

Zaak kenmerk: 324294
Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Raad: 3 juli 2012

Onderwerp:
gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hardenberg
Centrum Marsch Kruserbrink, voormalige ligweide en
Alfallocatie

Document 324297
kenmerk:

Hardenberg, 4 juni 2012

Aanleiding

In het centrum van Hardenberg wordt een groot deel van de wijk Marsch Kruserbrink geherstructureerd. Om dit vorm te geven is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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 streekfunctie van de kern Hardenberg.

Planbeschrijving

Het plangebied ligt in het noordoosten van het centrum en wordt globaal begrensd door de Vecht, de Marslaan en de (nieuwe) wegen Voermanstraat en Sportlaan aan resp. de west- en oostzijde. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3 ha. In het gebied is een aantal woningen en een school gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Ook de voormalige ligweide van het zwembad valt binnen het plan.

In de nieuwe situatie kunnen in het plangebied 93 woningen en 75 woon/zorgeenheden worden gebouwd. De woningen worden zowel grondgebonden als gestapeld gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de 75 woon/zorgeenheden om te bouwen naar 35 reguliere woningen.

Langs de Vecht wordt de mogelijkheid geboden om appartementengebouwen te realiseren. Dit sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het Masterplan.

Binnen het bestemmingsplan is ook een deel bestemd als 'Wonen- nader uit te werken'. Voor dit gebied heeft de ontwikkelaar momenteel nog geen concrete plannen, maar de verwachting is dat deze bouwvelden binnen de planperiode nadere invulling krijgen. Hierbij wordt gedacht aan de woonfunctie.

Voor een totaaloverzicht van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de bijlage.

Procedure

Met de provincie en het Waterschap heeft overleg plaatsgevonden. Beide hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling. Daarnaast heeft Beter Wonen samen met D&H ontwikkeling en met de beoogde zorgpartijen op 12 oktober 2011 het stedenbouwkundig plan gepresenteerd in de buurt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 april 2012 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te bieden om een zienswijze in te dienen. Daarnaast hebben de ontwikkelaar, Beter Wonen en de gemeente op 11 april 2012 in het LOC een inloopbijeenkomst georganiseerd. De inloopavond is goed bezocht en het plan is goed ontvangen.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. Dit geldt niet voor instellingen en/of instanties.

Naar aanleiding van de zienswijzen is met de indieners contact gezocht en heeft met een aantal overleg plaatsgevonden.

Indiener 1

De gemeente wenst geen inzicht te geven over de vervuiling van de locatie. Reden voor het niet kunnen/willen verstrekken van de onderzoeksgegevens kunnen de hoge kosten zijn die de bodemsanering met zich meebrengen.

In het verleden hebben in de nabijheid van deze locatie een smederij, een pompstation en een autoservicebedrijf aan Oosteinde hun bedrijf uitgeoefend en hebben hier mogelijk materialen gedumpt.

Volgens het verslag van Beter wonen is aan de Marslaan 48 uit grondmonsters carboleum aangetroffen. Nu de onderzoeksgegevens niet uitgegeven worden is er bezwaar om gebouwen neer te zetten. Indiener geeft aan op het te bebouwen terrein een olieachtige substantie te hebben gezien. Ook zijn onkruiden geconstateerd die ook groeien op het terrein van een grondsanering naast NS station Duivendrecht. Indiener heeft daarnaast vermoedens dat de oude loop van de Vecht verontreinigd is met metalen, afgewerkte olieproducten en slachtafval.

Gezien het bovenstaande is indiener van mening dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw.

Reactie

Op de planlocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem vast te stellen. Alle verrichte onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende normeringen. Daar waar de grond gesaneerd is, is door een evaluatierapport duidelijk gemaakt op welke wijze de sanering is uitgevoerd en wat de eindresultaten zijn. Alle voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken en evaluatierapporten zijn voor een ieder inzichtelijk. De rapporten hebben in analoge vorm samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegen in het Klant Contact Centrum. Ook is alle informatie te raadplegen via de gemeentelijke website. De opmerking dat de gemeente de onderzoeken niet wil en/of kan openbaar maken wordt daarom niet gedeeld.

Inhoudelijk is uit de onderzoeken gebleken dat op een bepaald gedeelte binnen het plangebied een bodemvervuiling zat. De bodem op het overig plangebied is geschikt voor de woonfunctie. Door middel van nadere onderzoeken is de aard en omvang van de geconstateerde bodemverontreinigingen bepaald. Uiteindelijk is de vervuiling gesaneerd door ontgraving en afvoer van de grondverontreiniging. De ontgraving is nadien aangevuld met schoon zand. Het grondwater in het plangebied is niet verontreinigd. De

eindsituatie is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft ingestemd met de evaluatierapporten. Daarmee is het gehele plangebied geschikt bevonden voor de woonbestemming.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2

Indiener woont in appartementencomplex "De Burgh" en tekent bezwaar aan tegen de bebouwing langs de Vecht. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwhoogte alsmede de bouwvolumes.

Indiener heeft in het verleden door middel van diverse brieven ook bezwaar aangetekend tegen de hoogbouw. Het nieuwe bestemmingsplan gaat in tegenstelling tot het oude plan uit van een bouwhoogte van 30 meter en 26 appartementen. Het oude plan ging uit van een bouwhoogte van 26,8 meter en 18 appartementen.

De nieuwe plannen betekenen een duidelijke vermindering van het woongenot en dus een waardevermindering van de woning. Hiervoor wordt de gemeente aansprakelijk gesteld.

Reactie

De basis voor de hogere bebouwing langs de Vecht is gelegen in het Masterplan Plus Centrum Hardenberg. Hierin is het volgende aangegeven: "de bebouwing langs de Vecht zal bestaan uit blokvormige massa's met de nodige openheid die het centrum vanaf de Rijksweg N34 accentueren ten opzichte van de uitbreidingslocatie aan de andere zijde van de N34. Qua uitstraling en maat zullen deze aansluiten op de twee reeds bestaande bouwblokken aan de kop van de Leisurezone ten noordwesten van Marsch- Kruserbrink". Bedoeld zijn de blokken Vechtvoorde en Havenstaete.

In november 2008 is vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend voor de bouw van het project 'Vechthof'. Het plan bestaat uit een aantal grondgebonden woningen en een appartementencomplex (Vechtwachter) langs de Vecht. Het appartementencomplex telt 7 woonlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. Een gedeelte van het bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Het appartementencomplex nog niet.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet globaal gezien in een ontwikkeling tussen de Vecht en de Marslaan. In het bestemmingsplan wordt ook de grond van het vergunde appartementencomplex meegenomen. Voordeel hiervan is dat de ontwikkelaar planologisch gezien meer ruimte heeft om een ontwikkeling mogelijk te maken.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de bouwhoogte voor de bebouwing langs de Vecht af te stemmen met de bouwhoogte uit de eerder verleende vergunning. Voorgesteld wordt dan ook om de bouwhoogte van 30 meter te verlagen naar 27 meter. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte van de bebouwing langs de Vecht wordt verlaagd naar 27 meter.

De opmerkingen over de bouwvolumes delen wij niet. De bouwvolumes die mogelijk worden gemaakt langs de Vecht passen binnen het ruimtelijk beleid zoals omschreven in het eerder aangehaalde Masterplan. De mogelijkheid om, ten opzichte van de verleende vergunning, 8 appartementen toe te voegen doet geen afbreuk aan het beoogde bebouwingsbeeld zoals benoemd in het Masterplan.

Voor zover indiener waardevermindering vreest van zijn onroerend goed, staat de mogelijkheid open om te zijner tijd op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Basis hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan.

Belangenvereniging bewoners centrum Hardenberg

De BBCH is van mening dat één van de gebouwen te hoog wordt en daarmee niet in lijn is met de overige woongebouwen. Het oorspronkelijk plan zou 26 meter hoog worden tegenover 30 meter in het huidige plan.

Het oorspronkelijke plan voorzag in 18 appartementen tegenover 26 appartementen in het huidige plan. Veel aanbod van koopwoningen staat op dit moment leeg. De BBCH maakt zich daar zorgen over.

Reactie

Voor wat betreft de bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie onder indiener 2.

Hiermee komen we tegemoet aan de zienswijze. De bouwhoogte van de bebouwing langs de Vecht wordt verlaagd naar 27 meter.

Over de toevoeging van het aantal appartementen het volgende. In het bestemmingplan wordt de mogelijkheid geboden om langs de Vecht 26 appartementen te realiseren. Dit kan in 1 gebouw van 26 stuks of verdeeld over twee bouwvolumes. Het betreffen 8 appartementen meer dan de situatie zoals reeds is vergund. Deze toevoeging past binnen het woningbouwprogramma zoals dat geldt voor Hardenberg Centrum. Daarbij geeft het bestemmingsplan meer flexibiliteit aan de ontwikkelaar om het bouwplan te realiseren. In het plan dat voorligt kunnen ook twee kleinere appartementengebouwen worden gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de actuele marktvraag waardoor het mogelijk is om eerder tot realisatie over te kunnen gaan. Risico op leegstand wordt hiermee verkleind.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiën

In juni 2006 is er een samenwerking- en exploitatieovereenkomst opgesteld tussen Beter Wonen, D&H ontwikkeling en de gemeente Hardenberg. Hierin zijn afspraken gemaakt over o.a. de kostenverdeling tussen de partijen.

De benodigde budgetten zijn geraamd in de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 (vastgesteld in de raad van 11 oktober 2011).

Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent een versnelling voor een eventuele beroepsprocedure. Zo moet onder andere de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak doen en moeten belanghebbenden binnen de beroepstermijn een volledige motivering aangeven.

Advies:

1. De zienswijze van indiener 1 niet over te nemen;
2. De zienswijze van indiener 2 en 3 gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan Hardenberg Centrum Marsch Kruserbrink, voormalige ligweide en Alfalocatie gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00171-VG01);
4. geen exploitatieplan opstellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlage:

- zienswijzen
- stedenbouwkundig plan
- bestemmingsplan Hardenberg Centrum Marsch Kruserbrink, voormalige ligweide en Alfalocatie

Onderwerp gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hardenberg Centrum Marsch Kruserbrink,
voormalige ligweide en Alfalocatie

Document
Kenmerk 324297

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat drie zienswijzen zijn ontvangen;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 juni 2012;

Besluit:

1. De zienswijze van indiener 1 niet over te nemen;
2. De zienswijze van indiener 2 en 3 gedeeltelijk over te nemen;
3. het bestemmingsplan Hardenberg Centrum Marsch Kruserbrink, voormalige ligweide en Alfalocatie gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00171-VG01);
4. geen exploitatieplan opstellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 3 juli 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.

