

In het noordelijk gebouw zal op de begane grond (op de hoek van de Langewijk/Julianastraat) een commerciële ruimte (voor dienstverlening) worden gerealiseerd. Met deze functie wordt beoogd dat er wat meer levendigheid kan worden bereikt op dit hoekpunt van wegen.

Het bestemmingsplan bevat de bevoegdheid om, als er toch geen vraag is naar de commerciële ruimte af te wijken van de bestemming om een woonfunctie toe te laten.

Als bijlage bij dit voorstel is een document gevoegd waarin het te bouwen complex te zien is.

Op eigen terrein is ruimte voor de aanleg van 8 parkeerplaatsen. Deze zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormennota (1 parkeerplaats per appartement). Het parkeren door bezoekers kan worden opgelost in de directe omgeving van het plangebied. Daar zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

De parkeerbehoefte voor de te realiseren commerciële ruimte wordt opgelost door middel van het parkeerterrein nabij de school 'De 7 Linden'. Hier ligt een openbaar parkeerterrein. Door middel van een overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar deze parkeerplaatsen mag gebruiken. Voor het oorspronkelijk te realiseren hotel is deze afspraak vastgelegd en deze afspraak kan voor het nu voorliggende plan voortgezet worden.

Geldende bestemming

In 2013 is voor de betreffende locatie een bestemmingsplan vastgesteld met als doel om op deze locatie een hotel restaurant te realiseren. Dit plan is niet doorgegaan. De bestemming 'centrum-horeca' die toen aan het plangebied is gegeven laat de realisatie van appartementen niet toe.

Beoordeling van het plan

Het betreffende perceel, dat ligt aan één van de entrees van het centrum van Dedemsvaart, ligt al een behoorlijke tijd braak. Omdat er sprake is van een zichtlocatie op een belangrijke plek is invulling van de locatie wenselijk. Het nu voorliggende bouwplan zorgt voor een passende invulling van de locatie.

Er is vanuit Dedemsvaart (met name Plaatselijk Belang Dedemsvaart) al verschillende keren aandacht gevraagd voor deze situatie bij de entree van Dedemsvaart.

Het realiseren van appartementen sluit aan bij de visie voor het centrum van Dedemsvaart die is vastgelegd in de Structuurvisie Dedemsvaart. Invulling van de locatie is een belangrijk speerpunt uit het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie.

Ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt past het plan in het gemeentelijke beleid (Programma Wonen).

Er is (ruim) voldoende behoefte aan appartementen op een locatie direct nabij het centrum.

Procedure en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 25 maart 2021 gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart'.

De conclusie is dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

Risico's en kanttekeningen

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

Financiën

Er is een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn vastgelegd. De initiatiefnemer krijgt een bijdrage ter hoogte van € 50.000,- vanuit de Detailhandel Structuurvisie, aangezien deze ontwikkeling essentieel bijdraagt aan het oplossen van leegstand en lege plekken in het centrum van Dedemsvaart.

Bovendien is de locatie gelegen op een prominente plaats in het centrum van Dedemsvaart. Na de invulling van deze locatie met het voorgenomen bouwplan, gaat dit het beeld bepalen van de belangrijkste toegangsweg van Dedemsvaart.

Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken over de vergoeding van eventuele planschade vastgelegd.

Verwerking persoonsgegevens

De NAW-gegevens van de initiatiefnemers zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer op te stellen.

Communicatie

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap.

De initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied geïnformeerd over het voorliggende plan en heeft hen de gelegenheid geboden om 1 op 1 in gesprek te gaan over de plannen.

Uitvoering

De ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis aan huisblad De Toren, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart'
- Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart'
- tekening ontwerp gebouw

Raadsbesluit

Zaaknummer: 214955

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart' voor het realiseren van woningbouw

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 juli 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 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart'.
2. Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00371- VG01).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 14 september 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga