

Advies/Besluit

college

Datum vergadering: 1 oktober 2024

Portefeuille(houder): Ruimte en Mobiliteit; wethouder drs. J.H. Scholten

Programma/Paragraaf: 8 Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Onderwerp: Marktplan: vaststelling bestemmingsplan 'Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan' en bijbehorend beeldkwaliteitsplan

Samenvatting besluit

We stellen de gemeenteraad voor het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan" en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Ook stellen wij de gemeenteraad voor om geen medewerking te verlenen aan een alternatief plan.

Besluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen:
 - a. De zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan", vast te stellen, waarin de reacties op de ingediende zienswijzen, de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.
 - b. Het bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan", bestaande uit een toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en de verbeelding, zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0158.BP1191-0002, gewijzigd ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.
 - c. Het beeldkwaliteitsplan "Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan" als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Haaksbergen 2014 vast te stellen;
 - d. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) vast te stellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, is verzekerd.
2. De gemeenteraad voor te stellen geen medewerking te verlenen aan het door het buurtcomité Hibbertsstraat en 't Meuke gepresenteerde plan voor een ontwikkeling met horeca en woningbouw op de grond tussen de Markt en de Hibbertsstraat.

Aldus besloten

Paraaf gemeentesecretaris:

Indien afwijkend besloten:

Besluit en argumenten

Inleiding / aanleiding

De herontwikkeling van het Marktplan kent een lange voorgeschiedenis. Nadat in 2018 de Raad van State het laatst vastgestelde bestemmingsplan heeft vernietigd, hebben wij Nordwick B.V. (als ontwikkelaar van het laatste plan) en de heer R. (als eigenaar van grond de Bron en voormalig Markt 19) gevraagd samen om tafel te gaan, met als doel te onderzoeken of ze één gezamenlijk plan kunnen ontwikkelen voor het zogeheten 'gat in de Markt', inclusief het terrein van de Bron, het voormalige pand Markt 19 en de omliggende openbare ruimte.

Dit heeft geleid tot een plan dat uitgaat van de volgende ontwikkeling:

1. realisering van een supermarkt aan de Markt met een omvang van maximaal 2.500 vierkante meter met daarboven 39 appartementen en een daarbij behorende parkeerkelder met 110 parkeerplaatsen;
2. realisering van 28 appartementen met een daarbij behorende parkeerkelder met 32 parkeerplaatsen op de voormalige locatie van de Bron;
3. parkachtige openbare ruimte.

Basis voor de planvorming zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders, te weten de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" en de Structuurvisie 2030. Op 25 januari 2023 heeft de gemeenteraad de actualiteitscheck Marktplan als aanvulling op het ruimtelijk kader de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" vastgesteld. In die vergadering is ook besloten dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden voor de herontwikkeling van het Marktplan.

Verder is er in de periode van september 2022 tot juli 2023 een participatietraject geweest over de inrichting van de openbare ruimte van het Marktplan. Van dit participatietraject hebben wij een tussentijdse rapportage opgesteld, waarover de gemeenteraad op 3 augustus 2023 met een raadsinformatiebrief in kennis is gesteld.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 november 2023 tot en met 14 december 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in een zienswijzennota en hierbij is een afweging gemaakt of de zienswijzen al dan niet tot een wijziging leiden. Deze afweging leidt tot het bestemmingsplan zoals dat nu voor ligt.

Voor dit bestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van toepassing. Omdat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de in werking treding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, valt dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

Eind november 2023 is er door het buurtcomité Hibbertsstraat en 't Meuke een alternatief plan gepresenteerd voor de invulling van het 'gat in de Markt'. In diverse zienswijzen wordt gerefereerd aan dit alternatieve plan. Dit plan is in de zienswijzennota afgewogen.

Bestuurlijk / wettelijk kader

Rijk

Algemene wet Bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Gemeente

Bestemmingsplan Haaksbergen Centrum vastgesteld 15 juli 1981 en Haaksbergen Centrum 2003
Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente
Haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”
Actualiteitscheck haalbaarheidsstudie “De Markt Centraal”
Woonvisie “Goed wonen in Haaksbergen”
Woondeal Twente
Welstandsnota gemeente Haaksbergen 2014

Argumenten

1.1 Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 3 november 2023 tot en met 14 december 2023 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan” is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twaalf zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie opgenomen in de zienswijzennota. De gemeenteraad dient te besluiten of deze zienswijzen worden overgenomen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zoals uit de zienswijzennota blijkt, is er bij een aantal zienswijzen aanleiding deze te honoreren. Het honoreren van een zienswijze leidt er toe dat het bestemmingsplan aangepast wordt. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijze heeft dit gevolgen voor de toelichting, de planregels en/of de verbeelding. In de zienswijzennota is per gehonoreerde zienswijze aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

In de toelichting (juridisch niet bindend deel) is het volgende toegevoegd:

- boomtechnisch onderzoek;
- bezonningsrapportage;
- geluidsonderzoek Hibbertsstraat 9 en 18;
- Marktplan - nadere analyse DtNP.

Bij de regels zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- leden 3.5.4 en 6.4.2 (specifieke gebruiksregels) toegevoegd; betreft een voorwaardelijke verplichting voor het vervangen van enkele wegdelen door stille elementenverharding;
- lid 3.5.5 (specifieke gebruiksregels) toegevoegd; betreft voorwaardelijke verplichting voor het plaatsen van een geluidscherm.

Bij de verbeelding is aangepast:

- de cirkel van de kroonprojectie wordt met twee meter verruimd bij de dubbelbestemming “Waarde-beeldbepalende boom”.

Zoals in de zienswijzennota aangegeven, is ambtshalve op een aantal onderdelen een aanscherping van de verbeelding en regels noodzakelijk. Deze zijn nodig in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan.

1.3 Er heeft vooroverleg op basis van artikel 3.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaats gevonden.

Artikel 3.3.1. van het Bro schrijft voor dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals de provincie en het waterschap, die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan hebben wij voor vooroverleg verzonden aan provincie en waterschap. De provincie heeft in haar reactie aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. Het waterschap heeft niet gereageerd op het plan.

1.4 In het plangebied is voldoende ruimte voor een openbaar gebied dat parkachtig wordt ingericht met voldoende parkeerplaatsen.

In 2019 is een basisontwerp opgesteld voor de ontwikkeling van het Marktplan en de inrichting van de omliggende openbare ruimte. Hierbij is ongeveer 4.000 vierkante meter groen ingetekend, zowel binnen het plangebied als ook buiten het plangebied. Op basis van dit basisontwerp zijn de plannen verder uitgewerkt. Deze uitwerking heeft uiteindelijk geresulteerd in onderhavig plan. Het huidige plan voorziet in voldoende ruimte voor een openbaar gebied dat parkachtig wordt ingericht (circa 3.100 vierkante meter in het plangebied) met voldoende parkeerplaatsen.

1.5 Het plangebied is gelegen op een locatie binnen het centrum van Haaksbergen, die beeldbepalend is.

Het plangebied voor het Marktplan ligt op een beeldbepalende locatie in Haaksbergen. Om die reden is een ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan zijn zowel de stedenbouwkundige als stadsbouwmeester van het Oversticht betrokken. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn over het beeldkwaliteitsplan geen zienswijzen binnen gekomen. Er is dan ook geen aanleiding het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is een beleidskader en dient om die reden door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

1.6 Door het afsluiten van een koop- en realisatie overeenkomst is geen exploitatieplan noodzakelijk.

In de koop- en realisatie overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de ontwikkeling van het Marktplan. Hierdoor is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

2.1 Het alternatieve plan past niet binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders.

Eind november 2023 is door het buurtcomité Hibbertsstraat en 't Meuke een alternatief plan gepresenteerd. Dit plan bestaat uit horeca aan de Markt, negen appartementen boven de horeca ruimte, parkeren achter de horeca ruimte en twaalf rijwoningen aan de Hibbertsstraat. Dit plan past niet binnen de gemeentelijke beleidskaders voor het Marktplan, zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld in de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" en de actualiteitscheck die daarop heeft plaats gevonden. In de haalbaarheidsstudie is sprake van twee varianten. Variant 1, met een supermarkt als publiekstrekker aan de Markt. Deze heeft in eerste instantie de voorkeur. Mocht blijken dat partijen het niet eens kunnen worden, dan zal ingezet worden op uitvoering van variant 2 (zonder supermarkt, met detailhandel en appartementen aan de Markt en woningbouw aan de Hibbertsstraat), waarin alleen de huidige bouwkvavels worden bebouwd. Het vestigen van een supermarkt heeft de voorkeur. Een supermarkt trekt veel publiek. Toevoeging van een publiekstrekker op deze locatie is gewenst. Dit draagt namelijk bij aan de gewenste detailhandelstructuur (twee polenstructuur). Het kernwinkelgebied bestaat daarbij uit twee sterke polen met de omgeving van de Jumbo aan de Spoorstraat als noordelijke pool en de Markt als zuidelijke pool, waarbij daartussen de Spoorstraat de belangrijkste winkelstraat is. Uit de actualiteitscheck blijkt dat de gewenste centrumstructuur ondanks maatschappelijke trends en andere ontwikkelingen, nog steeds wenselijk en noodzakelijk is om het kernwinkelgebied te versterken.

2.2 Het alternatieve plan leidt in veel beperktere mate tot combinatiebezoek in het kernwinkelgebied.

Het door de gemeenteraad vastgestelde beleid in de haalbaarheidsstudie "De Markt Centraal" heeft als doel het kernwinkelgebied van Haaksbergen te versterken. Op basis van dit uitgangspunt is DtNP gevraagd het alternatieve plan te beoordelen. Deze beoordeling is onderdeel van een aanvullende notitie die naar aanleiding van de zienswijzen is opgesteld en als bijlage bij de zienswijzennota is gevoegd.

DtNP geeft aan dat een ontwikkeling met horeca op deze locatie geen geschikt alternatief is. Zij merkt hier het volgende over op:

'Het toevoegen van nieuwe horeca-units in een sector die landelijk en lokaal onder druk staat en in omvang krimpt, is uiterst risicovol. Het horecaplein is (pre-corona) al opgewaardeerd passend bij de lokale verzorgingsfunctie van het centrum. De afname van het aantal horecazaken in het centrum geeft een indicatie dat er geen behoefte is aan extra horeca. Het als alternatief voorgestelde horecaprogramma trekt naar verwachting zeker 10 keer zo weinig publiek als een supermarkt en

horecabezoek vindt grotendeels buiten winkeltijden plaats, waardoor er weinig extra combinatiebezoek plaatsvindt en het vestigingsklimaat voor de winkelstraat niet verbetert. Voor het zoveel mogelijk behouden van een divers winkelaanbod in het centrum biedt een supermarkt de beste garantie.'

Risico's

Er lopen nog twee gerechtelijke procedures die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het Marktplan.

Door de Rooms Katholiek Parochie Sint Franciscus van Assisië is een aanvraag gedaan het parochiële centrum aan de Markt 20 te verbouwen. Deze aanvraag heeft deels betrekking op grond gelegen binnen het plangebied van het Marktplan. Deze aanvraag is buiten behandeling gelaten, omdat de parochie geen belanghebbende is. Tegen dit besluit heeft de parochie beroep ingediend.

