

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 670201

College: 28 mei 2024

Behandelaar: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@hardenberg.nl

Raad: 2 juli 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat' (realisatie appartementen en horecagelegenheid)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

- in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat';
- het bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00431-VG01);
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst.

Inleiding

Woningcorporatie Vechtdal Wonen is eigenaar van het perceel op de hoek van de Herenstraat en Dokter Willemslaan in Slagharen. De corporatie is voornemens om deze locatie te herontwikkelen naar een woonlocatie, om zo een toekomstbestendige en duurzame vervolgfunctie aan het plangebied te geven.

Het voornemen is om ter plaatse een appartementengebouw met 16 sociale huurwoningen te realiseren. Op de begane grond wordt een centrumfunctie (horeca) gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbehoefte in de kern Slagharen. Binnen het plan is de mogelijkheid opgenomen om in plaats van de horecafunctie nog twee woningen te realiseren (totaal 18).

Daarnaast wordt een smalle strook grond binnen het plangebied, grenzend aan het perceel aan de Dokter Willemslaan 6, verkocht en bestemd voor wonen.

Als bijlage bij dit voorstel is een (voorlopige) ontwerptekening gevoegd.

Geldende bestemming

Het plangebied kent op basis van de beheersverordening 'Slagharen' de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast is een klein gedeelte van het plangebied bestemd als 'Woongebied'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, kantoren, dienstverlening, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg,

bejaardenzorg, zorg en opvang voor andere doelgroepen en bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 vermeld in de Staat van bedrijven.

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn enkel 2 wooneenheden toegestaan. Daarnaast is horeca ter plaatse van de huidige centrumbestemming niet toegestaan.

Doelen

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

Argumenten

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Slagharen. In de directe omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor zoals wonen, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Het plangebied wordt ten noordoosten begrensd door een woonperceel. Aan alle overige zijden wordt het plangebied begrensd door centrumfuncties. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich de Herenstraat.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd. De gronden werden gebruikt om herten te laten grazen. Deze herten gaan de locatie verlaten.

De ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van het plangebied naar een horecafunctie en een woonfunctie ten behoeve van 16 appartementen. De horecafunctie zal gerealiseerd worden op de begane grond. De appartementen bevinden zich op de eerste en tweede verdieping.

Het gebouw zelf bestaat uit 3 bouwlagen met kapvorm. Binnen het plan bestaat de mogelijkheid om in plaats van de horecafunctie nog twee woningen (totaal 18) te realiseren. Aan de noordzijde van het plangebied zal een parkeerplek worden gerealiseerd. Hier worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bergingen voor de appartementen worden inpandig gebouwd. Aan zowel de voor- en achterzijde van het perceel wordt groen aangelegd.

Een smalle strook grond binnen het plangebied, grenzend aan het perceel aan de Dokter Willemslaan 6, wordt verkocht.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De betreffende locatie is een open plek in het centrum van Slagharen. Woningbouw op die locatie past goed in de structuur van het centrum waarbij verschillende functies elkaar afwisselen. Het voorliggende plan sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan op omliggende bebouwing. Op een inbreidingslocatie in het centrum van Slagharen worden woningen gebouwd. Dit past in de gemeentelijke 'Omgevingsvisie landstad Hardenberg' en in de provinciale Omgevingsvisie.

Volkshuisvestelijke inpasbaarheid

Het gemeentelijke woningbouwprogramma laat zien dat er voldoende behoefte is aan betaalbare huurwoningen in Slagharen. Het nu voorliggende plan draagt bij aan de woningbouwafspraken die in regionaal en provinciaal verband zijn gemaakt.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het plangebied de bestemming 'Centrum'. De regels bij deze bestemming maken de realisatie van appartementen en de horecagelegenheid mogelijk.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is de geldende gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan is hieraan getoetst en bij de verdere uitwerking zal rekening worden gehouden met de geldende criteria.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De te bouwen appartementen worden als energiezuinige woningen uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De appartementen moeten gasloos gebouwd worden. Daarnaast zal bij de bouw zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat''. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

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

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Er worden woningen gerealiseerd die voorzien in de behoefte.

