

Beoordeling van het verzoek

De betreffende locatie ligt in de bebouwde kom van Mariënberg. In de directe omgeving liggen overwegend woningen. Alleen direct ten noorden van het perceel ligt een school en direct ten zuiden ligt een klein bedrijfje. Vanuit functioneel oogpunt past de woonfunctie prima op het perceel. Het toevoegen van een woning stuit vanuit ruimtelijk oogpunt niet op bezwaren. De locatie kan worden gezien als een inbreidingslocatie. De omvang van het perceel is zodanig dat een extra woning daar goed past. De school aan de noordzijde van het perceel zorgt niet voor een belemmering omdat de te bouwen woning verder van de school wordt gebouwd dan de al bestaande woning. Het bedrijf aan de zuidzijde zorgt eveneens niet voor een belemmering omdat het hier gaat om lichte bedrijvigheid welke past in een woonomgeving.

Zoals al opgemerkt maakt de omvang van het perceel het mogelijk om deze te splitsen in 2 percelen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. De toevoeging van één woning aan de woningvoorraad van Mariënberg past in het gemeentelijke woonprogramma. Het weghalen van de aanduiding 'detailhandel' is geen bezwaar omdat deze aanduiding toeziet op bestaande detailhandel die er feitelijk niet meer is.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Mariënberg, Stationsweg 16' wordt het perceel zo bestemd dat naast de bestaande woning nog een extra woning gebouwd kan worden. De woning dient gebouwd te worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Wat betreft de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de beheersverordening 'Mariënberg'.

Procedure en zienswijze

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door ProRail een zienswijze kenbaar gemaakt. ProRail heeft verzocht om het aspect trillingshinder door het spoor te onderzoeken om daarmee te bezien in welke mate trillingshinder als gevolg van de aanwezigheid van het spoor in de directe nabijheid kan ontstaan.

In opdracht van de initiatiefnemers is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onacceptabele situatie ontstaat gezien het feit dat er geen doelmatige maatregelen zijn te treffen en dat het gaat om hooguit incidentele overschrijdingen (minder dan 1 per week). In het rapport zijn enkele adviezen gegeven met betrekking tot de constructieve uitwerking van de te bouwen woning.

Het onderzoeksrapport is ter kennisname naar ProRail gestuurd. ProRail adviseert om de conclusies uit het rapport op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van het advies van ProRail is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden. Omdat er alleen een aanpassing in de toelichting heeft plaats gevonden (geen bindend deel van een bestemmingsplan) kan het bestemmingsplan in juridische zin ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

Bij de te volgen procedure horen de gebruikelijke risico's (vaststelling door gemeenteraad, beroep bij Raad van State).

Financiën

Er is geen exploitatieplan opgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk:

1. op basis van de Legesverordening zijn de leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer;
2. er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaakstelsel.

De NAW-gegevens zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel te sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma SBA te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- Bestemmingsplan (Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijze ProRail (gerelateerd)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 30839

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Mariëberg, Stationsweg 16'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2020;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

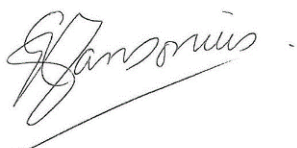
Besluit:

- Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze door het trillingsonderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen en in de toelichting hierop inhoudelijk in te gaan.
- Het bestemmingsplan 'Mariëberg, Stationsweg 16' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00332-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 van 8 april 2020.

De raad voornoemd,

de loco-griffier,



G.J. Jansonius

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers