

Zaak kenmerk: 509899

Raad: : 12 maart 2013

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

Behandeld door: dhr. R. Schlepers

E-mail: Remko.Schlepers@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp:

Document 509910
kenmerk:

Vaststellen bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt noordzijde

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 noordzijde

De kop van het marktplein wordt gevormd door een bouwblok met een commerciële plint waarboven wordt gewoond. Dit bouwblok vervangt een drietal woningen aan de Tuinstraat. De plint biedt ruimte aan een full service supermarkt en een afzoomwinkel. Bestaande supermarkten die kampen met ruimtegebrek kunnen hiernaartoe verhuizen. Om de aantrekkelijkheid van de winkelplint te waarborgen zal de supermarkt afgezoomd worden met een zogeheten 'afzoomwinkel'. Deze ruimte zal

met het front gericht zijn op de Markt. De bevoorrading van de supermarkt zal via het Schoolpad en de Tuinstraat plaatsvinden naar een overdekte en afgesloten laad- en losfaciliteit.

Aan de Tuinstraat en de zijde richting de Wilheminastraat worden boven de winkelruimte ca. 15 appartementen gerealiseerd. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats op het maaiveld.

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 u eerder aangeboden ter vaststelling van het bestemmingsplan MFC.

Het bouwplan Markt noordzijde 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 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingekomen van een omwonende.

Naar aanleiding van de zienswijze is met betrokkene diverse keren gesproken. Uiteindelijk hebben de gesprekken ertoe geleid dat de zienswijze is ingetrokken. Voorwaarde voor intrekking is een aanpassing van de maximale bouwhoogte binnen het bouwblok. Het ontwerp bestemmingsplan stond namelijk binnen het gehele bouwblok een bouwhoogte van 17 meter toe. Bij de uitwerking van het bouwplan door de ontwikkelaar is deze bouwhoogte over het gehele bouwvlak niet nodig gebleken. Hierdoor kan aan de oostzijde van het bouwvlak volstaan worden met een lagere bouwhoogte (8 meter). Onder de toezegging van de gedeeltelijk lagere bouwhoogte is de zienswijze ingetrokken.

Kortom: voorgesteld wordt om de bouwhoogte in het oostelijk deel te verlagen van 17 meter naar 8 meter, e.e.a. zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

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 2012 is de realisatieovereenkomst ondertekend.

De gemeente is inmiddels eigenaar van de woningen Tuinstraat 9, 11 en 13. 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 het bestemmingsplan is in artikel 6.1. b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van antennemasten tot een bouwhoogte van 45 meter. Deze bepaling is al 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.

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 aangeven in het voorstel;
2. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen zoals aangegeven in het voorstel;
3. het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt noordzijde gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP150-VG01);
4. geen exploitatieplan op te stellen 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

Bijlagen:

- bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt Noordzijde

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt noordzijde

Document
Kenmerk 509910

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen;

Dat er aanvankelijk een zienswijze is ingediend, maar die na overleg en onder toezegging van een wijziging in het plan, later is ingetrokken;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2013;

Besluit:

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 noordzijde gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP150-VG01);
4. geen exploitatieplan op te stellen 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.

