

Geldende bestemming

Het betreffende perceel is gelegen in de beheersverordening 'Slagharen' en heeft hierin de bestemming 'bedrijf'. Daarnaast geldt specifiek voor dit perceel een aanduiding die uitsluitend de bestaande vorm van bedrijfsvoering toe laat.

Het bouwen van woningen past niet in de bestemming. Dit betekent dat de bestemming van het perceel gewijzigd zal moeten worden om de bouw van de woningen mogelijk te kunnen maken.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woningen en appartementen gebouwd kunnen worden.

Argumenten

Beoordeling van het plan

Wat betreft de beoordeling van het verzoek zijn een aantal aspecten van belang:

1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.
2. Volkshuisvestelijke inpasbaarheid.

Ad. 1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid

De betreffende locatie ligt feitelijk buiten het echte centrum van Slagharen. Dit betekent dat wonen een logische vervolgfunctie is voor het gebied. In de directe nabijheid van de locatie liggen ook overwegend woningen.

Wat betreft de stedenbouwkundige invulling speelt een rol dat het gebied uit 2 deelgebieden bestaat. Een deel dat direct grenst aan de Herenstraat en een deel op het achtererf. In 2017 is aan de eigenaar van het perceel meegedeeld dat het niet wenselijk is om woningen op het achtererf te realiseren. De toentertijd gemaakte afweging had o.a. te maken met het feit dat er op dat moment geen volkshuisvestelijke ruimte was om veel woningen te realiseren en omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk was om uitsluitend woningen direct aan de Herenstraat te bouwen. Vanwege de omvang en diepte van het perceel is het echter lastig om niet op het achtererf te bouwen. Bij het alleen bouwen van woningen direct aan de Herenstraat zouden er dan te diepe kavels ontstaan. Daarom is nu toch verzocht om een invulling met ook bebouwing op het achterterrein mogelijk te maken.

De op het achterterrein geplande bebouwing is qua typologie en massa passend op deze locatie. Deze locatie kan goed ontsloten worden, er is voldoende ruimte om het parkeren te regelen en er kan een goed woon en leefklimaat gerealiseerd worden.

Ad. 2 Volkshuisvestelijke inpasbaarheid

De te bouwen woningen en appartementen zijn in beginsel bedoeld voor senioren en starters. Met de initiatiefnemers heeft hierover afstemming plaatsgevonden. De oppervlakte van de appartementen maakt dat deze geschikt zijn voor deze doelgroepen. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt voldoende mogelijkheden om voor deze doelgroep te bouwen in Slagharen.

Zowel de structuurvisie 'Landstad Hardenberg' als het 'Programma Wonen' zetten in op de bouw van voldoende passende woningen. Voor appartementen is vooral ruimte en behoefte in en nabij de centra van (vooral) Hardenberg en Dedemsvaart. Maar ook in de middelgrote kernen zoals Slagharen is behoefte aan appartementen.

Omdat er veel behoefte is aan appartementen biedt het 'Programma Wonen' en ook de 'Agenda Wonen 2022-2023', die onlangs door de gemeenteraad zijn vastgesteld, ruimte voor het realiseren van appartementen.

Nieuwe bestemming

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het terrein de bestemming 'woongebied'. Door middel van bouwvlakken is op de verbeelding aangegeven waar de appartementen en de woningen gebouwd kunnen worden. Binnen de bouwvlakken zijn aanduidingen opgenomen die betrekking hebben op het aantal te bouwen woningen of appartementen en de maximale bouw- en goothoogte.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen kenbaar gemaakt. Na overleg tussen de indieners, de initiatiefnemer en de gemeente zijn deze zienswijzen weer ingetrokken.

Ambtelijke aanpassingen

Het bestemmingsplan is ambtelijk op 2 onderdelen aangepast:

1. De regel over de aan te houden afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is weg gehaald. Deze regel is overbodig omdat de grenzen van bouwlocaties al op een andere manier vast liggen. Er moet binnen de bouwvlakken gebouwd worden.
2. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is verhoogd van 60 m² naar 90 m². Dit sluit beter aan bij de voorliggende bouwplannen en bij hetgeen tegenwoordig gangbaar is bij woningen.

Risico's en kanttekeningen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan horende gebruikelijke risico's. Er kan beroep bij de Raad van State worden ingediend. Gelet op het feit dat uiteindelijk geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans op beroep klein geacht.

Financiën

Er is een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn vastgelegd. De initiatiefnemer betaald een exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke kosten.

Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken m.b.t. de vergoeding van eventuele planschade vastgelegd.

Verwerking persoonsgegevens

De NAW-gegevens van de initiatiefnemers zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer op te stellen.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De provincie Overijssel heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Het Waterschap heeft geen reactie gegeven omdat zij al door middel van de waterparagraaf bij het plan betrokken is geweest.

De initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied per brief geïnformeerd over het voorliggende plan en heeft hen de gelegenheid geboden om 1 op 1 in gesprek te gaan over de plannen. Met de indieners van zienswijzen zijn gesprekken gevoerd. Deze gesprekken hebben geleid tot intrekking van de zienswijzen.

Uitvoering

De ter inzagelegging van het vastgestelde 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 en dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan (Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Stedenbouwkundig plan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 320624

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Slagharen, herontwikkeling Herenstraat 45-47' (bouw woningen en appartementen op terrein Zwarte Markt Slagharen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Slagharen, herontwikkeling Herenstraat 45-47' gewijzigd vast te stellen in die zin dat in de regels de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens komt te vervallen en dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt verhoogd van 60 m² naar 90 m², een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00370-VG01).
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 juli 2022.

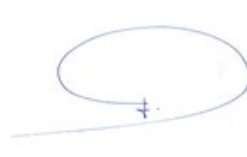
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga