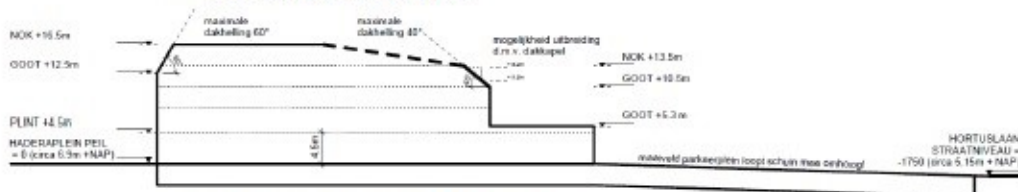
### \*\*Bouwvelop:

- **Bouwvolume:**



Figuur 5 - Weergave maximale bouwhoogte en maximale dakhelling

- **Bouwvelop - doorsneden:**



Figuur 6 - Weergave doorsnede bouwvelop

\*\*\* **GVVP pagina 116:** Ook de ontwikkeling van de deelgebieden 5 en 6 is in een vergevorderd stadium. Het realiseren van een autoverbinding van de Oosterweg naar de Kerklaan en verder naar de Rijksstraatweg wordt in dit stadium wenselijk geacht. Bij de verdere ontwikkeling van Haren Noord en bij de ontwikkeling van het Raadhuisplein – Haderaplein wordt deze verbinding noodzakelijk geacht.

#### \*\*\*\***Laad- en losruimte**

Uit de kaderstellende notitie (KAW 2012) is duidelijk dat er telkens gesproken is over een expeditieroute aan de zijde Molenweg. In de notitie staat:

#### *Molenweg*

Het bouwblok moet afstand houden van de achterzijde van de Molenweg. Voorgesteld wordt een strook van circa 9 meter vrij te houden, afwijking hiervan is alleen mogelijk ten behoeve van een geluidwerende voorziening m.b.t. de expeditie (afgesloten expeditiegebouw: 'wasstraat'). Naast deze expeditiestrook zal groenstrook worden behouden. Dit zal in verder overleg met de bewoners van de Molenweg vorm moeten krijgen. Uiteraard zal een eventuele gebouwde afstand houden van de achterzijde van de Molenweg.

Op de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl is te zien dat er een extra bouwvlak 'Enkelbestemming centrum-1' is toegevoegd over de gehele breedte van de strook met als specifieke aanduiding: 'overdekte laad- en losruimte' en dat hieraan geen hoogtebegrenzing is gesteld, zodat er balkons e.d. mogelijk zijn bovenop deze expeditieruimte.. De afstand tot de erfgrans is daarmee teniet gedaan en daardoor worden de bewoners van de Molenweg ernstig in hun privacy en woongenot aangetast.

In het bestemmingsplan zelf is de gehele strook anders bestemd, namelijk: bouwvlak voor overdekte laad- en losruimte: Enkelbestemming centrum-1. (zie afbeelding hieronder) Aan de hoogte is geen enkele begrenzing gesteld. Dit is onacceptabel.



Bestemmingsplannen

Haren - Raadhuisplein

planstatus : ontwerp 2017-07-05

identificatie : NL.IMRO.0017.BPHR13INBR-OW01

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Haren

ondergrond : grootschalige basiskaart (GBK) (2017-02-09)

IMRO-versie : IMRO2012

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Centrum - 1

Bestemd voor: centrum

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - overdekte laad- en losruimte