De aanvraag heeft deels betrekking op grond, waarop de parochie jegens één van de ontwikkelaars contractuele verplichtingen heeft. Over deze contractuele verplichtingen loopt momenteel een bodemprocedure bij de rechtbank tussen één van de ontwikkelaars en de parochie. Eerder is hierover een kort geding geweest. In de uitspraak van het kort geding van 10 oktober 2023 is de parochie veroordeeld om binnen vijf dagen na vonnis medewerking te verlenen aan de aanwijzing van een taxateur om de waarde van de te ruilen percelen te bepalen. Inmiddels is de parochie een bodemprocedure gestart. De uitspraak in de bodemprocedure staat gepland op 13 november 2024.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Bestemmingsplan

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro wordt binnen zes weken na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan het raadsbesluit bekend gemaakt in GemeenteNieuws, het Gemeenteblad, op de gemeentelijke webpagina en op www.regelsoepdekaart.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens naar provincie Overijssel en waterschap Vechtstromen gestuurd.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal ook het vastgesteld beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd. Omdat een beeldkwaliteitsplan een aanvulling is op het welstandsbeleid is het niet mogelijk hierover in beroep te gaan.

Vervolg participatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan pakken wij het participatietraject voor de inrichting van de openbare ruimte verder op.

In juli 2023 is het huidige participatietraject met de werkgroep, zoals beschreven in het participatieplan, afgesloten. Hierbij is tevens met elkaar afgesproken dat de participatie verder opgepakt wordt na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben veel deelnemers van de werkgroep een zienswijze ingediend. Uit zowel het eerdere participatietraject als uit de ingekomen zienswijzen blijkt, dat omwonenden met name bezwaren hebben tegen de komst van een supermarkt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is de supermarkt een gegeven. Dit biedt voor zowel de gemeente als omwonenden meer duidelijkheid om straks over de openbare ruimte te participeren.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal er verdere invulling worden gegeven aan het participatietraject met omwonenden en ontwikkelaars. Hierbij zal een zo groen mogelijke inrichting één van de uitgangspunten zijn, naast de opgave om in het plangebied voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel

2. Alternatieve plan herontwikkeling Marktplan
 3. Zienswijzennota "Ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan"
 4. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
 5. Bestemmingsplan "Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan" (NL.IMRO.0158.BP1191-0002.)
 6. Beeldkwaliteitsplan 'Haaksbergen centrum, partiële herziening Marktplan'
-

Adviseur/opsteller: Harriët Zuethoff en Marit Metternich

Team: Omgeving & Ontwikkeling

Advies over openbaar – niet openbaar:

- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken openbaar (onderliggende stukken zoals aangegeven en bijgevoegd in de rubriek Bijlagen bij het collegebesluit).
- Na besluitvorming is het collegebesluit met onderliggende stukken nog niet meteen openbaar; er geldt een embargo.
- Het betreft een personele zaak. Na besluitvorming is het integrale besluit niet actief openbaar. Het collegebesluit met onderliggende stukken is gedeeltelijk openbaar onder toepassing van de Woo.
- Na besluitvorming zijn alle of bepaalde stukken/informatie geheim (met oplegging van geheimhouding).

Medezeggenschap:

- Advies, instemming, of overleg met OR en/of GO is nodig.

Vul hier de redenen in dat het besluit voor advies, instemming, of overleg met/aan de OR en/of GO wordt voorgelegd.

Integraliteit en bestuurlijke afstemming

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met Melissa Timmerman, concernjurist, Laurens Legtenberg, bestuursadviseur en bestuurlijk afgestemd met de portefeuillehouder Jan-Herman Scholten op 26-9-2024

In te vullen door /namens gemeentesecretaris

Datum vergadering:

Zaak/registratienummer:

Agendapunt:

Agendering akkoord:

Door collegeleden aangegeven als:

- Hamerstuk
- Bespreekstuk

Na collegebesluit in te vullen door/namens gemeentesecretaris

- Conform
- Afwijkend, zie advies/besluit
- Aangehouden, opnieuw agenderen
- Teruggenomen
- Terugverwezen