

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2133997

Datum college 5 december 2017

Documentnummer: 2134036

Behandeld door: mw. S. Keuter

E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven (gebied rondom gemeentehuis voor het bouwen van maximaal 55 woningen)

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Kennis te nemen van het concept-ontwerpbestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven.
- In te stemmen met het bekendmaken en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.
- Kennis te nemen van de ingekomen inspraakreactie over het voorontwerp bestemmingsplan en hierop te reageren zoals voorgesteld.
- Kennis te nemen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan en deze gezamenlijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Inleiding

Het project Slotgraven is één van de grotere nog resterende ontwikkellocaties uit het Masterplan Centrum Hardenberg dat is vastgesteld in 2005. De gehele locatie Slotgraven is vrijgekomen door sloop van onder andere het voormalige gemeentehuis, politiebureau, basisschool 'de Kern' en de bibliotheek. Na het vrijkomen van het gehele gebied Slotgraven is gezocht naar een passende invulling. Hiertoe is de 'Ontwikkelvisie Slotgraven Hardenberg' opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor de locatie van de voormalige basisschool OBS de Kern is vooruitlopend een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van een woon-zorggebouw voor dementerenden. Hiervan is de bouw momenteel gestart. Voor het overige deel van het gebied wordt met dit bestemmingsplan voorzien in een juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling. Gebleken is dat herontwikkeling van het plangebied met woningbouw vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt gewenst is. Totaal worden maximaal 55 woningen toegestaan. De systematiek van dit plan bestaat uit een flexibele regeling die gericht is op vraag gestuurd ontwikkelen. Omdat deze voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Beoogd effect

Herontwikkeling van het gebied "Slotgraven", het gebied dat is vrijgekomen door de sloop van het oude gemeentehuis, politiebureau en bibliotheek aan de Witte de Witstraat en de Karel Doormanlaan. Beoogd wordt een passende invulling te geven aan dit gebied en dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling naar woongebied mogelijk.

Argumenten

Het plangebied ligt in het centrum van Hardenberg, ten zuiden van het gemeentehuis, in de hoek van de Witte de Withstraat en de Bruchterweg. Het plangebied wordt doorsneden door de Karel Doormanlaan en de M. Harmszoon Trompstraat. Het plangebied is deels gelegen binnen de begrenzing van 'uitbreidingsplannen in onderdelen voor de gemeente Hardenberg' en deels binnen het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum'.

In het bestemmingsplan 'uitbreidingsplannen in onderdelen voor de gemeente Hardenberg' is de locatie grotendeels bestemd tot 'bijzondere bebouwing'.

In het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum' zijn delen bestemd voor 'Woongebied' (met de aanduiding 'maatschappelijk'), 'Gemengd' (met de aanduiding 'maatschappelijk') en 'Verkeer'. Het realiseren van woningbouw past niet in de geldende bestemmingsplannen. Ook is het voorgenomen bouwplan niet passend binnen de huidige bouwregels. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Ruimtelijk concept

Deze bijzondere plek vraagt een bijzondere architectuur met verrassende oplossingen, bijpassend materiaalgebruik en mooie detailleringen. Hiertoe zijn kaders opgesteld in het beeldkwaliteitsplan dat samen met het bestemmingsplan in ontwerp in procedure wordt gebracht. Gelet op de gewenste vrijheid in uitwerking is gekozen voor flexibele bouwregels. De belangrijkste uitgangspunten die wel zijn vastgelegd in dit plan betreffen het maximum aantal van 55 woningen, parkeernormering en de maximale bouwhoogtes. Hoewel het bestemmingsplan flexibel is zal via het privaatrechtelijke spoor (grondverkoop) gestuurd worden op een passende uitwerking en borging van het getoonde ambitieniveau.

De selectieprocedure voor de ontwikkelaar van het gebied is afgerond. Ter Steege bouw en vastgoed bv heeft de selectie gewonnen. De schetsontwerpen worden momenteel verder uitgewerkt, passend in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. De laatste versie van het schetsontwerp is bijgevoegd aan dit voorstel.

Ter Steege komt met een verassend concept waarbinnen verschillende woningtypen een plek krijgen. Met name het concept van voorgestelde herenhuizen in de groene setting, is vernieuwend en aanvullend op de bestaande woonproducten. Opvallend is het optillen van de woonlaag naar de 1^e verdieping door middel van een gedeeld leefdek. Dit gebied zal publiek toegankelijk zijn maar tevens dienen als ontmoetingsplaats voor bewoners en domein vormen voor spelende kinderen. Onder het dek wordt op maaiveld geparkeerd. Naast een aantal herenhuizen wordt in de hoek bij de rotonde een appartementengebouw gerealiseerd. Op de plaats van het waterschapsgebouw en de voormalige bibliotheek komt een meer traditionele invulling met twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen.

