



Gemeente Hoogeveen

Raadsvoorstel

Conform besloten
Raad

03 JUL 2014

Datum raadsavond 3 juli 2014

Programma Aantrekkelijke stad

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013" maakt de vestiging mogelijk van 4 bedrijfskavels met bedrijfswoningen aan de Industrieweg. Ten zuiden daarvan worden 3 stroken mogelijk gemaakt ten behoeve van de functies wonen en wooncentrum.

Ten zuiden van deze woonstroken blijft parkeergelegenheid bestaan op het Mauritsplein.

In het voormalige Klooster en de toekomstige bebouwing daarachter kunnen functies ten behoeve van gezondheidscentrum, wonen en horeca tot en met categorie 2 worden gerealiseerd.

Voorgesteld Besluit

1. Akkoord gaan met de bijgevoegde "reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013", gedeeltelijk tegemoetkomen aan een zienswijze zoals verwoord in genoemde reactienota en aan de overige zienswijzen niet tegemoetkomen;
2. de in dit raadsvoorstel voorgestelde wijzigingen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen, als naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en de redactionele wijzigingen, aanbrengen in het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013 met planidentificatienummer NL.IMRO.0118.2013BP8017005-VG01 van de gemeente Hoogeveen gewijzigd vaststellen;
4. bijgaande, vertrouwelijke grondexploitatie Mauritsplein vaststellen;
5. het bestemmingsplan vervolgens ter inzage leggen voor de periode van 6 weken.

Context

De voormalige Mauritshof is jaren geleden afgebrand, waarna het terrein braak is komen te liggen. Voor dit terrein diende een nieuwe invulling te worden gezocht.

Voor het aansluitend terrein van het voormalige Klooster diende eveneens een nadere invulling te worden gezocht, die beter aan zou sluiten bij de huidige vraag.

Probleemstelling

De huidige planologische regels zijn niet toereikend voor de gewenste nieuwe invulling van het gebied.

Beoogd resultaat

Het planologisch regelen van de mogelijkheden voor het gebruik en het bouwen binnen het plangebied van onderliggend ontwerpbestemmingsplan.

Oplossing en argumentatie

1. De voormalige Mauritshof is jaren geleden afgebrand, waarna het terrein braak is komen te liggen. Voor dit terrein diende een nieuwe invulling te worden gezocht. Voor het aansluitend terrein van het voormalige Klooster diende eveneens een nadere invulling te worden gezocht, die beter aan zou sluiten bij de huidige vraag. Uitgangspunt voor dit plan was het voormalige Klooster te behouden.
2. Het bestemmingsplan maakt de vestiging mogelijk van 4 bedrijfskavels met bedrijfswoningen aan de Industrieweg. Ten zuiden daarvan worden 3 stroken mogelijk gemaakt ten behoeve van de functies wonen en wooncentrum.
De meest noordelijke strook ten behoeve van gestapelde bouw (wooncentrum). Op de middelste strook mag aaneengesloten bebouwing komen of vrijstaande bebouwing met behulp van een wijzigingsbevoegdheid. De meest zuidelijke strook is bedoeld voor vrijstaande bebouwing. Met behulp van een afwijkingsmogelijkheid is hier eventueel aaneengesloten bebouwing mogelijk.
Ten zuiden van deze woonstroken blijft parkeergelegenheid bestaan op het Mauritsplein. In het voormalige Klooster en de eventuele nieuwe bebouwing daarachter kunnen functies voor een gezondheidscentrum, wonen, daarbijbehorende horeca tot en met categorie 2 en ondergeschikte detailhandel worden gerealiseerd. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
3. De gemeentelijke Woonvisie 2011-2020 is regionaal afgestemd en gebaseerd op onderzoek naar aspecten als woonwensen, migratiebewegingen en bevolkingsontwikkeling. De visie laat zien dat de woonbehoefte steeds meer verschuift naar de stad: wonen in de stad met voorzieningen in de directe nabijheid. Hierbij is een grote behoefte waarneembaar naar kwalitatief goede grondgebonden woonmilieus. Met name binnen het stadscentrum blijkt er een vraagoverschot en blijkt dat er een groep mensen is die Hoozeveeën verlaat, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Daarbij is tevens een behoefte waarneembaar naar locaties voor particulier opdrachtgeverschap. Het plan Mauritsplein tracht hierop in te spelen door een goed grondgebonden woonmilieu te bieden voor particulier opdrachtgeverschap in het stadscentrum.
Het destijds in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het Mauritsplein is op 15 oktober 2013 behandeld in het regionale overleg. Uit die nadere afstemming is gebleken dat de geplande woningbouw past in de regionale aantallen en het kwalitatieve programma tot 2020.
4. Het bestemmingsplan biedt flexibele bestemmingen. Deze geven ruimte om op een eventueel veranderende markt vraag te kunnen anticiperen door bijvoorbeeld afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden voor andere woningtypen.
Ook is in overleg met kopers maatwerk mogelijk als het gaat om bouwhoogtes en bijvoorbeeld kapvormen. Het gesprek met kopers gaan we in eerste instantie aan op basis van kavelpaspoorten, die in overleg met kopers eventueel worden bijgesteld. Eén en ander binnen de grenzen en bepalingen van het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In de Hoozeveensche Courant, de Staatscourant alsmede via elektronische weg heeft op 16 april 2014 de aankondiging van het ontwerpbestemmingsplan gestaan alsmede de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het plan heeft vanaf 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen bij de centrale publieksbalie in het Compagnieshuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzageperiode kon een ieder zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling indienen. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. Zie de bijgevoegde reactienota. Daarin staan de zeven zienswijzen samengevat opgenomen met daarbij de voorgestelde

gemeentelijke reactie daarop (voor de volledige tekst van de zienswijzen wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen zienswijzen).

Zoals uit de reactienota blijkt, worden naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen voorgesteld:

1. het plan aanpassen zodat in de begripsbepaling voor 'woning' de toevoeging '(of meerdere)' komt te vervallen;
2. de plantoelichting aanpassen zodat de tekst wordt verduidelijkt als het gaat om de bandbreedte van het aantal woningen dat met het plan mogelijk wordt gemaakt.

Overige wijzigingen

Naast redactionele aanpassingen wordt nog een aantal wijzigingen voorgesteld die vanwege voortschrijdend inzicht naar voren zijn gekomen. Dit zijn de volgende wijzigingen:

1. aan de oostzijde van het plangebied, langs het Mauritsplein, de bestemming Verkeer iets te verbreden voor een efficiëntere inrichting van het parkeren;
2. rond het Mauritsplein de bestemmingsvlakken Groen en Verkeer in geringe zin te wijzigen voor een efficiëntere inrichting van het plein met parkeren;
3. de reactienota met betrekking tot het vooroverleg conceptbestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013, invoegen in de toelichting van het bestemmingsplan. Per abuis was deze door het college van Burgemeester en wethouders geaccordeerde nota, nog niet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Alternatieven

Het alternatief om het huidige bestemmingsplan Stadscentrum voor dit gebied niet te herzien lijkt geen optie, gezien het feit dat de huidige planologische regels niet toereikend zijn voor de gewenste nieuwe invulling.

Fase van besluitvorming en verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de raad

Het is aan uw raad om het bestemmingsplan, waarin de planologische mogelijkheden voor het gebruik en het bouwen binnen het plangebied worden geregeld, al dan niet gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling door uw raad, zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Fatale termijnen en tijdpad

Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het besluit kan eerder bekend worden gemaakt, indien de provincie daar akkoord mee gaat.

Na bekendmaking ligt het plan voor 6 weken ter inzage. Gedurende die termijn kan beroep bij de Raad van State worden ingediend.

Financiële gevolgen

Het huidige stedenbouwkundig plan is doorgerekend en bevat in een grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten meegenomen die betrekking hebben op het plan. De exploitatie sluit op een bedrag van € 669.000 negatief op netto contante waarde. Voor dit tekort is een voorziening getroffen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de vertrouwelijke grondexploitatie.

Juridische effecten

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Gedurende die termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, beroep (en een voorlopige voorziening) indienen bij de Raad van State. Ook belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden, kunnen een beroep (en een voorlopige voorziening) in

dienen.

Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzage termijn beroep (en een voorlopige voorziening) instellen tegen de door uw gemeenteraad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegen.

De Griffie zal de indieners van de zienswijze op de hoogte brengen van het raadsvoorstel en zij zullen worden gewezen op de mogelijkheid van het inspreken tijdens de raadsvergadering.

Monitoring en evaluatie

Er vindt geen expliciete monitoring en evaluatie plaats.

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013
- bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013
- Grondexploitatie Mauritsplein (vertrouwelijk)
- Geanonimiseerde zienswijzen

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



G.H. DE VRIES



K.B. LOOHUIS