

Nota

Voor burgemeester en wethouders
Nummer: 13INT04128

Datum vergadering:
Nota openbaar: Ja

10 DEC 2013



6

► **Onderwerp:** Hoofduitgangspunten actualisering Centrumplan Nijverdal 2014

Advies:

1. Instemmen met hoofduitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
2. Opiniërend aan de commissie Grondgebied voorleggen.
3. In verband met het direct van start gaan met een ontwerpbestemmingsplan de hoofduitgangspunten en veranderingen actief te communiceren en een inloopbijeenkomst organiseren

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Voor het centrum gebied zal een nieuw en actueel bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Om in juli 2014 het nieuwe bestemmingsplan te kunnen vaststellen wordt voorgesteld de hoofduitgangspunten te benoemen voor een herziening van het bestemmingsplan voor Nijverdal Centrum.

Het centrumplan uit 2004 heeft een goede basis gelegd voor de centrum structuren in Nijverdal. Door ontwikkelingen in de samenleving, de huidige marktomstandigheden, de gevolgen van de economische crisis en de inzichten vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie "Natuurlijk Avontuurlijk" is het wel noodzakelijk naar de gebiedsbegrenzings van de centrumzones, de functionele invulling ervan en de bouwvolumes te kijken en keuzes daarin te maken om het centrum actueel te houden.

Voorgesteld wordt om binnen de begrenzing van het centrumplan 4 gebieden te hanteren:

- 1 Kernwinkelgebied
- 2 Aanloopgebied Grotestraat west
- 3 Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.
- 4 Overig gebied

Bij de voornoemde keuzes zijn per gebiedszone algemene doelstellingen verwoord:

Binnen het kernwinkelgebied staat het vergroten van de belevingswaarde van het centrum centraal door onder andere het compacter maken van het kernwinkelgebied.

Het aanloopgebied Grotestraat (west) wordt versterking van een verbinding tussen de paarse poort en het centrum beoogd, de detailhandel afzwakken en versterking van de horeca. (conform omgevingsvisie)

In het aanloopgebied Grotestraat (oost) en de markt wordt verder ingestoken op ontwikkeling van het zakelijk centrum, dienstverlening en horeca (Conform huidig bestaand centrumplan).

Het overig gebied wordt op basis van huidige gebruik conserverend bestemd.

De hoofduitgangspunten voor het centrum zullen vertaald en uitgewerkt worden naar een nieuw bestemmingsplan voor het centrum. De verwachting is dat het ontwerp plan dan nog net in het 1^e kwartaal van 2014 ter visie kan.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan Centrum Nijverdal dateert alweer van 2004. De levensduur van 10 jaar voor een bestemmingsplan loopt juli 2014 af. Voor het centrum gebied zal een nieuw en actueel bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Het centrumplan uit 2004 heeft een goede basis gelegd voor de centrum structuren in Nijverdal. Door ontwikkelingen in de samenleving, de

huidige marktomstandigheden en de crisis zullen de gebiedsbegrenzings van de centrumzones, de functionele invulling ervan en de bouwvolumes tegen het licht worden gehouden om er voor te zorgen dat de dynamische gebieden in het centrum actueel worden gehouden.

Relevante eerdere besluiten:

Nvt

Doelstelling:

Een nieuw en actueel digitaal bestemmingsplan voor het Centrum van Nijverdal.

Oplossing:

Proces planvorming

Om een nieuw centrumplan in juli 2014 te kunnen vaststellen is de termijn te krap om in de procedure de inspraak, ontwerp en vaststelling te doorlopen. Doordat de afdeling volop bezet was met o.a. de actualisatieslag t/m juli 2013, het reparatieplan buitengebied (o.a. recreatiewoningen), de uitloop van Hellendoorn dorp in de 2^e helft van 2013, de start met de actualisatie van het bestemmingsplan Nijverdal West Noetsele en tegenwoordig de plannen zelfstandig worden uitgevoerd en door inlossen van personele taakstellingen beginnen de werkzaamheden op de afdeling te knellen. Daarnaast is de nieuwe omgevingsvisie opgesteld waarin ook uitspraken over de kaders voor het centrumgebied worden gedaan.

Om in juli 2014 het nieuwe bestemmingsplan te kunnen vaststellen wordt voorgesteld met elkaar de hoofduitgangspunten te benoemen voor een herziening van het bestemmingsplan voor Nijverdal Centrum.

