



Wij zijn trots op dit plan, wat we samen met de Herstructurering Maatschappij Overijssel, ondernemers en omwonenden hebben gemaakt. Want het geeft invulling aan onze ambities.

Het ontwerp van het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk moet maken heeft onlangs ter inzage gelegen.

Actuele impressies van het plan zijn ter informatie bijgevoegd.

## **Beoogd effect**

Het in planologische zin mogelijk maken dat de herontwikkeling van het gebied 'De Spinde' gerealiseerd kan worden.

## **Argumenten**

### *Toelichting op het plan*

Na de sloop van de bestaande bebouwing worden in het gebied vier bouwvolumes met meerdere bouwlagen gerealiseerd. In de twee meest noordelijk gelegen blokken aan de Bruchterweg en Sallandsestraat wordt op de begane grond maximaal 700 m<sup>2</sup> aan commerciële en maatschappelijke functies voorzien. Op de verdiepingen worden maximaal 60 woonappartementen gerealiseerd. Het zuidelijke blok aan de Bruchterweg bestaat volledig uit woonfuncties.

### *Met de uitvoering van dit plan geven we invulling aan meerdere beleidsdoelen*

De ambitie van deze gebiedsontwikkeling is groot. Uitvoering draagt bij aan meerdere beleidsdoelen. Hieronder geven we puntsgewijs aan welke beleidsdoelen we met deze gebiedsontwikkeling willen halen.

### *Een compacter centrum*

- De ambitie is om circa 2.700 m<sup>2</sup> retailbestemming uit de markt te halen. Het verplaatsen van winkels naar de juiste plek in het centrum wordt gestimuleerd. Op een totaal winkelaanbod van circa 30.000 m<sup>2</sup> in het centrum brengen we met deze transformatie het aantal vierkante meters aanzienlijk terug. Dit draagt in grote mate bij aan de opgave om het centrum compact te houden.

### *Vergroten toegankelijkheid en bereikbaarheid*

- De route van het gemeentehuis naar de entree van het winkelgebied (Fortuinstraat) moet krachtiger worden. In het nieuwe plan maken we een heldere route en liggen de gebouwen op hetzelfde niveau.
- Er komt een nieuwe (voetgangers)entree naar de parkeergarage onder het gemeentehuis.

### *Klimaatadaptie*

- Klimaatadaptie krijgt nadrukkelijk een plek in het plan. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook in het vastgoed. Uit de uitgevoerde 'klimaatstresstesten' is gebleken dat in het gebied rond het gemeentehuis problemen kunnen ontstaan bij hevige regenval. Het maken van een robuust waterbergingssysteem kan een oplossing bieden voor het probleem. We nemen dit mee bij het inrichten van de nieuwe openbare ruimte.
- De ambitie is om het Spindepark krachtiger neer te zetten door meer groen terug te laten komen. In de soorten beplanting houden we rekening met biodiversiteit.
- Daar waar gebouwen platte daken krijgen is het de ambitie om groen toe te voegen. In de huidige situatie zijn alle platte daken voorzien van dakleer. Dit zorgt onnodig voor temperatuurstijging richting de naastgelegen appartementen. We zien ook kansen voor verticaal groen. Dit onderzoeken we bij de vervolgfase op haalbaarheid.

### *Duurzaamheid*

- We onderzoeken of voor de parkeeroplossing mogelijkheden zijn voor deelmobiliteit.

- Zowel voor de openbare ruimte als het vastgoed volgen we de ontwikkelingen ten aanzien van circulair bouwen, inrichten en ontwerpen nadrukkelijk. Bij de verdere planuitwerking onderzoeken we in hoeverre circulariteit een plek kan krijgen.
- In het vastgoed integreren we voorzieningen voor vleermuizen en stadsvogels.

#### *Een divers woonaanbod*

- In het programma wonen 2019-2025 staat dat in en rond het centrum van Hardenberg nieuwbouw wordt gerealiseerd dat complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dit is noodzakelijk vanwege de demografische ontwikkelingen en de veranderende wooncultuur.
- Volgens het concept-plan komen er vier nieuwe bouwblokken met ruim 60 appartementen. Twee van die blokken krijgen een maatschappelijke/commerciële plint om overdag ook levendigheid in het gebied te krijgen (in principe geen retail meer).
- Het woonprogramma gaat uit van een mix van huur en koop. Daarbij wordt rekening gehouden met een deel sociale huur en mogelijk ook 'vrije markt' huur.
- De omvang van de appartementen ligt tussen de 70 en 85 m<sup>2</sup>. Daarmee zijn de appartementen een goed alternatief voor de wat grotere en duurdere appartementen die momenteel langs de Vecht worden gebouwd. Hiermee bieden we ook andere doelgroepen de mogelijkheid in het centrum van Hardenberg te gaan wonen.
- Bijkomend voordeel van het diverse bouwprogramma is dat het plan sneller in zijn geheel kan worden ontwikkeld en gebouwd. Wij constateren dat het wonen in het centrum van Hardenberg aantrekkingskracht heeft op de regio. Door deze ontwikkeling willen wij meer mensen (vanuit de regio) binden aan het centrum van Hardenberg. Deze mensen zijn niet alleen bewoners maar ook consument. Dit is goed voor de vitaliteit van het centrum.

Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *Bestemmingsplan*

Het voorliggende plan is vertaald in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. In dit bestemmingsplan krijgt het hele plangebied de bestemming 'centrum'. De bestemming maakt o.a. het volgende mogelijk:

1. dienstverlening;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. horeca, categorie I; (lichte horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en die geen overlast veroorzaken, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven). Deze mogelijkheid is alleen in het blok op de kop van de Fortuinstraat mogelijk;
4. wonen (max. 80 woningen);
5. detailhandel (alleen locatie Scapino).

#### *Procedure*

Het bestemmingsplan heeft onlangs gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, De Spinde'. Bijgevoegd treft u deze notitie aan. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd door uw gemeenteraad vastgesteld worden.

## Risico's en kanttekeningen

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's (vaststelling door gemeenteraad en beroep).

Verder is het financiële risico aanwezig dat door marktomstandigheden de budgetten niet toereikend blijken te zijn.

## Financiën

Voor de gebiedsontwikkeling is een financieel kader opgesteld. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling vanuit reeds beschikbaar gestelde middelen en een subsidiebijdrage gerealiseerd te kunnen worden. De gebiedsontwikkeling kent op dit moment een budgettair neutraal saldo .

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de HMO. Daarin zijn afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden, de rolverdeling en de financiële kaders.

De financiële inbreng van de gemeente omvat de volgende onderdelen:

- € 646.000 als boekwaarde van het Rabobank pand en gemeentelijke voorbereidingskosten. Deze boekwaarde wordt geheel afgedekt door een bijdrage uit de beschikbare middelen voor de uitvoering van de Detailhandelsstructuurvisie.
- € 100.000 vanuit GRP/ klimaatrobuust. De zgn. stresstesten in het kader van klimaatadaptie geven rond het gebied van de Spinde een opgave voor het voorkomen en tegengaan van wateroverlast. Bij de verdere planuitwerking onderzoeken wij in hoeverre waterberging in het gebied gecreëerd kan worden.
- € 50.000 als bijdrage voor nieuwe verlichting in de openbare ruimte.
- € 50.000 als bijdrage voor aanpassing aan de riolering.
- De provincie is zeer positief over de aanpak en inhoud van het plan en wenst financieel te participeren middels een subsidie uit het Investeringsprogramma voor binnensteden. Hardenberg heeft als één van de eerste gemeenten in Overijssel vanuit dit nieuwe programma een bijdrage toegezegd gekregen. In dit geval hebben we het over een bijdrage ter hoogte van € 650.000.
- Vechtdal Wonen verkent de mogelijkheid tot uitbreiding van de Spindeflat. Een eerste studie wijst uit dat circa 14 appartementen toegevoegd kunnen worden. De ondergrond van deze uitbreiding is eigendom van de gemeente. De middelen die de gemeente - bij doorgang van deze toevoeging - ontvangt brengen wij weer opnieuw in de businesscase van deze gebiedsontwikkeling. In casu hebben we het dan over een bijdrage van € 210.000. Deze bijdrage zal worden ingebracht bij HMO als bijdrage in de aankoopkosten van het vastgoed.
- Tenslotte wordt rekening gehouden met een nieuwe voetgangersuitgang vanuit de parkeerkelder richting Spindeplein. In de begroting 2022 heeft uw Raad hiervoor separaat middelen beschikbaar gesteld.

## Verwerking persoonsgegevens

De NAW-gegevens van de indieners van een inspraakreactie zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de inspraakreactie van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel te sturen naar de indiener van de inspraakreactie.

## Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Partijen zijn akkoord met het plan.

Voor inzicht in het participatieproces wordt verwezen naar de zienswijzen nota.

## **Uitvoering**

De ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het besluit zes weken ter inzage ligt en dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

Eind 2021 verwachten wij een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gereed te hebben.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen.

Sloop van de opstallen zal waarschijnlijk in het 1e kwartaal 2022 plaatsvinden waarna de bouw kan starten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

## **Bijlagen**

- bestemmingsplan Hardenberg Centrum, De Spinde
- zienswijzenverslag
- overzicht financieel kader
- actuele (indicatieve) impressies bouwplan

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 243669

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, De Spinde'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2021;

gelet op art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

### **Besluit:**

1. In te stemmen met de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, De Spinde'.
2. Het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, De Spinde' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00365-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.
4. Het bijgevoegde financieel kader herontwikkeling Spindeplein vast te stellen.
5. De financiële verwerking in de 14e begrotingswijziging 2021 op te nemen.
6. In te stemmen met de verkoop en in eigendom overdragen van het voormalige Rabobank pand aan HMO.
7. In te stemmen met de inbreng van de opbrengsten van de grondverkoop bij de Spindeflat aan HMO

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 7 december 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga