

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2203140	Raad	20 februari 2018
Documentnummer:	2203142	B. en W.	6 februari 2018
Behandeld door:	mw. S. Keuter		
E-mail:	Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven (gebied rondom gemeentehuis voor het bouwen van maximaal 55 woningen)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00294-VGo1), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
2. het beeldkwaliteitsplan voor Slotgraven ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

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 het nu voorliggende bestemmingsplan. 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. De bouw is inmiddels gereed. Voor het overige deel van het gebied wordt met dit bestemmingsplan voorzien in een juridisch-planologisch kader voor herontwikkeling voor woningbouw. 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 vraaggestuurd 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 met een passende invulling (woongebied).

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 procedure is gebracht. Gelet op de gewenste vrijheid in uitwerking is gekozen voor flexibele bouwregels. De belangrijkste uitgangspunten die 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.

Risico's

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Voor de ontwikkeling van locatie Slotgraven is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertegen kan beroep worden aangetekend. Op voorhand is contact gezocht met de aanwonenden om draagvlak voor de ontwikkeling te creëren.

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen nieuw exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

Gelopen procedure

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, deze is behandeld in de collegevergadering van 5 december 2017.

Vanaf woensdag 13 december 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven en het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 23 januari 2018. Een ieder kon een zienswijze indienen, van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt.

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Deze worden na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2203140
Documentkenmerk: 2203142

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven (gebied rondom gemeentehuis voor het bouwen van maximaal 55 woningen).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2018;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan " Hardenberg Centrum, Slotgraven " met de daarbij behorende bijlagen vanaf 13 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

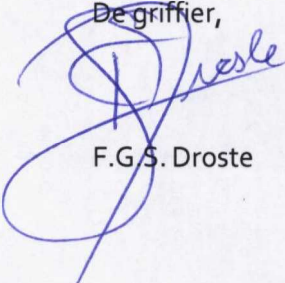
Besluit:

1. het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Slotgraven ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00294-VGo1), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
2. het beeldkwaliteitsplan voor Slotgraven ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

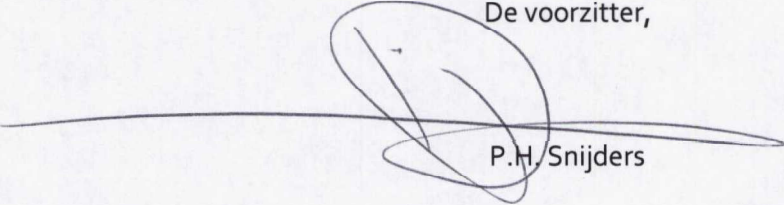
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 20 februari 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,


F.G.S. Droste

De voorzitter,


P.H. Snijders