Deze hoofduitgangspunten zullen direct vertaald worden naar een ontwerpbestemmingsplan. De hoofduitgangspunten en veranderingen zullen, vooraf aan het ontwerpbestemmingsplan, actief worden gecommuniceerd. Verder zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Algemeen kader hoofduitgangspunten

De hoofduitgangspunten worden opgesteld aan de hand van het scenario:

Formuleer hoofduitgangspunten t.b.v. wat veranderd zou moeten worden ten opzichte van het huidige centrumplan.

Het huidige centrumplan heeft een goede basis neergelegd voor de huidige functionele indeling en centrumstructuren. Door ontwikkelingen in de samenleving, de huidige marktomstandigheden, de gevolgen van de economische crisis en de inzichten vanuit de gemeentelijke omgevingsvisie "Natuurlijk Avontuurlijk" is het wel noodzakelijk naar de gebiedsbegrenzings van de centrumzones, de functionele invulling ervan en de bouwvolumes te kijken en keuzes daarin te maken om het centrum actueel te houden.

In algemene zin vraagt de verandering op de woningmarkt en de demografische ontwikkeling niet meer om de grootschalige woningbouwprojecten zoals deze in het centrumplan van 2004 met een wijzigingsbevoegdheid werden mogelijk gemaakt. Daar waar in de afgelopen 10 jaar op deze locaties geen woningbouwplannen zijn ontwikkeld zullen deze wijzigingsbevoegdheden worden geschrapt. Hierdoor zal de theoretische woningbouwcapaciteit met zo'n 150 tot 200 woningen worden teruggebracht. Nieuwe, gewenste ontwikkelingen worden daarmee niet onmogelijk, maar zullen middels een (partiële) planherziening in de toekomst worden gehonoreerd op het moment dat die ontwikkeling past in het gemeentelijke beleid.

Voor de locatie Hendrik Wormser blijft een uitwerkingsplicht voor 19 extra woningen gehandhaafd. Deze locatie heeft een andere en hardere juridische status qua verplichting vanwege de in 2004 op de locatie gelegde "uitwerkingsplicht" en door contractuele verplichtingen vanuit het verleden.

Aan de Steen van Ommerenstraat, waar in 2004 nog woningen stonden, waren in het centrumplan van 2004 bij recht 38 woningen bestemd. Deze 38 woningen kunnen bij recht terugkomen nu het combiplan wordt opgeleverd en de tuinen van Nijverdal worden aangelegd. Verder zullen binnen het plangebied van Nijverdal Centrum alle toezeggingen en nieuwbouwplannen die vrijstellingsprocedures zijn gerealiseerd worden geïnventariseerd en positief worden bestemd.

Verder zal voor het openbare gebied binnen de bestemming verkeer en verblijf bekeken worden hoe tijdelijke evenementen kunnen worden toegestaan, zoals bijvoorbeeld op de Markt-, Dunantplein en Grotestraat.

Naast deze algemene uitgangspunten die voor het gehele plangebied Nijverdal Centrum gelden worden ook uitgangspunten per deelgebied benoemd.

Voorgesteld wordt om binnen de begrenzing van het centrumplan 4 gebieden te hanteren:

- 1 Kernwinkelgebied
- 2 Aanloopgebied Grotestraat west
- 3 Aanloopgebied Grotestraat oost en markt.
- 4 Overig gebied

