



**Gemeente
Hoogeveen**

**Conform besloten
Raad 12 DEC 2019**

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015'.

Wij willen

Een aantrekkelijk stadscentrum creëren door de realisatie van een stadspark met een unieke woonlocatie daarin.

Wij besluiten

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015';
2. het bestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2015BP8017009-VG02 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
3. de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015' voor zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.

Want

1.1 *Er zijn vier zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

2.1 *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

2.2 *Het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro is afgerond.*

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat kader hebben vijf instanties, de provincie, Rendo, Veiligheidsregio Drenthe/Brandweer, Woon Advies Commissie en Waterschap Drents Overijsselse Delta, gereageerd op het conceptbestemmingsplan. De ontvangen reacties hebben niet tot veranderingen in het bestemmingsplan geleid en zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 *Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid dient een grondexploitatiecomplex vastgesteld te worden.*

De grondexploitatie moet worden vastgesteld voor het deel waar gronduitgifte plaatsvindt binnen dit bestemmingsplan. In de grondexploitatie worden de financiële kaders waarbinnen dit deel van het project wordt uitgevoerd vastgelegd (zie bijlage 3).

4. Het vastgestelde bestemmingsplan dient voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd.

Gedurende die termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, beroep indienen bij de Raad van State en vragen om een voorlopige voorziening. Ook belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden,

kunnen dit doen. Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzagetermijn beroep indienen tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan en om een voorlopige voorziening vragen.

Maar

3.1 Resultaat grondexploitatie.

De grondexploitatie gaat (voor wat betreft inkomsten) uit van een maximale grondopbrengst. Dit is vanwege de unieke locatie gerechtvaardigd. De ontwikkeling van de bouwkosten is een risico.

Achtergrond

Park Dwingeland wordt hét stadspark van Hoogeveen. Met een unieke ligging pal achter de Hoofdstraat en dus in het hart van het centrum, moet Park Dwingeland een ontmoetingsplek worden, een plek om te sporten, te ontspannen en te recreëren. Niet alleen voor de bewoners van het stadscentrum maar ook voor winkelend publiek, jongeren, ouderen en voor passanten. Een plek voor iedereen, voor een praatje, een kopje koffie, een plek om gewoon lekker in de zon te zitten of te liggen of een plek waar leuke evenementen kunnen plaatsvinden.

De downburst in 2007 heeft een enorme impact gehad op de uitstraling van Park Dwingeland. De groenstructuur is flink aangetast. Bovendien is de omvang van het park in de huidige vorm niet echt zodanig dat het de functie als volwaardig stadspark kan waarmaken.

Dit alles is mede aanleiding geweest voor de gemeenteraad om in 2008 de ontwikkelingsvisie Stadscentrum 'Aangenaam Anders' vast te stellen. Hierin staat het aanbieden van nieuwe woonlocaties in het stadscentrum centraal, evenals thema's als het aantrekkelijk houden en het groener maken van het stadscentrum. Aan de rand van dit park wordt dan ook ruimte gecreëerd om woningbouw toe te voegen.

Om dit te borgen is vervolgens in 2015 de planvorming van start gegaan. Na gewijzigde inzichten is de ontwikkelingsvisie in 2017 geactualiseerd waarna in 2018 hiervoor een Masterplan is vastgesteld. Hierin is aanvullend op de doelstellingen zoals die in 2007 zijn geformuleerd, tevens opgenomen dat het park een belangrijke bijdrage dient te leveren aan klimaat robuust Hoogeveen. Daarop aanvullend is aangegeven dat het park een nieuwe oriëntatie zou moeten krijgen die gericht is op de hoofdstraat. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Huidige invulling

Het Park Dwingeland heeft een unieke ligging pal achter de Hoofdstraat en dus in het hart van het centrum. Haaks op de Hoofdstraat bevinden zich diverse dwarsverbindingen (stegen en straten). Ze zijn bepalend voor de structuur van het centrum. Samen met de Hoofdstraat vormen ze de zogenaamde 'ribbenstructuur' van het centrum van Hoogeveen. De ribben verbinden de Hoofdstraat met de hierachter gelegen gebieden, zoals ook het geval is met Park Dwingeland. De ribbenstructuur vormt een voor centrumbezoekers herkenbare verbinding tussen de Hoofdstraat, het Stoekeplein en het park.

De Notaris Mulderstraat, welke aan de oostzijde van het park ligt, heeft en houdt een doorgaande verkeersfunctie voor onder andere gemotoriseerd verkeer. Als onderdeel van de Centrumruut uit het gemeentelijk verkeerssysteem is het een belangrijke drager voor de verkeersafwikkeling rond het Stadscentrum. Het Stoekeplein dat aan de westzijde van het park ligt, betreft op dit moment een parkeer gelegenheid.

Het eerste gedeelte van het park is reeds gerealiseerd. Dit betreft de herinrichting van het gebied wat conform het geldende bestemmingsplan al mogelijk was. Om het gehele park in te kunnen richten is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nieuwe invulling

Het bestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015' maakt met name het stadspark Dwingeland mogelijk alsmede woningen langs de westrand van het park nabij het Stoekeplein (zowel grondgebonden als in gestapelde vorm mogelijk) al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf.

Daarnaast wordt de mogelijkheid van het houden van evenementen in het park planologisch geregeld. Per jaar mogen er maximaal 12 evenementen worden gehouden, waarvan maximaal 5 voor 5000 tot 10.000 bezoekers. De overige evenementen mogen niet meer dan 5000 bezoekers tellen.

Het park levert een bijdrage aan klimaat robuust Hoogeveen door middel van de Blauwe Slinger. De verschillende waterpijpen in het stadscentrum worden met elkaar verbonden in een Blauwe Slinger. De bron van de slinger is de vijverpartij die in Park Dwingeland wordt gerealiseerd. De Blauwe Slinger verbindt niet alleen het water, maar ook de voetpaden in het centrum met groen en de Hoofdstraat. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk ommetje in het centrum voor voetgangers.

Daarop aanvullend zal, door het doortrekken van de ribbenstructuur vanuit de Hoofdstraat naar Park Dwingeland samen met de herinrichting en vergroening van het parkeerterrein Stoekeplein, de oriëntatie naar de Hoofdstraat versterkt worden.

Communicatie

Er zijn oproepen geplaatst met als doel een werkgroep samen te stellen van omwonenden en belanghebbenden. Deze werkgroep heeft vervolgens samen met de gemeente toegewerkt naar een breed gedragen ontwerp voor het nieuwe park Dwingeland. Vervolgens kon gedurende een periode van 6 weken een ieder reageren op de ontwerpbeschrijving "Park Dwingeland, van en voor Hoogeveen" d.d. juni 2015. Daar zijn 9 reacties op binnengekomen waarna het ontwerp in 2017 is aangepast mede conform de geactualiseerde ontwikkelingsvisie. Belangrijkste aanpassingen in het ontwerp betreffen het handhaven van basisschool Villa Kakelbont op de huidige locatie, hier was in eerste instantie woningbouw voorzien. Daarnaast is de inpassing van de twee bouwblokken voor de nieuwbouwwoningen op de rand van het park en Stoekeplein geoptimaliseerd in het ontwerp ten opzichte van de omgeving.

Het aangepaste ontwerp is eind 2018 besproken met belanghebbenden en omwonenden door middel van informatiebijeenkomsten. Voorafgaande aan de planologische procedure is nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij belanghebbenden zijn geïnformeerd over het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019 ter inzage gelegen. In die termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

De financiële gevolgen zijn

Grondexploitatie en dekking investeringen Park Dwingeland:

Op grond van regelgeving kunnen niet alle kosten van de aanleg van het park en de herinrichting van het Stoekeplein ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Dit betekent dat er een splitsing is gemaakt in kosten die ten laste van de grondexploitatie kunnen worden gebracht, én de kosten die niet ten laste kunnen worden gebracht van de grondexploitatie. Dit betekent dat € 350.000,- aan kosten wordt gedekt in de grondexploitatie en € 750.000,- aan kosten resteert als investering. Dit betreft de netto investering, reeds verkregen inkomsten zijn in mindering gebracht op de totale investering van het project.

De investering wordt ten laste gebracht van het investeringskrediet voor stadscentrum fase 2 Kwaliteitsimpuls openbare ruimte. Het ten laste brengen van deze investering op het beschikbare krediet voor fase 2 van het Stadscentrum heeft gevolgen voor de uitvoeringsagenda van deze 2^e fase. Bij de behandeling van de programmabegroting 2021 – 2024 wordt met de raad nader ingegaan op deze gevolgen voor de uitvoeringsagenda en de investeringskeuzes die voorliggen.

De grondexploitatie bedruipt zichzelf door de opbrengsten uit woningverkoop. Bij de calculatie van de opbrengsten is rekening gehouden met de opbrengsten voor 24 appartementen. Voor deze ontwikkeling wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan aan de raad gevraagd om voor het deel waar gronduitgifte plaatsvindt binnen dit bestemmingsplan een grondexploitatie vast te stellen. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

Alternatieven

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan. In dat geval is de voorgenomen uitbreiding van het Park Dwingeland niet mogelijk. Hiervoor zijn echter geen redenen te benoemen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015.
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015.
3. Grondexploitatie bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015 (vertrouwelijk).

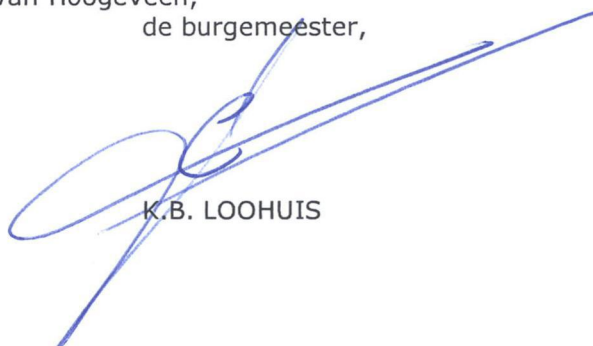
Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS