

Zaak kenmerk: 413986

Raad: : 12 maart 2013

Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Behandeld door: dhr. R. Schlepers

Onderwerp:

Document 413989  
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt  
westzijde

Hardenberg, 5 februari 2013

### **Aanleiding**

Het Masterplan Centrum Dedemsvaart zet in op de uitvoering van het ruimtelijk beleid voor het centrumgebied. Hierin is aangegeven dat het centrum van Dedemsvaart een gemengd en levendig karakter moet houden. Naast de functie van koopcentrum voor de dagelijkse behoeften en doelgerichte aankopen dient het gebied ook aantrekkelijk te zijn voor recreatief winkelen, horeca en sociaal-culturele voorzieningen.

Ook richt de gemeente zich op de woonfunctie in het centrum. Dit is ingegeven door het uitgangspunt om de bestaande ruimte binnen de bebouwde kom intensiever te benutten. Daarnaast is de woonfunctie van belang voor de levendigheid en de sociale veiligheid in het centrumgebied.

Vanuit de wens om de centrumkwaliteit van Dedemsvaart naar een niveau te brengen dat past bij het verzorgingsniveau van een substreekcentrum, zijn in de jaren 2007-2010 vanuit verschillende disciplines plannen en visies voor de centrumontwikkeling van Dedemsvaart opgesteld. Vanuit wonen, verkeer, stedenbouw, openbare ruimte en duurzaamheid zijn de bouwstenen aangedragen voor een tweetal documenten waarin het ruimtelijk beleid voor het centrum van Dedemsvaart is neergelegd; de Strategische Visie en de Structuurvisie. Om uitvoering te geven aan de visie voor het gebied is het Masterplan Dedemsvaart Centrum opgesteld. Al de genoemde documenten zijn door de Raad vastgesteld.

De nieuwe bouwblokken rond de Markt geven uitvoering aan de gestelde kaders en het gewenste eindbeeld. Momenteel zijn de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied in volle gang.

### **Planbeschrijving Markt Westzijde**

Het project omvat de voormalige TNT locatie en een deel van het gemeentelandschap noordelijk daarvan. Met de nieuwe ontwikkeling wordt de wandvorming rondom het plein versterkt. Binnen het bouwblok is ruimte voor een supermarkt. Aan de pleinzijde wordt een schil van kleinschalige afzoomwinkels voor dagelijkse boodschappen gerealiseerd, waardoor er aan het plein een winkelfront met entrees ontstaat. Bovenop de commerciële plint worden 21 appartementen gerealiseerd. De

entree van de supermarkt is voorzien aan de noordoostzijde van het bouwblok. Het laden en lossen gebeurt aan de westzijde in een half verdiepte overkapte en afgesloten laad- en losstraat. Onder de bebouwing wordt een parkeergarage voor de bewoners van de appartementen gerealiseerd.

De diverse ontwikkelingen rond de Markt, waaronder onderhavig bestemmingsplan, genereren nieuwe verkeersbewegingen op en rond de Markt met een bijbehorende parkeervraag. Om inzicht te krijgen in de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen is een parkeerbalans Markt en omgeving opgesteld. Hieruit blijkt dat er in de toekomstige situatie (na herinrichting openbare ruimte en aanleg nieuwe parkeervoorzieningen) op en rond de nieuwe bouwblokken voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Deze parkeerbalans is eerder aangeboden bij de vaststelling van het bestemmingsplan MFC.

Het bouwplan Markt westzijde past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## **Procedure**

### *Inspraak*

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 8 december 2011 voor de duur van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is op maandag 19 december 2011 een inloopavond georganiseerd waarin een toelichting op de plannen is gegeven.

Gedurende de inspraakfase is een aantal reacties ingebracht. De reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Het eindverslag van de inspraakfase is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 11 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 terinzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Eén van Arag rechtsbijstand namens een aantal omwonenden één van Aequalitas, namens een omwonende. Naar aanleiding van de zienswijze is met betrokkenen overleg gevoerd. Een groot aantal punten uit de zienswijzen waren technisch van aard en gericht op de exacte wijze van uitvoering van het gebouw alsmede de openbare ruimte rondom. Uiteindelijk hebben de gesprekken ertoe geleid dat de zienswijzen zijn ingetrokken.

Voorwaarde voor intrekking van de zienswijzen is het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.1. van het plan om binnen het bestemmingsvlak een antennemast van 45 meter mogelijk te maken. Deze bepaling is als standaard bepaling opgenomen. Echter aangezien het niet reëel is te verwachten dat binnen het bouwvlak daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voorgesteld om deze bepaling te laten vervallen. Hiermee wordt ook duidelijkheid geboden naar de omwonenden.

Ook maakt bijgevoegde inrichtingstekening van de openbare ruimte onderdeel uit van de afspraken met de omwonenden. N.a.v. het overleg wordt in het kader van de rechtszekerheid de ontsluiting van het bevoorradingsverkeer aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan en krijgt de groenstrook (als verlengde tuin) tussen het appartementencomplex Judith van Marlelaan en parkeerterrein ook een specifieke groenbestemming.

Tussen de woning Judith van Marlelaan 5 en de stoep langs de Wilhelminalaan komt een groenstrook, identiek aan de huidige situatie. Ook zal een haag parallel aan de Judith van Marlelaan zorgen voor een afschermdende werking tussen parkeerterrein en de woningen aan de noordzijde.

### **Aanpassingen naar aanleiding van overleg omwonenden**

Concreet wordt voorgesteld de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan door te voeren::

- Mogelijkheid tot het oprichten van een antennemast tot 45 meter wordt geschrapt;
- Groenstrook tussen appartementencomplex parkeerterrein krijgt een groenbestemming;

- De inrit voor het bevoorradend verkeer wordt aangeduid.

### **Financiële bepalingen**

Ontwikkelaar Leyten draagt zorg voor de ontwikkeling van de nieuwe bouwblokken. De gemeente verzorgt het bestemmingsplan en levert de grond bouwrijp op.

Op 18 juni jl. is de realisatieovereenkomst ondertekend.

De gemeente is inmiddels eigenaar geworden van de voormalige TNT locatie. De overige gronden zijn ook gemeentelijk eigendom. De plankosten maken onderdeel uit van de Masterplanexploitatie Dedemsvaart Centrum zoals vastgesteld op 3 juli 2012.

### **Ambtshalve wijziging**

In artikel 3.3 lid a is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om meer woningen toe te staan dan bij recht is aangegeven. Dit onder voorwaarde dat geluidhinder, luchtkwaliteit en parkeerdruk geen belemmering vormen. Het genoemde aantal van 15 woningen in regels blijkt is niet juist. Dit wordt aangepast naar 21 woningen.

### **Crisis- en herstelwet**

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit betekent dat een versnelling voor een eventuele beroepsprocedure. Zo moet onder andere de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doen en moeten belanghebbenden binnen de beroepstermijn een volledige motivering aanleveren.

### **Advies**

Voorgesteld wordt om:

1. n.a.v. het overleg met omwonenden het bestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het voorstel;
2. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen zoals aangegeven in het voorstel;
3. het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt westzijde gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP149-VG01);
4. geen exploitatieplan opstellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

J.M.G. Waaijer MBA

Bijlage:

- Inrichtingstekening openbare ruimte
- Bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt westzijde

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt westzijde

Document  
Kenmerk 413989

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 11 oktober voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende de termijn twee zienswijzen zijn ingediend en dat na overleg en toezegging van enkele aanpassingen in het bestemmingsplan de zienswijzen zijn ingetrokken;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 5 februari 2013;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

**Besluit:**

1. n.a.v. het overleg met omwonenden het bestemmingsplan aan te passen zoals aangeven in het voorstel;
2. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen zoals aangegeven in het voorstel;
3. het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt westzijde gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP149-VGo1);
4. geen exploitatieplan opstellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 maart 2013.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