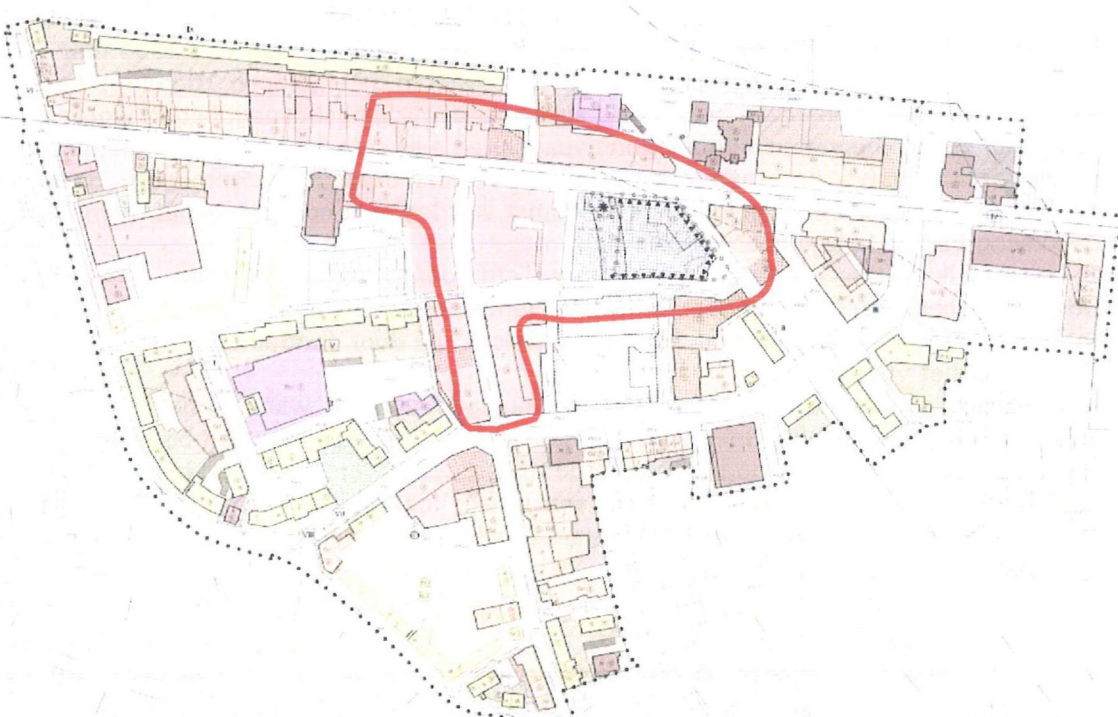
Globale weergave gebieden



Per gebied worden de volgende hoofduitgangspunten voorgesteld:

1 Kernwinkelgebied

Doel: Belevingswaarde centrum vergroten / compacter kernwinkelgebied.



Functionele invulling:

Deel Grotestraat, Nieuw Dunant, Keizerserf:

- Alle ruimte bieden voor centrumfuncties als detailhandel, daghoreca, persoonlijke en zakelijke dienstverlening en maatschappelijke functies.
- Detailhandel in winkelgebied ruimte bieden door maximaal winkelvloeroppervlak (600m²) per detailhandelsvestiging te laten vervallen. Het is belangrijker kleinschalige detailhandel buiten het centrum te weren dan detailhandel in kernwinkelgebied te beperken. Verder blijft er ruimte op het bedrijventerrein voor detailhandel in volumineuze goederen (meubels, auto's etc.) die qua omvang en bedrijfsvoering niet passend zijn in het centrum.
- Detailhandelsvestiging de mogelijkheid geven om op de verdieping en/of kelder uit te breiden en dit mogelijk maken met binnenplanse afwijking.

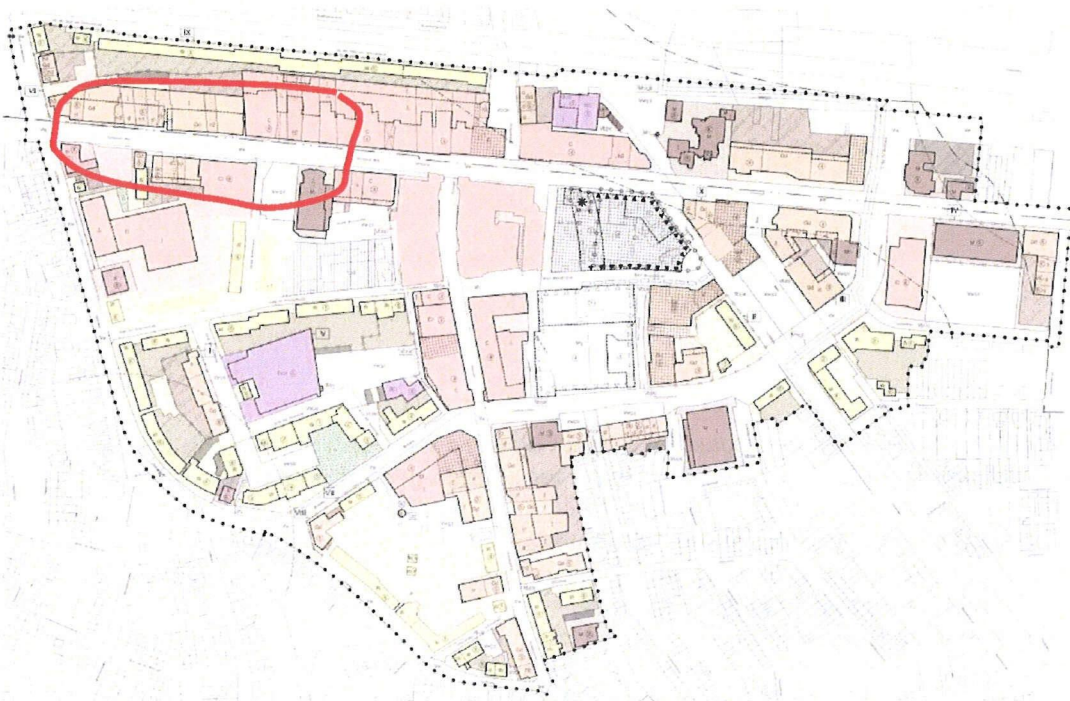
Bouwvolume:

Kernwinkelroute (8tje) : Handhaven 3 lagen met 4e laag terugliggend. Dit volume is hier aanvaardbaar en ruimtelijk wenselijk om tegenwicht ten opzichte van het Nieuw Dunant te bieden. (Invulling van dit bouwvolume wordt met wonen passend in de woonvisie en de woonbehoefte mogelijk gemaakt, net zoals in het huidige centrumplan middels een binnenplanse vrijstelling)

Keizerserf zuid : max 3 lagen i.p.v. 3 met 4e laag terugliggend. Hier zit veelal boven de winkel een bestaande bovenwoningen. Vanwege de ligging buiten het zogenoemde 8tje als kernwinkelroute is hier geen groter volume nodig cq gewenst dat om meer woningen vraagt.

2 Aanloopgebied Grotestraat west

Doel: Verbinding paarse poort - centrum + detailhandel afzwakken. (conform omgevingsvisie)



Functionele invulling:

- Bestaande detailhandel krijgt een specifieke aanduiding en daar waar dat speelt zal de aanduiding detailhandel worden verwijderd waar ter plaatse geen detailhandel meer is gevestigd.
- Dienstverlening met baliefunctie, sociaal-/maatschappelijke functies

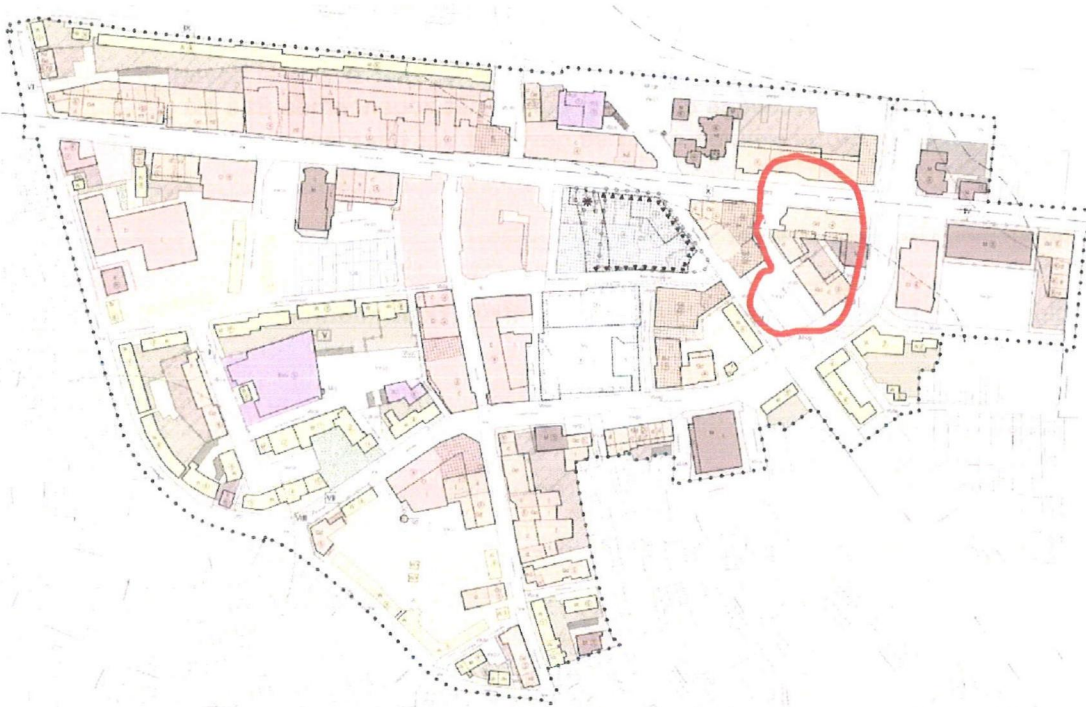
- Ruimere bestemmingsmogelijkheden bieden buiten detailhandel door:
 - Zoek verruiming voor alle vormen van horeca (hotel, café, restaurant, disco/muziekcafé mits aan geluidsnormen wordt voldaan)
 - Zoek verbinding met Paarse Poort, bijvoorbeeld door start en eindpunt van activiteit in centrum te laten zijn (d.m.v. functies gelieerd aan toerisme, outdoor / gps tochten / dagrecreatieve verhuur (seg-way/ (groeps)tocht, ATB-verhuur) en overige (dag)recreatieve concepten)

