

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2449122	Raad	2 juli 2019
Documentnummer:	2449166	B. en W.	3 juni 2019
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde' (herontwikkeling voormalige Jumbo-locatie en politiebureau en omgeving)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- In te stemmen met de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat Noord'.
- Tegemoet te komen aan zienswijze nr. 4 door de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde'.
- Niet tegemoet te komen aan de overige zienswijzen.
- Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00269-VG01).
- In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'Gentiaanstraat Noordzijde Dedemsvaart, Stedebouw en beeldkwaliteit'.
- 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 het najaar van 2018 heeft ons college ingestemd met het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat Noord'. Dit plan heeft betrekking op de locatie van de voormalige Jumbo-supermarkt, het voormalige politiebureau, de (al gesloopte) bibliotheek nabij de Julianastraat in Dedemsvaart en de achterliggende parkeerplaatsen. Het is de bedoeling dat in dit gebied 26 rijwoningen en maximaal 7 appartementen (waarvan 3 bestaand) gerealiseerd worden.

Het betreffende bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn in totaal 9 zienswijzen aan uw gemeenteraad kenbaar gemaakt.

Beoogd effect

Herontwikkeling van het betreffende gebied dat vrijkomt door de sloop van het voormalige politiebureau en bibliotheek en het vertrek van de Jumbo van deze locatie en daarmee het overbodig zijn van het parkeerterrein. Beoogd wordt een passende invulling te geven aan dit gebied en het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling naar woongebied mogelijk.

Argumenten

Visie op locatie

In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2017 is het plangebied beschreven als 'Julianastraat-Midden'. Dat gebied is gekwalificeerd als mengmilieu (geen nieuwe detailhandel). Doelstelling van de detailhandelsstructuurvisie is om detailhandelsfuncties zoveel mogelijk te concentreren in het afgebakende, compacte centrumgebied. Het plangebied ligt niet in dit centrumgebied. Voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen in het plangebied geldt het toetsingskader dat verwoord is aan het einde van paragraaf 2.5 van de detailhandelsstructuurvisie onder het kopje 'Inpassing van nieuwe initiatieven'. De Julianastraat-Midden is een overlooplocatie direct buiten het afgebakende centrumgebied. Woningbouw op die locatie past in de visie.

Ruimtelijk concept

Omdat een gebruik conform de bestaande situatie en conform de bestemming niet meer aan de orde is, is gezocht naar een geschikte nieuwe invulling van het gebied. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld dat is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit schetsontwerp betreft een plan op hoofdlijnen. Het biedt een ontwikkelrichting voor het gebied, maar is geen blauwdruk voor een toekomstige invulling. Een plan dat ruimte laat aan marktinitiatief. De uitgangspunten voor het ontwerp betreffen:

- herstellen en opvullen gaten in structuur Dedemsvaart;
- achterzijden van bestaande bebouwing aanvullen met nieuwbouw (achterzijde uitstraling van voorzijde geven);
- formele doorgang noord-zuid, als vervolg op historische structuur;
- informele doorgangen oost-west;
- met de ALDI wordt rekening gehouden met parkeerruimte en manoeuvreerruimte en bevoorradingsruimte;
- bij verdere herstructurering Zwiersstraat is herstel van historische structuur mogelijk.

De noord-zuid structuur wordt versterkt door de hoofdonthuizing. Aan de Julianastraat wordt alleen informele doorgangen gecreëerd/behouden. Rekening houdend met de ALDI supermarkt, met bijbehorende parkeerdruk en aanleveringen, is het noordelijk deel van het plangebied functioneel daarop ingericht. De bevoorrading van de Aldi zal plaatsvinden via de noordzijde. Daarvoor worden enkele aanpassingen in de infrastructuur gedaan. Het voorliggende plan maakt dit mogelijk. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ingevuld met woningbouw, bestaande uit 26 rijwoningen en de maximaal 7 appartementen (waarvan 3 bestaand) in het voormalige supermarktpand van de JUMBO. De rijwoningen worden in bajonet structuur geplaatst. Dat betekent dat er geen doorlopende routes zijn, maar dat ze steeds verschuiven waardoor zichtlijnen worden onderbroken. Dit is passend bij het historisch karakter van Dedemsvaart.

De overige buitenruimte wordt opnieuw ingericht met tuinen, groen en verkeer- en parkeervoorzieningen.

Beeldkwaliteit

Teneinde een goed toetsingskader te hebben voor het toekomstige bouwplan is het beeldkwaliteitsplan 'gentiaanstraat Noordzijde Dedemsvaart, Stedebouw en Beeldkwaliteit' opgesteld. De nu voor het gebied geldende welstandsnota bevat meer algemene uitgangspunten voor het gebied. Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan gaat meer gedetailleerd in op de planlocatie.

Bestemmingsplan

Op basis van het ruimtelijke concept is een bestemmingsplan gemaakt. In dit bestemmingsplan heeft het gehele gebied de bestemming 'woongebied' gekregen. Met aanduidingen op de verbeelding wordt duidelijk gemaakt waar de appartementen (aanduiding 'gestapeld') komen en waar (uitsluitend) parkeerplaatsen (aanduiding 'parkeerterrein') mogen komen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het maximale aantal woningen en de bouwvoorschriften.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 9 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat Noord'.

Op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast en aangevuld. Het gaat daarbij uitsluitend om aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden omdat de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding) niet aangepast worden.

Eén van de aanpassingen is dat de naam van het bestemmingsplan is aangepast. De nieuwe naam ('Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde') maakt beter duidelijk waar het plangebied is gesitueerd.

Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Het deelgebied Julianastraat Noord (nu Gentiaanstraat Noordzijde) maakt onderdeel uit van het masterplan centrumplan Dedemsvaart. In het verleden is zowel voor het masterplan en als voor het deelplan Julianastraat Noord een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en zo nodig bijgesteld. Hiermee wordt dit deelplan economisch uitvoerbaar geacht.

Communicatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er diverse momenten en mogelijkheden geweest om kennis te nemen van het bestemmingsplan.

- Vanaf 24 mei 2017 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er inspraakreacties over het plan worden ingediend. Er is toen ook een inloopbijeenkomst georganiseerd die belangstellenden konden bezoeken en waar vragen konden worden gesteld.
- Vanaf 10 oktober 2018 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 18 oktober 2018 heeft er een inloopbijeenkomst plaats gevonden. Belangstellenden konden deze gelegenheid gebruiken om aan gemeentelijke vertegenwoordigers vragen te stellen. Van deze gelegenheid is goed gebruik gemaakt door aanwonenden, raadsleden, belangstellende ontwikkelaars, enz.

Het bestemmingsplan is in 2018/2019 geregeld aan de orde geweest in het maandelijks overleg met DMC en Plaatselijke Belang Dedemsvaart (PBD) waar het actieplan aan de orde komt. Op 29 mei 2019 hebben wij mededeling gedaan van de planning om het bestemmingsplan begin juli vast te stellen. Het segment wonen in Gentiaanstraat Noord is bij PBD bekend. Het is besproken met vertegenwoordigers van het PBD in het kader van de totstandkoming van het convenant wonen. Er is gecommuniceerd dat in Bransveen de gezinswoningen (tweekappers, vrijstaand en rijen) zullen worden gebouwd, in het centrum de wat kleinere appartementen (starters) en dat op bepaalde locatie (waaronder Gentiaanstraat Noord) de seniorenwoningen zullen worden gebouwd. Dit heeft de instemming van PBD.

Omdat er door het veranderen van de toegang van de parkeerplaats en het veranderen van de bevoorradingsroute voor de Aldi er grotere gevolgen zijn voor de aanwonenden van het toegangspad, is op 11 april 2019 afzonderlijk overleg geweest met deze aanwonenden. Het gaat hier om de bewoners van de oost- en westzijde van het toegangspad en de bewoner van de woning tegenover het toegangspad. Aan de bewoner aan de oostzijde van het pad is toegezegd dat er op kosten van de gemeente een nette schutting zal worden aangelegd. De bewoner aan de westzijde heeft al een nette schutting aangelegd. Hiermee krijgt de toekomstige ontsluiting een goede ruimtelijke uitstraling en wordt de situatie voor de aanwonenden draaglijker. Wij zijn nog in gesprek met de betreffende bewoners over de vorm van de schutting, de uitvoering, enz.

Ook met bewoners van de appartementen boven de voormalige JUMBO is in 2018 diverse keren gesproken over de ontwikkeling. Dat heeft er mede toe geleid dat deze bewoners niet een zienswijze hebben ingediend (alhoewel zij in een eerder stadium wel een inspraakreactie hadden ingediend).

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde';
- Beeldkwaliteitsplan 'Gentiaanstraat Noordzijde Dedemsvaart, Stedebouw en beeldkwaliteit'
- Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat Noord.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2449122
Documentkenmerk: 2449166

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde' (herontwikkeling voormalige Jumbo-locatie en politiebureau en omgeving)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2019;

Besluit:

- In te stemmen met de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat Noord'.
- Tegemoet te komen aan zienswijze nr. 4 door de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde'.
- Niet tegemoet te komen aan de overige zienswijzen.
- Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, woningbouw Gentiaanstraat noordzijde' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00269-VG01).
- In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'Julianastraat Noord Dedemsvaart, Stedebouw en beeldkwaliteit'.
- 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. 2 juli 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders