



**Gemeente
Hoogeveen**

Raadsvoorstel

**Conform besloten
Raad 20 APR 2017**

Datum raadsavond 20 april 2017
Programma Aantrekkelijk wonen
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Beukemaplein 2015

Samenvatting

Een belangrijk deel van de parkeervraag voor het stadscentrum wordt momenteel onder het voormalige Kaapplein gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het Beukemaplein zijn daardoor niet meer nodig, waardoor dit plein een nieuwe functie kan krijgen. Het realiseren van woningbouw wordt daar met onderliggend plan mogelijk gemaakt.

Voorgesteld Besluit

1. Akkoord gaan met de reactie op de zienswijze en niet aan de zienswijze tegemoetkomen;
2. het bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Beukemaplein 2015 met planidentificatienummer NL.IMRO.0118.2015BP8017010-VG01 van de gemeente Hoogeveen ongewijzigd vaststellen;
3. bijgaande, vertrouwelijke grondexploitatie Beukemaplein vaststellen, inclusief de grondexploitatiebegroting;
4. het bestemmingsplan vervolgens ter inzage leggen voor de periode van 6 weken.

Context

De bouw van de parkeergarage onder het voormalige Kaapplein maakt de realisatie van dit project mogelijk. Een belangrijk deel van de parkeervraag voor het stadscentrum wordt gerealiseerd onder het voormalige Kaapplein. De parkeerplaatsen op het Beukemaplein zijn daardoor niet meer nodig, waardoor dit plein een nieuwe functie kan krijgen. Het realiseren van woningbouw wordt daarom met onderliggend plan mogelijk gemaakt.

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 van maximaal 39 woningen binnen het plangebied van onderliggend bestemmingsplan.

Oplossing en argumentatie

1. Zienswijze

Er is 1 zienswijze ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat weergegeven (voor de volledige tekst van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen bij dit raadsvoorstel) en vervolgens van de gemeentelijke reactie voorzien.

Stichting Woon Advies Commissie(WAC)

De WAC geeft aan dat er in de toelichting diverse maatregelen worden opgesomd om duurzaamheid te bevorderen. De WAC acht het echter noodzakelijk dat de gemeente in het plan opneemt dat de te bouwen woningen geen gasaansluiting krijgen, om de doelstelling van de gemeente om in 2040 energieneutraal te zijn, te realiseren.

Reactie gemeente

Hetgeen de WAC aangeeft in haar zienswijze kan in de praktijk een positieve bijdrage leveren aan de doelstelling om als gemeente in 2040 energieneutraal te zijn. Duurzaamheid kan een rol spelen bij de keuzes die worden gemaakt voor de inrichting van een plangebied. De gemeente heeft beoogd een flexibel plan te maken, waarbij er ook keuzemogelijkheden worden gelaten aan de nieuwe bewoners in het plangebied. In de planontwikkeling kan de gemeente stimuleren dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen worden benut. Dat hebben wij gedaan door in de toelichting een opsomming op te nemen van mogelijk te treffen duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw. Verder zijn in het plangebied de bouwvlakken zodanig gesitueerd dat er sprake is van een optimale zonoriëntatie.

De gemeente kiest er echter niet voor om het plangebied niet te voorzien van gas. Nieuwe bewoners kunnen ieder voor zich de keuze maken of ze al dan niet aangesloten willen worden op gas. Wij zullen de voorwaarde dat de nieuwbouw niet wordt aangesloten op gas dan ook niet als zodanig opnemen in de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2. a. Huidige invulling

Op dit moment is het Beukemaplein een parkeerterrein.

b. Nieuwe invulling

De bouw van de parkeergarage onder het voormalige Kaapplein maakt de realisatie van dit project mogelijk. Een belangrijk deel van de parkeervraag voor het stadscentrum wordt momenteel onder het voormalige Kaapplein gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het Beukemaplein zijn daardoor niet meer nodig, waardoor dit plein een nieuwe functie kan krijgen. Het realiseren van woningbouw wordt daar met onderliggend plan mogelijk gemaakt.

3. Grondexploitatie

Het stedenbouwkundig plan voor het Beukemaplein is doorgerekend en vervat in een grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten meegenomen die betrekking hebben op het plan.

Het verschil tussen kosten en baten leidt tot een positief resultaat van € 117.000,- op netto contante waarde. Hiermee is de grondexploitatie sluitend. Verdere reserveringen van gemeentelijk budget zijn niet noodzakelijk.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4. Inzage

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

Gedurende die termijn van 6 weken kan belanghebbende die een zienswijze heeft 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) indienen.

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

Alternatieven

Het plan niet vaststellen.

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, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Fatale termijnen en tijdpad

Na vaststelling door uw raad, zal het 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.

Financiële gevolgen

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan ten behoeve van de inzichten over de uitvoerbaarheid.

Het stedenbouwkundig plan voor het Beukemaplein is doorgerekend en vervat in een grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten meegenomen die betrekking hebben op het plan.

Kosten

In de doorrekening van het plan zijn alle relevante kosten meegenomen, variërend van aspecten als de aanleg van het groen in het park, plankosten en planschade tot ramingen van het bouw- en woonrijpmaken en het verleggen van kabels en leidingen. Dit brengt het totaal aan kosten voor het project, zoals begroot en neergelegd in de grondexploitatie, op € 859.895,-.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de inkomsten van de te verkopen woningbouwkavels. De uit te geven kavels en oppervlakte zijn gebaseerd op onderzoek naar de lokale woningmarkt als verwoord in de plantoelichting.

Saldo

Het verschil tussen kosten en baten leidt tot een positief resultaat van € 117.000,- op netto contante waarde. Hiermee is de grondexploitatie sluitend. Verdere reserveringen van gemeentelijk budget zijn niet noodzakelijk.

Juridische effecten

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Gedurende die termijn van 6 weken kan belanghebbende die een zienswijze heeft 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) indienen. Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzageperiode beroep (en een voorlopige voorziening) instellen tegen de door uw gemeenteraad bij de vaststelling van het plan alsnog eventueel aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 ter inzage gelegen.

Tijdens de inzageperiode kon een ieder een zienswijze over dit ontwerpplan bij de gemeenteraad indienen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De bekendmaking daarvan wordt gepubliceerd in de Hooogeveensche Courant en in de Staatscourant.

De bijgevoegde grondexploitatie is vertrouwelijk en dus niet openbaar.

Monitoring en evaluatie

Een bestemmingsplan heeft gedurende tien jaar rechtskracht. Deze (partiële) herziening, en dus de monitoring en evaluatie, zal binnen enkele jaren worden meegenomen in de herziening van het zogenaamde moederplan van het stadscentrum.

De grondexploitatie geeft inzicht in de budgetten en geeft een prognose van het resultaat. Jaarlijks wordt per 1 januari de grondexploitatie herzien.

De gemeenteraad wordt, indien noodzakelijk, twee maal per jaar via de gemeenterapportage (gemrap) geïnformeerd over afwijkingen in het betreffende jaar.

Bijlagen

- Grondexploitatie Beukemaplein (VERTROUWELIJK);
- Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Beukemaplein 2015
- Bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Beukemaplein 2015.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS