

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1950070 Raad 10 mei 2016
Documentnummer: 1950080 B. en W. 12 april 2016
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' (vervanging 3 winkelpanden met bovenwoningen door een appartementencomplex)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde, 23, 25 en 27 Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO. 0160.0000BP00255-VG01).
- Het beeldkwaliteitsplan 'Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen.
- 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

De gemeente Hardenberg is eigenaar van de percelen Oosteinde 23, 25 en 27 in Hardenberg, gelegen aan de rand van het centrum. Op deze percelen bevonden zich een drietal leegstaande winkelpanden. Omdat deze bebouwing sterk was verouderd zijn de gebouwen onlangs gesloopt en is de bodem gesaneerd. Met een ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een appartementencomplex, bestaande uit maximaal 35 appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor starters/jongeren. Het ontwerp van het bestemmingsplan dat de bouw van dit complex in planologische zin mogelijk moet maken heeft onlangs ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat het appartementencomplex voor 35 appartementen gerealiseerd kan worden.

Argumenten

Toelichting op de plannen

Oude Lenferink Bouw B.V. is voornemens om op het perceel in totaal maximaal 35 appartementen te realiseren bestemd voor jongeren en starters. Het te realiseren gebouw zal bestaan uit maximaal 5

bouwlagen en zal voornamelijk worden georiënteerd op het Oosteinde. Op de achterzijde van het perceel, van het Oosteinde naar het Israël Emanuelplein zullen woningen, bergingen en een parkeerterrein gerealiseerd worden. Wat betreft de bouwhoogte en de ruimtelijke uitstraling zal aansluiting worden gezocht bij de in de omgeving aanwezige bouwwerken.

Dit betekent dat het gebouw een hoogteaccent zal krijgen (aansluiting Stationsstraat 4-5 lagen, aansluiting Oosteinde 3 lagen). De verdere uitwerking van het bouwplan en de inrichting van de omliggende gronden zal in de komende maanden plaatsvinden.

Geldende bestemming

De percelen Oosteinde 23, 25 en 27 zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' en hebben hierin de bestemming 'gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3'. Daarnaast hebben de gronden deels de aanduiding 'detailhandel'. Op basis van de regels behorende bij de bestemming is het niet mogelijk om 35 appartementen te realiseren omdat de regels aangeven dat het bestaande aantal woningen niet mag toenemen.

De gewenste ontwikkeling

Het plangebied was in het verleden grotendeels in gebruik ten behoeve van detailhandel. De winkelpanden stonden inmiddels al enkele jaren leeg. Een nieuwe invulling met detailhandel op deze locatie ligt niet voor de hand. Er is landelijk een duidelijke trend waarneembaar die aangeeft dat winkelgebieden krimpen. Locaties als de nu voorliggende (aan de rand van het centrum) kampen als gevolg hiervan vaak met langdurige leegstand. Ook in Hardenberg bestaat de wens om detailhandel te concentreren. Dit betekent dat het logisch is om de nu voorliggende locatie een andere functie te geven. De functie 'wonen' ligt dan het meest voor de hand. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aangegeven dat in Hardenberg nog marktruimte is voor woningen in het segment starters/jongeren.

De as Voorstraat-Oosteinde maakt deel uit van de historische structuur van Hardenberg. Uitgangspunt is dat deze structuur van het centrum goed tot zijn recht komt. Daarom zal de route Voorstraat-Oosteinde ook in de toekomst een belangrijke route blijven. Om deze route een passende uitstraling te geven is het van belang dat de beide uiteinden van de as versterkt worden. Het nu voorliggende conceptbouwplan voor het Oosteinde (oostelijke uiteinde van de as) zorgt hier voor.

Nieuw bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft aan de percelen de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het appartementencomplex gebouwd moet worden. In het bouwvlak zijn aanduidingen opgenomen die aangeven wat het maximale aantal appartementen is en wat de maximale bouwhoogte is.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Teneinde een goed toetsingskader te hebben voor het toekomstige bouwplan is het 'beeldkwaliteitsplan 'Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' opgesteld. De nu voor het gebied geldende welstandsnota bevat meer algemene uitgangspunten voor het gebied. Het nu voorliggende BKP gaat meer gedetailleerd in op de planlocatie. Daarbij wordt grotendeels terug gegrepen naar het BKP behorende bij het masterplan voor het centrum van Hardenberg.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' heeft vanaf 17 februari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze

periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (instemming door gemeenteraad, beroep bij Raad van State). Beroep bij de Raad van State kan uitsluitend worden ingesteld door iemand die ook bij de gemeente een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend (in dit geval niemand) of door iemand die kan aantonen dat hij hiertoe niet in de gelegenheid is geweest.

Financiën

Voor de herontwikkeling van het projectgebied is in maart 2015 een realisatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hardenberg. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten voor planbegeleiding en het opstellen van het bestemmingsplan. Hierin is tevens de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade geregeld.

Communicatie

Tijdens de periode dat het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er een inloopbijeenkomst geweest. Ca. 30 personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een toelichting te krijgen op de plannen voor de locatie. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg'.
- Beeldkwaliteitsplan 'Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1950070
Documentkenmerk: 1950080

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' (vervanging 3 winkelpanden met bovenwoningen door een appartementencomplex).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2016;

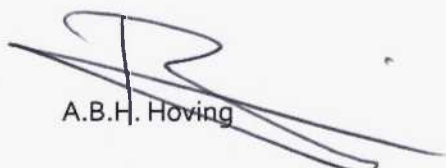
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Oosteinde, 23, 25 en 27 Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO. 0160.0000BP00255-VG01).
- Het beeldkwaliteitsplan 'Oosteinde 23, 25 en 27 Hardenberg' ongewijzigd vast te stellen.
- 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. 10 mei 2016.

De raad voornoemd,

De loco-griffier,



A.B.H. Hoving

De voorzitter,



P.H. Snijders