Bouwvolume:

Handhaven drie bouwlagen en voor het deel van de Grotestraat dat onder het verruimde aanloopgebied valt van drie bouwlagen met vierde terugliggende laag naar maximaal drie bouwlagen brengen.

3. Aanloopgebied Grotestraat oost / Markt

Doel: Zakelijk centrum / dienstverlening / horeca (Conform huidig bestaand centrumplan)



Functionele invulling:

- Bestaande detailhandel krijgt een specifieke aanduiding en daar waar dat speelt zal de aanduiding detailhandel worden verwijderd waar ter plaatse geen detailhandel meer is gevestigd.
- Kantoren, dienstverlening en alle vormen van horeca (hotel, café, restaurant, disco/muziekcafé mits aan geluidsnormen wordt voldaan)
- Sociaal-, cultureel en maatschappelijke functies;
- Combinaties van deze functies

Bouwvolume: Drie bouwlagen met vierde terugliggende laag aan westzijde Markt en maximaal drie bouwlagen aan de oostzijde van de markt. Om de beleving van de ruimte als een plein te ervaren wordt de pleinwerking bewerkstelligd door wandvorming te creëren met bouwvolume.

4 Overig gebied



Functionele invulling

- Bestaande functies wonen, werken etc. bestemmen conform gemeentelijke standaard
- Stationsgebied zuid, de inrichting positief bestemmen

Bouwwolume: een bouwklasse bij het bestaande volume.

Advies:

1. Instemmen met hoofduitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Nijverdal Centrum.
2. Opiniërend aan de commissie Grondgebied voorleggen.
3. In verband met het direct van start gaan met een ontwerpbestemmingsplan de hoofduitgangspunten en veranderingen actief te communiceren en een inloopbijeenkomst organiseren

Effecten:

Uiteindelijk komen tot een nieuw en actueel digitaal bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal

Planning:

T.b.v. vaststelling raad 1 juli 2014:

- 10 december '13 instemming B&W met hoofduitgangspunten.
- 8 januari '14 commissie grondgebied opiniërend.
- Op basis hoofduitgangspunten opstellen digitaal ontwerpplan.
- 25 februari '14 instemming college met ontwerpplan.
- Vervolgens 6 weken ter visie (daarna max. 4 weken voor weerlegging zienswijzen)

- 27 mei '14 raadsvoorstel in B&W,
- Behandeling in commissie grondgebied 18 juni 2014.
- Vaststelling door raad op 1 juli 2014.

Financiële consequenties:

Bestemmingsplan wordt in eigen beheer opgesteld. Naar planschade gevolgen zal nog nader onderzoek plaats vinden en de conclusies ervan zullen in een volgend advies worden gecommuniceerd. Op voorhand wordt ingeschat dat op basis van de uitgangspunten geen planschade wordt verwacht.

Personele consequenties:

Het centrumplan is opgevoerd in de werkplannen van 2014

Juridische consequenties:

In deze fase zijn er geen juridische consequenties. De uitgangspunten worden uitgewerkt naar een ontwerp bestemmingsplan. Bij het terinzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan ontstaat de juridische consequentie dat aanvragen om omgevingsvergunning zowel aan het huidige als aan het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan moet worden getoetst.

Informatisering / Automatisering: nvt

Burger- en overheidsparticipatie: nvt

Communicatie:

In verband met het direct van start gaan met een ontwerpbestemmingsplan, de hoofduitgangspunten en veranderingen actief te communiceren en een inloopbijeenkomst organiseren.

Overige consequenties: nvt