

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2372486
Documentnummer: 2372502
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer
E-mail: Werner.Sauer@hardenberg.nl

Raad 12 februari 2019
B. en W. 29 januari 2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 Hardenberg' en verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een lunchroom met 4 appartementen op het perceel Voorstraat 18 in Hardenberg

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 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.0160.0000BP00273-VG01);
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een lunchroom met 4 appartementen op het perceel Voorstraat 18 in Hardenberg;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Namens Y.Y. Pan Holding Almere B.V. is een verzoek tot wijziging van de bestemming van het pand Voorstraat 18 in Hardenberg ingediend. Pan is voornemens om het aanwezige sterk verouderde horecapand te slopen en te vervangen door een lunchroom met 4 appartementen. Daarnaast is door Pan een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een lunchroom met 4 appartementen op dit perceel. De procedures tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning zijn gecoördineerd behandeld. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden en de omgevingsvergunning kan verleend worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de lunchroom en de appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Toelichting op het verzoek

Het horecapand aan de Voorstraat 18 (voormalig chinees restaurant) staat al enige tijd leeg. Het pand is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de gebruikerseisen. De eigenaar is van plan om het pand te slopen en te vervangen door een nieuw pand. In dit pand komt op de begane grond een lunchroom en op de eerste en tweede verdieping moeten in totaal 4 appartementen komen.

Geldende bestemming

Het perceel Voorstraat 18 is gelegen in het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' en heeft hierin de bestemming 'centrum'. Daarnaast heeft het perceel nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De bestemming 'centrum' maakt het mogelijk om ter plaatse het volgende te realiseren:

- Detailhandel (m.u.v. een supermarkt) op de begane grond;
- Horeca, categorie I (lichte horeca);
- Woningen op de verdiepingen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Het vestigen van een lunchroom op de begane grond is niet in strijd met de bestemming. Het realiseren van 4 appartementen is dat wel omdat ter plaatse op dit moment maar 1 woning aanwezig is.

Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan wij de bevoegdheid hebben om via het verlenen van een omgevingsvergunning mee te werken aan het vergroten van het aantal woningen in een bestaand pand indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand. Deze bevoegdheid heeft betrekking op bestaande panden. Omdat in dit geval gesloopt en herbouwd wordt is van een bestaand pand geen sprake meer. Daarom kan aan het plan uitsluitend medewerking worden verleend door de bestemming te wijzigen.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient bij bouwplannen met een omvang groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit geval is sprake van een bouwplan met een oppervlakte welke minder is dan 250 m² (ca. 165 m²). Dit betekent dat in dit geval geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Ontwikkeling

Wat betreft de beoordeling van dit verzoek zijn een aantal onderwerpen van belang:

1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid;
2. Volkshuisvestelijke aanvaardbaarheid;
3. Parkeren.

Ad. 1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid

In het Masterplan Plus voor het centrum van Hardenberg is opgenomen dat positief wordt gekeken naar het wonen boven winkels. Dit past in de doelstelling om het centrum levendiger, leefbaarder en sociaal veiliger te maken. Vanuit dat oogpunt is de gewenste ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Het ontwerp-bouwplan is al eens besproken in het kwaliteitsteam voor het centrum van Hardenberg. Het kwaliteitsteam heeft een positief oordeel gegeven over het bouwplan. In het kader van de vergunningverlening zal het plan nog aan redelijke eisen van welstand getoetst worden. Het bouwplan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en met het bouwplan wordt de huidige leegstand opgelost.

Ad. 2 Volkshuisvestelijke aanvaardbaarheid

In het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' is bewust de restrictie opgenomen dat het aantal woningen beperkt moet blijven tot het bestaande aantal, met daarbij een afwijkingsbevoegdheid. Dit biedt de mogelijkheid om per geval een afweging te maken wat betreft de volkshuisvestelijke aanvaardbaarheid. In dit geval is sprake van een toename van 3 woningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan (par. 4.3.2) is aangetoond dat voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt voldaan aan de 'Woonvisie Hardenberg 2013-2020'.

Ad. 3 Parkeren

Het is niet mogelijk om op de bouwlocatie parkeerplaatsen ten behoeve van het gebouw te realiseren. Dit betekent dat auto's in de omgeving een parkeerplek moeten vinden.

Op basis van het gemeentelijke beleid dient de initiatiefnemer in dit geval een bijdrage te betalen aan het gemeentelijke parkeerbonds per benodigde parkeerplaats. In de inmiddels met de indiener afgesloten exploitatieovereenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd. Bewoners en bezoekers van de appartementen kunnen parkeren in de parkeergarage onder het gemeentehuis of bij de Gedempte Haven.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het betreffende perceel wederom de bestemming 'centrum'. In de regels is opgenomen dat het aantal woningen niet meer dan 4 mag bedragen. Voor het overige komen de regels overeen met de regels uit het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum'.

Omgevingsvergunning

Op 29 juni 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de bouw van een lunchroom met 4 appartementen. Op basis van deze aanvraag is een vergunning opgesteld.

Coördinatie

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten wordt gebundeld.

Tegen de vaststelling van de besluiten (het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning) dient in één keer beroep te worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu door uw gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast verzoeken wij u om kennis te nemen van de door ons college te verlenen omgevingsvergunning.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een dergelijke procedure (beroep bij Raad van State). Deze risico's worden als beperkt ingeschat omdat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

Financiën

De gemeente en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn opgenomen over de vergoeding van gemeentelijke kosten en eventuele planschade.

Communicatie

De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 Hardenberg';
- Omgevingsvergunning bouw lunchroom met 4 appartementen;

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2372486
Documentkenmerk: 2372502

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 Hardenberg' en verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een lunchroom met 4 appartementen op het perceel Voorstraat 18 in Hardenberg.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2019;

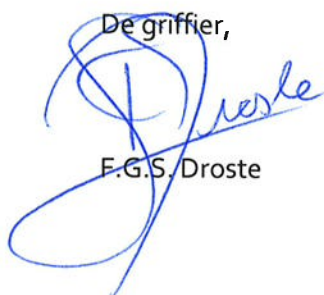
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Voorstraat 18 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.0160.0000BP00273-VGo1).
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een lunchroom met 4 appartementen op het perceel Voorstraat 18 in Hardenberg.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten 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. 12 februari 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders