



Gemeente
Hoogeveen

Raadsbesluit

Conform besloten
Raad - 7 OKT 2021

Nummer ..

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Stadscentrum Hoogeveen

De raad van de gemeente Hoogeveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2021;

Besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor het stadscentrum Hoogeveen, betreffende het gebied zoals aangegeven op de gewaarmerkte situatietekening NL.IMRO.0118.2021VB8017005-VG01;
2. Hiermee te verbieden dat binnen de aangegeven gronden bestaande ruimten op de verdiepingen worden gesplitst in meerdere wooneenheden;
3. In te stemmen met het afwegingskader om van dit verbod af te kunnen wijken;
4. Het voorbereidingsbesluit op 13 oktober 2021 in werking te laten treden
5. De door het college opgelegde geheimhouding d.d. 5 oktober 2021 te bekrachtigen en geheimhouding op te leggen op het door uw raad behandelde en de inhoud van de stukken tot inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit

Aldus besloten in de besloten vergadering van de raad van de gemeente Hoogeveen, gehouden op 7 oktober 2021.

De griffier,

De voorzitter,

C. ELKEN-VAN MIERLO

K.B. LOOHUIS



**Gemeente
Hoogeveen**

Gemeenteraad Hoogeveen

Gewijzigd

**Conform besloten
Raad - 7 OKT 2021**

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit stadscentrum Hoogeveen

Wij willen

Ongewenste ontwikkelingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden op het gebied van wonen voorkomen in het stadscentrum van Hoogeveen.

Wij besluiten

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor het stadscentrum Hoogeveen, betreffende het gebied zoals aangegeven op de gewaarmerkte situatietekening NL.IMRO.0118.2021VB8017005-VG01;
2. Hiermee te verbieden dat binnen de aangegeven gronden bestaande ruimten op de verdiepingen worden gesplitst in meerdere wooneenheden;
3. In te stemmen met het afwegingskader om van dit verbod af te kunnen wijken;
4. Het voorbereidingsbesluit op 13 oktober 2021 in werking te laten treden;
5. De door het college opgelegde geheimhouding d.d. 5 oktober 2021 te bekrachtigen en geheimhouding op te leggen op het door uw raad behandelde en de inhoud van de stukken tot inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Want

- 1.1 *Voorkomen dat onaantrekkelijke woonsituaties ontstaan in het centrum en/danwel een concentratie van een eenzijdig aanbod op de woningmarkt*

Het bestemmingsplan voor het stadscentrum biedt ruime mogelijkheden om woningen op de verdiepingen te realiseren. Ook is het mogelijk om bestaande ruimten te splitsen in meerdere wooneenheden.

We zien in Hoogeveen een wildgroei aan woningbouwinitiatieven vooral aan de onderkant van de markt. Woningen met kleine ruimtes en voor een specifieke doelgroep, waardoor een eenzijdig aanbod dreigt te ontstaan. Deze ontwikkeling past niet bij de gewenste ontwikkeling van een aantrekkelijk, levendig en duurzaam stadscentrum zoals is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017. Ook bij de voorbereiding op het actualiseren van het woonbeleid zien we een andere vraag ontstaan die niet aan lijkt te sluiten op het aanbod dat nu wordt gerealiseerd of in voorbereiding is.

Met een partiële herziening van het bestemmingsplan kan deze ongewenste ontwikkeling tot woningsplitsing gereguleerd worden. Dit kan door in het bestemmingsplan in de specifieke gebruiksregels het verbod tot het splitsen op te nemen.

Het uitvoeren van onderzoek naar de exacte invulling van de partiële herziening zal tijd in beslag nemen. Tegelijkertijd bestaat de behoefte om op korte termijn ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Daarom stellen wij voor om een voorbereidingsbesluit te nemen.

1.2 Landelijke ontwikkeling

We zien ook in andere steden dat er ongewenste woningbouwinitiatieven aan de onderkant van de woningmarkt spelen, dat deze ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan passen en dat deze ongewenste ontwikkelingen worden tegen gegaan door het nemen van een voorbereidingsbesluit.

3.1 Medewerking kunnen verlenen aan gewenste ontwikkelingen

In artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat binnen het voorbereidingsbesluit te geven regels van het verbod kan worden afgeweken. We willen medewerking verlenen aan ontwikkelingen tot het realiseren van woningen op verdiepingen die bijdragen aan de sociale en ruimtelijke kwaliteit van het stadscentrum. Hieronder wordt het afwegingskader beschreven, volstaan kan worden met een marginaal afwegingskader.

Afwegingskader

De gemeente wil dit doen door met de woningen aantrekkelijke en kwalitatieve ruimtelijke verbindingen van de Hoofdstraat met de achterliggende parken en parkeerterreinen te realiseren, de zogenaamde ribbenstructuur. Ook kan gewoon worden in de bestaande panden aan de Hoofdstraat wanneer deze woningen bijdragen aan de gewenste kwaliteit van het openbaar gebied. Dit vraagt om het realiseren van woningen die goed ontworpen zijn en een aantrekkelijke ruimtelijke relatie hebben met buiten, bijvoorbeeld middels voordeuren, entrees en open gevels naar het openbaar gebied. *zie bijlage: tekst toegevoegd!*

7/10/2021

Dit vraagt om een zekere afstand van de straat en een zorgvuldig ontworpen overgangszone tussen de binnen- en buitenruimte. De woningen moeten bij voorkeur ook bijdragen aan het gevoel van sociale veiligheid van mensen die zich in het openbaar gebied bevinden en ontmoetingen tussen mensen mogelijk maken. Daarnaast moeten deze woningen beschikken over voldoende parkeer- en bergruimte.

5.1 Voorkomen dat tussentijds ongewenste bouwaanvragen worden ingediend

Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet kan uw raad geheimhouding opleggen als de kans bestaat dat derden onevenredig bevoor- of benadeeld kunnen worden conform artikel 10, tweede lid, onderdeel g van de wet Wet openbaarheid van bestuur. Deze geheimhouding heeft betrekking het in een besloten vergadering behandelde en de inhoud van de stukken die aan de raad worden overgelegd. Geheimhouding omtrent het in een besloten vergadering behandelde wordt tijdens de vergadering opgelegd. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen in acht genomen totdat uw raad deze geheimhouding opheft.

Maar

Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het stadscentrum zijn er een aantal punten waarvoor beheersmaatregelen zijn of worden genomen. Deze worden hieronder opgesomd:

1.1 Gewenste woningbouwontwikkelingen worden mogelijk niet gerealiseerd

Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente één jaar de tijd om een definitieve regeling op te stellen voor het reguleren van woningsplitsing. Hiervoor wordt een bestemmingsplan voorbereid. Het college kan van het voorbereidingsbesluit afwijken en een omgevingsvergunning verlenen in die gevallen dat de gemeente toch medewerking wil verlenen. Dit is onder het kopje 'Want 3.1' nader uitgewerkt.

1.2 Mogelijke verstoring proces actualisatie woonvisie

Samen met onze partners werken we constructief aan de actualisatie van de woonvisie. Mogelijk wordt het nemen van een voorbereidingsbesluit gezien als een inbreuk op de constructieve samenwerking. Om deze situatie te voorkomen gaan wij onze partners tegelijk met de ter inzagelegging van het voorbereidingsbesluit informeren en uitleggen dat deze stap juist is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en op

constructieve wijze samen te kunnen werken aan gewenste woningbouwontwikkelingen. Met het voorbereidingsbesluit wil de gemeente dan ook alleen de ongewenste ontwikkelingen tegengegaan.

Achtergrond

Vorbereidingsbesluit

In artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de raad een voorbereidingsbesluit kan nemen. Hiermee kan het realiseren van ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen rechtsbescherming open. Dit betekent dat hier geen bezwaar of beroep tegen kan worden ingesteld.

Het voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat bouwaanvragen voor een periode van één jaar aangehouden moeten worden. Zoals hierboven onder het kopje 'maar' is aangegeven kan het college hiervan afwijken.

Ontwikkelingsvisie stadscentrum

Op 1 juni 2017 heeft de raad de Ontwikkelingsvisie stadscentrum vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat kwaliteit het sleutelwoord is voor de ontwikkeling in de komende jaren. De ambitie is om de keuzemogelijkheden voor woonmilieus te verbreden ter verlevendiging van het stadscentrum. Ingrediënten om dit te bereiken zijn het leveren van een kwaliteitsimpuls door het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod en het versterken van de levendigheid en de sociale veiligheid in het winkelgebied. Deze gewenste ontwikkeling wordt doorkruist door de landelijke ontwikkeling tot het realiseren van woningen aan de onderkant van de markt.

Actualisering woonvisie

De gemeente heeft een start gemaakt met het actualiseren van de bestaande woonvisie. Deze actuele visie is nodig om een goede afweging te kunnen maken bij de gemeentelijke medewerking aan ontwikkelingen die voor het Stadscentrum beoogd worden dan wel juist niet beoogd worden. Deze nieuwe woonvisie is pas net in ontwikkeling.

De financiële gevolgen zijn

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn geen kosten verbonden.

Alternatieven

Het alternatief is geen voorbereidingsbesluit nemen. Het vigerend bestemmingsplan blijft dan van kracht en het gebied wordt niet beschermd tegen ongewenste woonontwikkelingen.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Situatietekening NL.IMRO.0118.2021VB8017005-VG01 voorbereidingsbesluit Stadscentrum
- Ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jan Scholten
secretaris a.i.

Karel Loohuis
burgemeester

Elken-van Mierlo, Cindy

Van: Zwiers, Jan
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 22:33
Aan: Elken-van Mierlo, Cindy
Onderwerp: Toevoeging aan Raadsbesluit

Dag Cindy,

De volgende tekst graag aanvullen op het raadsvoorstel onder het kopje Afwegingskader aansluitend op de laatste zin van de eerste alinea die eindigt met 'het openbaar gebied'.

'Bovendien moeten initiatieven een kwaliteitsimpuls leveren door het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod en bijdragen aan een centrum met hoogwaardige kwaliteit'.

Groetjes

Jan Zwiers