bekendmaking van dit plan

Bekendmaking in Gemeentebled

Bekendmaking in Staatscourant

bijlagen en verwijzingen in dit plan

regels

toelichting

bijlage

biilage

externe verwijzing

plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

dossier NL.IMRO.0017.BPHR13INBR

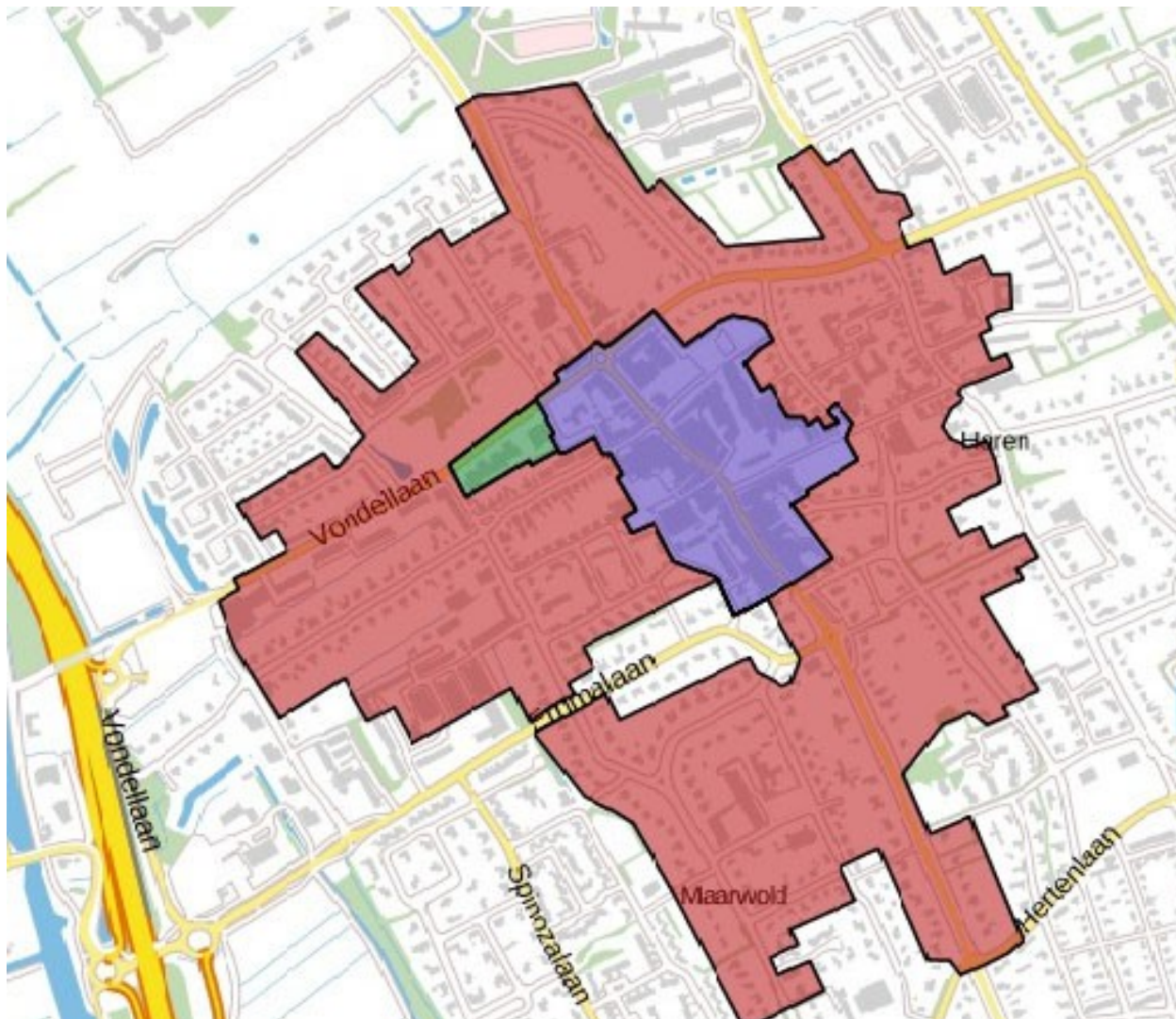
Status van dit dossier: in voorbereiding

overige plannen op deze locatie

\*\*\*\***bouwvlak met specifieke aanduiding: overdekte laad- en losruimte (ruimtelijkeplannen.nl)**

**\*\*\*\*Parkeren fiscaal gebied (paars):**

Het fiscaal parkeergebied is groter dan het plangebied. Zie kaartje in paars.



**Bijlagen:**

1. Amendement 31 oktober 2016
2. Motie verkeer 17 december 2012
3. Motie parkeren 17 december 2012
4. Besluitenlijst gemeenteraad 17 december 2012
5. Nota van wijzigingen