

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2022842	Raad	15 november 2016
Documentkenmerk:	2022851	B. en W.	11 oktober 2016
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg - Nijenstede'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg - Nijenstede' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0000 BP00240-VGo1);
- 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

De heer H. Hamhuis heeft een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van enkele woningen op de hoek van de Gramsbergerweg en Nijenstede in Hardenberg. Het gaat daarbij om 5 woningen met parkeerplaatsen op het noordelijke deel van het perceel waar nu een grasveld met een (vervallen) paardenstal aanwezig is en 4 woningen in het zuidelijke deel ter vervanging van een woning en een kantoor. Het plan zorgt voor een invulling van het gebied tegenover de 'Hof van Pepijn'. De onderstaande afbeelding toont de projectlocatie.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat het plan gerealiseerd kan worden.



Argumenten

Toelichting op het plan

Het gebied ten oosten van de nieuw aangelegde weg Nijenstede vormt de westelijke afsluiting van een woongebied aan de Gramsbergerweg. De bebouwing aan de Gramsbergerweg kenmerkt zich door diversiteit uit verschillende tijd- en stijlperioden. Daarnaast is het een gebied met veel groen.

De geplande nieuwe bebouwing gaat aan de weg Nijenstede voor een nieuwe begrenzing van dit groene gebied zorgen en het vormt door de verspringende voorgevels de begeleiding van deze weg. Het Masterplan Plus voor het centrum van Hardenberg gaat uit van een begeleiding van de weg Nijenstede aan twee zijden door bebouwing. Dit betekent dat het voorliggende plan voldoet aan het gestelde in het Masterplan Plus Centrum Hardenberg.

De twee nieuwe woningen aan de Gramsbergerweg als vervanging van het pand op nr. 14 zijn een voortzetting van de kleinschalige bebouwing en diversiteit aan deze weg met in dit geval een eigentijds karakter.

Gepland zijn 3 typen aan woonvormen:

1. een rijtje van 5 geschakelde eengezinswoningen aan de Nijenstede;
2. een tweetal geschakelde patiowoningen aan de Nijenstede;
3. een tweetal (half)vrijstaande woningen aan de Gramsbergerweg.

De ontsluiting van de patiowoningen en de rijenwoningen vindt via een eigen weg plaats. Aan de noordzijde wordt deze weg gecombineerd met de ontsluiting van de naast gelegen tandtechnische praktijk. De twee (half)vrijstaande woningen aan de Gramsbergweg worden ontsloten via de Gramsbergerweg.

Het gebied ten noorden van de bouwlocatie als ook de hoek Nijenstede – Gramsbergerweg moeten 'groene' accenten gaan vormen.

Als hierboven beschreven vormt de nieuwe bebouwing aan de Gramsbergerweg een moderne voortzetting van de karakteristieke diversiteit van de bestaande bebouwing.

Het te realiseren aantal woningen past in het gemeentelijke woningbouwprogramma en voldoet aan het gestelde in de Ladder van Duurzame Verstedelijking (LDV). Dit betekent dat de realisatie van het plan ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Bestemmingsplan

Omdat de plannen van de heer Hamhuis niet passen in de geldende bestemmingsplannen ('Hardenberg Centrum' en 'Hardenberg Centrum, Ontsluitingsweg Nijenstede') is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg – Nijenstede' geeft aan het plangebied de bestemmingen 'woongebied' en 'groen'. De regels maken het mogelijk om op gronden met de bestemming 'woongebied' maximaal 9 woningen te bouwen. Op de bestemming 'groen' kan niet gebouwd worden. Hier kunnen wel parkeerplaatsen aangelegd worden.

Planologische procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 17 augustus jl. gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd te worden. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Voorlopig bouwplan

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is door de initiatiefnemer al een ontwerp-bouwplan gemaakt. Dit ontwerp is ter beoordeling voorgelegd aan het kwaliteitsteam voor het centrum van Hardenberg. Basis voor de toetsing van het bouwplan op termijn zal zijn de gemeentelijke welstandsnota.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (vaststelling door gemeenteraad en beroep bij Raad van State).

Financiën

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de vergoeding van gemeentelijke kosten. In deze overeenkomst wordt ook de vergoeding van eventuele planschade vastgelegd.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg – Nijenstede'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2022842

Documentkenmerk: 2022851

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg - Nijenstede'.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2016 ;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg Centrum, hoek Gramsbergerweg - Nijenstede' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0000 BP00240-VGo1);
- 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. 15 november 2016.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders