

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	1666976	Raad	5 april 2016
Documentnummer:	1666980	B. en W.	22 maart 2016
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Marsch-Kruserbrink, Fase 6' (woningbouw op locatie voormalige Alfa College)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Marsch-Kruserbrink, Fase 6' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00254-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Marsch-Kruserbrink was een sterk verouderde wijk, gelegen aan de noordoostzijde van het kernwinkelgebied van Hardenberg. Deze wijk, gelegen tussen het centrum en de Vecht, voldeed steeds minder aan de eisen van deze tijd en daarom zijn er herstructureringsplannen ontwikkeld. Voor een deel van deze herstructurering heeft de gemeenteraad op 3 juli 2012 het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, Marsch-Kruserbrink voormalige ligweide en Alfalocatie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bouw van 168 woningen, waaronder gestapelde en grondgebonden woningen, in het noordelijke deel van de wijk Marsch-Kruserbrink. Naast woningbouw maakt dit bestemmingsplan ook de aanpassing van de wegenstructuur mogelijk. Daarnaast is er een contract gesloten met Beter Wonen Vechtdal over de herstructurering van het gebied.

De herstructurering van Marsch-Kruserbrink wordt in verschillende fasen uitgevoerd. Inmiddels is al een groot deel gerealiseerd. De nu voorliggende fase 6 is (met uitzondering van de appartementen aan de vecht), samen met fase 5 de laatste fase van de herstructurering.

Voor fase 5 is onlangs een uitwerkingsplan vastgesteld (door ons). Voor fase 6 geldt dat de plannen ten aanzien van woningaantallen en de functie aangepast zijn ten opzichte van de eerdere plannen. Omdat de gewijzigde plannen deels niet passen in het oorspronkelijke plan is voor deze fase een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat door u vastgesteld kan worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de gewenste woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op fase 6 welke voorziet in ontwikkeling van de voormalige locatie van het Alfa College, globaal gelegen tussen de Marslaan, Barbierstraat, J.H. Prengerlaan en Sportlaan. Dit gebied heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Woongebied" met de functieaanduiding "zorgwoning". Ter plaatse bedraagt het maximale aantal woningen 35 of het maximale aantal woon-zorgeenheden 75.

Het inmiddels uitgewerkte bouwplan voor dit gebied kan het best worden beschreven in twee delen, namelijk een noordelijk en zuidelijk deel. Voor het noordelijke gedeelte zijn reeds 20 zorgwoningen vergund en in aanbouw. Deze ontwikkeling past binnen het huidige bestemmingsplan. Bij een eventuele toekomstige wijziging van functie voorziet het bestemmingsplan om de zorgwoningen te verbouwen naar maximaal 17 reguliere woningen.

Het zuidelijke deel betreft de ontwikkeling van 37 (reguliere) appartementen. In het huidige bestemmingsplan wordt niet voldoende ruimte geboden om in totaal 54 woningen (of 37 woningen en 20 woon-zorgeenheden) te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in een gewenst juridisch-planologische regeling voor beide delen. Het gewenste plan is vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 27 januari jl. gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd door uw gemeenteraad vastgesteld worden.

Risico's

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld (alleen door degene die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze aan uw gemeenteraad kenbaar te maken). De kans hierop wordt minimaal geacht.

Financiën

Het bestemmingsplan valt binnen de samenwerking- en exploitatieovereenkomst 'herontwikkeling Marsch Kruserbrink' welke in juni 2006 zijn gesloten tussen Beter Wonen Vechtdal en de gemeente Hardenberg. Binnen deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over o.a. planschade, kostenverhaal en de aanleg van het openbaar gebied.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Marsch-Kruserbrink, Fase 6'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1666976
Documentkenmerk: 1666980

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Marsch-Kruserbrink, Fase 6' (woningbouw op locatie voormalige Alfa College).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2016;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Marsch-Kruserbrink, Fase 6' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00254-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 5 april 2016.

De raad voornoemd,

De loco-griffier,


A.B.H. Hoving

De voorzitter,


P.H. Snijders