

Burgemeester & wethouders

Datum 2 april 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen"

Wij willen

Een kwaliteitsimpuls aan wonen geven in het stadscentrum van Hoogeveen.

Wij besluiten

Aan de gemeenteraad voor te stellen:

1. In te stemmen met de reactienota "Stadscentrum, parapluherziening wonen";
2. In te stemmen met het bestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP8017022-ON01 en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen" samen met de bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

Want

- 1.1. *Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in de reactienota zienswijzen (zie bijlage) voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze gaf aanleiding tot aanpassing van het plan. Zie voor de aanpassing het stukje bij "achtergrond" en de bijgevoegde staat van wijzigingen.
- 2.1. *Een kwaliteitsimpuls geven aan het stadcentrum past binnen de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum 2017 en de woon(zorg)visie 2023 - 2026*
In het stadscentrum wil de gemeente investeren in kwaliteit: het centrum moet een aantrekkelijk, gezellig en recreatief verblijfsgebied worden. Daar hoort bij dat de gemeente ook wil investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad in het centrumgebied. Door mee te werken aan dit plan is daar sprake van.
- 3.1. *Het kostenverhaal voor het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan is anderszins verzekerd.*
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. Hierbij dient het bestemmingsplan dan ook te voorzien in nieuwbouw of omvangrijke bouwplannen met functiewijzigingen. De soorten bouwplannen waarvoor een exploitatieplan van toepassing zijn staan in artikel 6.2.1 Bro.

Onderhavig bestemmingsplan omvat alleen een actualisatie en geen bouwplan zoals geformuleerd in art 6.2.1. Bro. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De ambtelijke uren voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure vallen onder de reguliere ambtelijke inzet. Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

Maar

Er zijn geen kanttekeningen.

Achtergrond

Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad in haar vergadering besloten dat op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit geldt voor het stadscentrum van Hogeveen. Dit besluit is op 11 oktober 2021 in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit is genomen door de gemeente omdat de vigerende bestemmingsplannen in het stadscentrum van Hogeveen te ruime mogelijkheden bieden voor woningen. In veel bestemmingsplannen is bijvoorbeeld het maximale aantal woningen niet geregeld en vaak kunnen ruimtes in meerdere (kleine) wooneenheden worden gesplitst.

Gezien dat het voorbereidingsbesluit op 11 oktober 2022 zou aflopen is er op 20 september 2022 door het college besloten om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan zag toe op de onderdelen wonen en parkeren. Tijdens de inzageperiode bleek dat er in het ontwerpbestemmingsplan 'wonen en parkeren' geen afwijkingsmogelijkheid was opgenomen voor uitzonderlijke gevallen. Door het plan voor de vaststelling te wijzigen op dit punt ontstond er een te grote wijziging.

Daarom is besloten om het plan alleen voor het onderdeel parkeren verder te laten gaan in de procedure en om voor het onderdeel wonen een nieuw bestemmingsplan te maken waarin deze afwijkingsmogelijkheid wel is opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan is daar het resultaat van.

Dit plan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Op het plan kwam één zienswijze binnen. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast met betrekking tot één van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Afwijken via een omgevingsvergunning met betrekking tot kamerbewoning wordt getoetst aan het woonbeleid en niet alleen aan de toetsing aan de woon(zorg)visie 2023-2026.

Voor de uitgebreide reactie van de gemeente is de reactienota als bijlage toegevoegd.

De financiële gevolgen zijn

Het betreft een gemeentelijk initiatief om het huidige bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor er geen overeenkomsten gesloten hoeven worden. Er is geen financieel risico. Behalve de kosten voor het opstellen van het plan hoeven er verder geen financiële middelen worden aangewend.

Alternatieven

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan, door het niet vaststellen van het bestemmingsplan blijft de gewenste kwaliteitsimpuls voor het centrum achterwege.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt in Het Torentje, Het Gemeenteblad en op de gemeentelijke webpagina en zal tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Bij de bekendmaking zal worden gewezen op de gebruikelijke mogelijkheden voor rechtsbescherming.

De indiener van de zienswijze ontvangt persoonlijk bericht over het vastgestelde plan en het vervolg van de procedure.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen"
- Verbeelding "Stadscentrum, parapluherziening wonen"
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen
- Staat van wijzigingen