Financiën

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij Vechtdal Wonen. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken tussen Vechtdal Wonen en de gemeente zijn vastgelegd. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat Vechtdal Wonen een bijdrage aan de gemeente betaald ten behoeve van gemaakte kosten.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Vechtdal Wonen heeft omwonenden van de locatie persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Daarnaast is er op 15 januari 2024 een informatiebijeenkomst gehouden.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben Vechtdal Wonen en de gemeente gesproken met de indiener. Daarbij is het plan toegelicht en zijn vragen beantwoord.

De provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen zijn in het kader van het vooroverleg geïnformeerd over het plan. Zij kunnen instemmen met het plan.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer de benodigde vergunning gaan aanvragen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,





Bijlagen

- Notitie m.b.t. zienswijzen
- Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 670201

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat' (realisatie appartementen en horecagelegenheid)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat';
- het bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00431-VG01);
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 2 juli 2024.

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat'

Inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Slagharen, locatie Hertenkamp Herenstraat' lag vanaf donderdag 14 december 2023 zes weken ter inzage. Dat is gepubliceerd in het huis-aan-huis-blad De Toren en in het Gemeentebblad. Wij hebben één zienswijzen ontvangen. Hieronder hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is afkomstig van een omwonende van het plangebied. De zienswijze bevat drie punten:

1. *Parkeerplaatsen:* verzocht wordt om meer parkeerplaatsen aan te leggen. Nu al zijn er te weinig parkeerplaatsen aan de Herenstraat en wordt er illegaal geparkeerd voor de woning van indiener van de zienswijze.
2. *Geluidsoverlast:* geluidsoverlast vanuit de te realiseren horecagelegenheid wordt verwacht. Gevraagd wordt om een vergoeding voor het realiseren van betere geluidwering in de ramen.
3. *Waardevermindering:* De woning van de indiener van de zienswijze wordt minder waard. Het uitzicht gaat veranderen (van Hertenkamp naar woningen en horeca) en er komt meer inkijk.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze hebben Vechtdal Wonen en de gemeente gesproken met de indiener van de zienswijze waarbij is het plan toegelicht en is ingegaan op de in de zienswijze aangehaalde punten en zijn vragen beantwoord. Inhoudelijk kan wat betreft de zienswijze het volgende opgemerkt worden.

Ad. 1 Parkeerplaatsen

Ten behoeve van de horeca worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd conform de CROW norm die voor horeca geldt. De horecaruimte is 213 m² groot. Dit betekent een parkeerdruk van 13 parkeerplaatsen (2,13*6 = 12,8). Met de 16 parkeerplaatsen voor de 16 appartementen zijn er in totaal 29 parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen, niet alleen voor de horeca, maar ook voor de appartementen.

Daarnaast ligt de Hertenkamp direct naast het Kerkplein welke ook als parkeerterrein functioneert. Omdat de horeca andere openings- en sluitingstijden kent dan de supermarkt is de verwachting dat er naast de 13 extra parkeerplekken ook in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid voor de horeca aanwezig is. Na de ontwikkeling van de Hertenkamp zal ook het gebied rondom het gebouw opnieuw worden heringericht. In de planvorming zal de opgave van extra parkeerplaatsen worden meegenomen.

Het instellen van een parkeerverbod voor de gehele Herenstraat zal niet gebeuren gezien het karakter van de Herenstraat. Naast woningen zitten hier namelijk ook winkels en horecagelegenheden. Voor die bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat er de mogelijkheid is om (kort) te parkeren. Daarnaast is het parkeren vóór de uitrit van de indiener van de zienswijze sowieso verboden. Dit is duidelijk aangegeven in de bestrating door middel van een NP-teken.

Ad. 2 Geluidsoverlast

Vanuit milieukundig oogpunt is het mogelijk om een horecagelegenheid te realiseren op de betreffende locatie. In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop inhoudelijk ingegaan.

Vechtdal Wonen is met de indiener van de zienswijze in overleg om te bezien of aanpassingen noodzakelijk en wenselijk zijn, en of Vechtdal Wonen hier een rol in kan spelen.

Ad. 3 Waardevermindering

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat zijn woning minder waard wordt heeft hij de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in de waardevermindering in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.