

No.: 2010/RSCH/153526

Afdelingshoofd: G. karstens

Raad: 16 november 2010

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Hardenberg Centrum,
Vechthof

Stuknr.: 160265

Hardenberg, 5 oktober 2010

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

De doelstelling uit het Masterplan Plus Centrum Hardenberg is de kwaliteit van het centrum van Hardenberg integraal te verbeteren omdat de gemeente Hardenberg de stad verder wil ontwikkelen tot een kern met een streekfunctie. De hoofddoelstelling wordt als volgt beschreven:

Het ontwikkelen van een integraal ruimtelijk plan voor verbetering van de kwaliteit van het centrum van de kern Hardenberg, waarmee – na uitvoering – de kwaliteit van wonen, winkelen, werken en recreëren duurzaam gewaarborgd wordt.

Het voorliggende project draagt bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het Masterplan en versterkt in dat opzicht de beoogde streekfunctie van de kern Hardenberg.

Waarom willen we dat bereiken?

Om de leefbaarheid van de kern Hardenberg te vergroten en de streekfunctie te versterken.

Wat gaan we hiervoor doen?

Een bestemmingsplan opstellen t.b.v. het project Hardenberg Centrum, Vechthof.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

Met ontwikkelaar D&H is een samenwerkingsovereenkomst en exploitatieovereenkomst gesloten. Het betreft een particulier initiatief. In de exploitatieovereenkomst zijn over de kostenverdeling afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Daarnaast is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin is aangegeven dat de ontwikkelaar de plan- en begeleidingskosten voor het opstellen van het bestemmingsplan draagt. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Advies:

Op 4 november 2008 is vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend, ten behoeve van de bouw van 18 appartementen en 45 eengezinswoningen gelegen aan de Marslaan en Prengerlaan te Hardenberg (project Marsch Kruserbrink Vechthof). De verkoop en bouw van het project is inmiddels gestart.

Nu de verkoop van het project is gestart blijkt dat de ontwikkelaar meer flexibiliteit nodig heeft dan is geboden in het vrijstellingsbesluit. Met de vrijstelling die de ontwikkelaar destijds heeft gevraagd kan niet adequaat ingespeeld worden op vragen vanuit de markt

Een aantal gegadigden voor de woningen vragen naar opties als bergingen, garages, etc. Deze opties passen niet binnen het planologisch kader van de verleende vrijstelling. Iedere vraag dient afzonderlijk getoetst te worden en door middel van afzonderlijke procedure geregeld te worden. Dit is voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente geen ideale situatie.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar de gedachte om een klein deel binnen het plan om te zetten in het zorgsegment (meest noordelijke woonblok, gedacht wordt aan begeleid woonvormen). De verleende vrijstelling geeft die mogelijkheid niet.

Om een oplossing te bieden voor bovenstaande vragen wordt het bouwplan nu vertaald in een bestemmingsplan. Op die manier ontstaat een meer toekomstgericht planologisch kader en heeft de ontwikkelaar meer ruimte om tegemoet te komen aan vragen uit de markt.

Het appartementengebouw dat ook deel uitmaakt van de verleende vrijstelling wordt niet meegenomen binnen het bestemmingsplan omdat op dit deel geen wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Voor wat betreft de reeds vergunde grondgebonden woningen blijft het de intentie om de uiterlijke verschijningsvorm overeenkomstig de vergunde situatie te realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 voor de duur van 6 weken terinzage gelegen. Binnen de termijn zijn geen zienswijzen ingebracht.

Daarnaast is met de provincie, inspectie en het waterschap vooroverleg gevoerd en zijn partijen akkoord met het plan.

Ambtshalve wijziging t.o.v. van ontwerpplan

- Artikel 4.2. lid a onder 2 wordt aangepast. Dit artikel regelt het maximaal aantal woningen binnen de bouwblokken in het plangebied. De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan was juridisch op twee manieren uit te leggen. De regeling wordt nu verduidelijkt. De regeling komt er op neer dat binnen het noordelijke bouwblok 10 woningen en/of 18 zorgwoningen mogelijk zijn.
- De bebouwingsgrens van het zuidwestelijk gelegen bouwblok is niet correct ingetekend en wordt aangepast. Het bouwvlak 'verschuift' ca. 1.5 meter in oostelijke richting.

Geadviseerd wordt de raad voor te stellen om, met inachtnaam van de ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven;

- het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan op te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Bijlage:

Bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof

Stuk nr. 160265

De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.2010/RSCH, nr. 153526

Besluit:

1. het bestemmingsplan Hardenberg Centrum, Vechthof gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan op te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 16 november 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier.