Op het gebied van duurzaamheid gaat het concept uit van een gasloze ontwikkeling, waarbij de woningen volgens het NOM (Nul-op-de-meter) concept verder worden uitgewerkt. Daarnaast heeft Ter Steege uitgesproken te willen onderzoeken of op het gebied van energieopwekking en -besparing een koppeling mogelijk is met het gemeentehuis en of het mogelijk is om bijvoorbeeld restwarmte van Wavin te gebruiken.

Voorontwerp en inspraakreactie

Op 18 april 2017 heeft het college besloten om het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak en overleg vrij te geven en gedurende zes weken ter inzage te leggen. De Provincie Overijssel heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat het plan overeenkomt met het provinciale beleid en dat er voor de 55 woningen ruimte is in de gemaakte woonafspraken. De systematiek die gebaseerd is op vraaggestuurd ontwikkelen is volgens haar een uitstekende invulling van de structuurvisie.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 26 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 6 juni 2017. Binnen de termijn is één inspraakreactie schriftelijk ingediend op maandag 29 mei 2017 en op deze dag mondeling toegelicht.

Op 12 september 2017 heeft er nog een aanvullend gesprek plaatsgevonden. Hieronder wordt de inspraakreactie geanonimiseerd samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Inspraakreactie bewoner Bruchterweg Hardenberg

Tegenover de panden Bruchterweg 43 t/m 47 komt een appartementengebouw van vier verdiepingen te staan. Het pand Bruchterweg 47 kent slechts twee bouwlagen, verzocht wordt om ook hier een bouwhoogte van vier verdiepingen toe te staan. Ook ervaren zij veel overlast van het verkeer op de Bruchterweg, met name van geluid en onveilig rijgedrag.

Reactie gemeente

Op deze locatie stond voorheen het oude politiebureau. Volgens de regels van het toen geldende, en nu vigerende bestemmingsplan mag hier een gebouw worden gebouwd van 10 meter hoog met een vrijstellingsmogelijkheid van 10% naar 11 meter. Gesteld kan worden dat de bouwmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven. De maximale bouwhoogte wordt hier 12 meter, met een mogelijkheid tot afwijking naar 15 meter. Er wordt geen extra geluidsbelasting op de woningen aan de overzijde verwacht, de geluidsbelasting is afhankelijk van de situering, vorm, materialisatie e.d. van de bebouwing en de gevels.

Indien indiener in de toekomst een (ver)bouwplan heeft voor zijn eigen woning zal deze afzonderlijk van dit bestemmingsplan moeten worden beoordeeld, het perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De inspraakreactie wordt niet overgenomen.

In het aanvullend overleg van 12 september 2017 heeft indiener verder zijn zorgen geuit over het toenemende en het zware verkeer op de Bruchterweg. Verzocht is om de Twenteweg en Bruchterweg zodanig aan te passen dat het zware verkeer geen gebruik meer zal gaan of kan maken van de Bruchterweg (maar van de Twenteweg). Ook is gevraagd om de rotonde Europaweg/Bruchterweg en de aansluitingen veiliger te maken door hier onder meer een 30 km zone van te maken. Hierdoor zal volgens indiener ook de luchtkwaliteit verbeteren en geluidsoverlast van verkeer verminderen. Afsproken is dat wij de mogelijkheden van dit verkeersaspect los van dit bestemmingsplan zullen beoordelen. Het inrichten als 30 km weg past niet bij de functie van de Bruchterweg, het heeft namelijk een ontsluitende functie binnen de bebouwde kom. Het inrichten als 30 km weg met drempels en vernauwingen past niet in de verkeerstructuur van het centrum zoals vastgelegd in het Verkeersstructuurplan.

Risico's

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Voor de ontwikkeling van locatie Slotgraven is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertegen kan bezwaar en beroep worden aangetekend. Op voorhand is contact gezocht met de aanwonenden om draagvlak voor de ontwikkeling te creëren. Ook zal de omgeving betrokken worden bij de nadere concretisering van de plannen..

Financiën

De financiële kaders zijn vastgelegd in de vastgestelde grondexploitatie Hardenberg Centrum. Dekking van plankosten vindt plaats uit de grex. Met Ter Steege bouw en vastgoed is een koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten waarin de financiële aspecten zijn vastgelegd. Deze afspraken passen binnen de binnen de grex.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om de planologische procedure te starten. Op het ontwerpplan kan gedurende de ter inzage legging door een ieder een zienswijze worden ingediend. De volgende stap is dat er een besluit genomen wordt over het starten van de planologische procedure. De planologische procedure wordt gestart door het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Vervolgens zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Initiatiefnemer zal een inloopavond organiseren waarop de plannen nader worden toegelicht.

Bijlage

Inspraakreactie

Concept ontwerp bestemmingsplan

Concept ontwerp beeldkwaliteitsplan

Concept stedenbouwkundig schetsplan van Ter Steege bouw en vastgoed