

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2314285	Raad	16 oktober 2018
Documentkenmerk:	2314294	B. en W.	11 september 2018
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' (bouw 2 gebouwen voor max 4 appartementen en kantoor met mogelijkheid voor 1 appartement)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00237-VGo2);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

In de zomer van 2015 heeft uw gemeenteraad gesproken over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98'. Dit bestemmingsplan voorzag in de realisatie van een gebouw voor een kantoor en dienstverlening en maximaal 5 appartementen. Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan waren zienswijzen aan uw gemeenteraad kenbaar gemaakt. Omdat na behandeling in de oriënterende ronde van de gemeenteraad de verwachting was dat uw gemeenteraad het bestemmingsplan niet zou vast stellen heeft de initiatiefnemer besloten om het plan terug te trekken. Voor het op dat moment voorliggende plan was geen draagvlak in de buurt.

In vervolg hierop heeft de initiatiefnemer gewerkt aan een aangepast plan. Dit aangepast plan is besproken met omwonenden. Voor dit plan bestaat wel draagvlak.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Argumenten

Korte toelichting op oorspronkelijk plan

Het oorspronkelijke plan ging uit van de sloop van het aanwezige kantoorpand en de bouw van een nieuw gebouw bestaande uit drie bouwlagen met op de begane grond kantoorruimten en op de verdiepingen appartementen (3 op de 1e verdieping en 2 op de 2e verdieping). De zienswijzen hadden vooral betrekking op de hoogte en de massa van het gebouw.

Nieuwe plan

Het nu voorliggende plan gaat uit van de bouw van 2 aparte gebouwen op het perceel. In één gebouw komen max. 4 appartementen en in het andere gebouw komt een kantoor (met de mogelijkheid voor 1 appartement). Het noordelijk gesitueerde gebouw zal worden gebruikt voor 4 appartementen, verdeeld over 2 bouwlagen. De ruimte onder de kap van het gebouw maakt onderdeel uit van de twee bovenste appartementen. Het zuidelijk gesitueerde gebouw zal worden gebruikt als kantoorpand met de mogelijkheid om op de verdieping een appartement te realiseren. Een uitgebreide beschrijving van het bouwplan is te vinden in paragraaf 3.1. van het nu voorliggende bestemmingsplan.

De uitstraling van het bouwplan is vooral door de kapvorm van het gebouw met de appartementen en de situering op de kavel geheel anders dan het oorspronkelijke bouwplan. Ook het feit dat 2 losse gebouwen worden gerealiseerd maakt de uitstraling en het effect op de omgeving geheel anders en beter passend.

De initiatiefnemer heeft het bouwplan besproken met de omwonenden. Zij hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het bouwplan. Daarnaast is het nu voorliggende bestemmingsplan ambtelijk besproken met omwonenden. In reactie hierop hebben omwonenden aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor de omwonenden speelt daarbij vooral ook een rol dat in de derde bouwlaag van het appartementengebouw (in de kap) geen extra woonlaag komt.

Beoordeling van het plan

Stedenbouwkundig

Het bestaande pand aan de Lage Gaardenstraat 98 in Hardenberg, waarin een accountantskantoor is gevestigd, heeft een gedateerde uitstraling. De eigenaar is van plan om het pand te slopen en om er een tweetal nieuwe gebouwen te realiseren.

Het bouwplan is besproken binnen het kwaliteitsteam (waarvan de stadsbouwmeester onderdeel uitmaakt) voor het centrum van Hardenberg. Daarbij is geconstateerd dat het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke uitstraling ter plaatse.

De toevoeging van de max. 5 appartementen is bedoeld om de locatie meer uitstraling te geven en om het plan financieel rendabel te maken. De bouwlocatie op de hoek van de Lage Gaardenstraat en de Gramsbergerweg leent zich voor een bebouwing in twee tot drie lagen.

Volkshuisvesting

In dit geval is sprake van een kleinschalige particuliere ontwikkeling waarmee wordt voorzien in 5 appartementen. De planprocedure voor deze woningbouwontwikkeling vindt plaats in 2018. Waarschijnlijk wordt ook in 2018 begonnen met de daadwerkelijke herontwikkeling van het gebied.

Ten aanzien van de doelgroep wordt opgemerkt dat dergelijke appartementen met name in trek zijn bij jonge senioren (50+).

Qua inrichting voldoen de appartementen ook met name aan de eisen van deze doelgroepen. Zo beschikt het gebouw over een lift, zijn de appartementen ruim van opzet en is de afstand tot het centrum relatief beperkt. Daarom wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'. Volkshuisvestelijk is het een gewenste toevoeging.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt beperkt ruimte om medewerking te verlenen aan de toevoeging van deze woningen aan de woningvoorraad.

Binnen de woonafspraken met de provincie creëren we ruimte door slechte plannen te saneren (structuurvisie herprogrammering woningbouw) en veel en snel op te leveren. Daarnaast is in dit geval sprake van een inbreidingslocatie tegen het centrum aan. Een voor woningbouw geschikte locatie.

Gezien het beperkte aantal woningen, het feit dat dit project binnenstedelijk is en de positieve bijdrage levert aan de huisvestingsmogelijkheden voor senioren past dit project in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van zowel de te vestigen kantoorfunctie als voor de woningen wordt op eigen terrein opgelost.

Procedure

Omdat sprake is van een flink aangepast plan en omdat het inmiddels ruim 2 jaar geleden is dat het eerdere ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is door ons besloten om het aangepaste bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Tijdens deze periode van zes weken is er door Prorail een zienswijze aan uw gemeenteraad kenbaar gemaakt.

Samenvatting zienswijze

Prorail acht het gewenst om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan mogelijke trillingshinder als gevolg van de ligging van de locatie nabij het spoor.

Reactie op zienswijze

In navolging op de zienswijze van Prorail heeft adviesbureau Alcedo bv een trillingsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geplande nieuwbouw. Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen en de verkregen meetresultaten kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen'. Er mag dus vanuit worden gegaan dat bij de nieuwbouw voldaan wordt aan de streefwaarden.

Vervolg procedure

Het uitgevoerde trillingsonderzoek en de resultaten daarvan zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is geen bindend onderdeel van een bestemmingsplan. Omdat de bindende onderdelen (regels en verbeelding) ongewijzigd zijn, kan het bestemmingsplan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een dergelijke procedure (beroep bij Raad van State)

Financiën

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke kosten en eventuele planschade zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2314285

Documentkenmerk: 2314294

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' (bouw 2 gebouwen voor max 4 appartementen en kantoor met mogelijkheid voor 1 appartement)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2018 ;

Besluit:

- De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Lage Gaardenstraat 98' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00237-VGo2);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 16 oktober 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders