

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	461336	College:	7 februari 2023
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	14 maart 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, woningen Cornelis Schipperplein' (bouw 8 woningen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan 'Bergentheim, woningen Cornelis Schipperplein' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00406-VGo1).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Verzoek wijziging bestemming

Er is een verzoek tot wijziging van de bestemming van een aantal percelen aan het Cornelis Schipperplein in Bergentheim ingediend. Het gaat daarbij om percelen aan de achterzijde van de woningen aan de Kanaalweg-Oost 61, 62 en 63. De initiatiefnemer wil op deze percelen in totaal 8 vrijstaande woningen realiseren.

Ter ondersteuning van zijn plan heeft de eigenaar een schets laten maken (zie bijlage). Deze schets toont een verkaveling met 8 vrijstaande woningen op kavels tussen ca. 450 m² en 840 m². De al wel aangelegde weg op het terrein (Cornelis Schipperplein) wordt doorgetrokken door het gebied en eindigt tegen de perceelgrens (tegen het terrein van Renewi). Achterliggende gedachte daarbij is dat, mocht het terrein van Renewi tot ontwikkeling komen als woningbouwlocatie, beide gebieden op elkaar aangesloten kunnen worden.

Voorgeschiedenis

In 2017 heeft uw gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor de locatie Kanaalweg-Oost 63 in Bergentheim. Het gaat daarbij om het terrein van het voormalige bedrijf 'Bakkersland'. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse maximaal 4 woningen (aan de kanaalzijde) en 4 woon-werkkavels (op het achterterrein) te realiseren.

Op de locatie met de woonbestemming zijn inmiddels drie vrijstaande woningen gebouwd. Het achterterrein, waar de woon-werkkavels gepland zijn, is nog steeds onbebouwd. Het lukt de eigenaar/ontwikkelaar niet om deze kavels verkocht te krijgen. De eigenaar heeft nu gevraagd of hij de bestemming van dit gebied mag omzetten naar een woonbestemming zodat hij hier vrijstaande woningen kan realiseren.

Geldende bestemming

De percelen liggen in het bestemmingplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63' en hebben hierin de bestemming 'bedrijf' met daarbij de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze bestemming laat bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en bijbehorende bedrijfswoningen toe. Het nu voorliggende plan is in strijd met de bestemming omdat geen bedrijven worden gerealiseerd.

Beoogd effect

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

Argumenten

Aansluiting op terrein Renewi

De herontwikkeling van de locatie Bakkersland kan niet los worden gezien van de mogelijke herontwikkeling van het terrein van Renewi. Het Bakkersland-terrein heeft destijds mede een woon-werkbestemming gekregen omdat het realiseren van reguliere woningen niet mogelijk was vanwege de aanwezigheid van het bedrijf Renewi. Andere reden was dat het realiseren van woningen 'in de 2e lijn' (achter andere woningen, zonder een directe relatie met openbaar gebied) vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet wenselijk was. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten van Renewi ter plaatse gestopt. De eigenaar van dit terrein doet pogingen om zijn gronden te verkopen ten behoeve van woningbouw.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Ons college heeft in het voorjaar van 2021 uitgesproken dat woningbouw op de locatie van het Renewi-terrein op zich mogelijk is, maar dat vanwege het feit dat de gemeente al afspraken heeft gemaakt met andere ontwikkelaars over woningbouw (o.a. Möllincksvaart) er de komende jaren nog geen volkshuisvestelijke ruimte is voor woningbouw. Het nu voorliggende plan is vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar op de locatie er van uitgaande dat het achterliggende Renewi-terrein ook ontwikkeld wordt. Voordeel van het plan is ook nog dat er dan geen bedrijfslocatie komen tussen de bestaande woningbouw en de woningbouw (op termijn) op de Renewi-locatie.

Milieukundige inpasbaarheid

Op het naastgelegen bedrijfsperceel is bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 en is tevens bestaande bedrijvigheid toegestaan. Voorheen was op deze locatie een afval-inzameldepot gevestigd. Voor deze inrichting was een milieuvergunning aanwezig. Door een wetswijziging zijn de bedrijfsactiviteiten van de inrichting onder het Activiteitenbesluit komen te vervallen en is de milieuvergunning in 2017 van rechtswege komen te vervallen.

Nadien heeft het bedrijf geen melding ingediend. Van een feitelijke inrichting en daarmee bestaand bedrijf is hierdoor geen sprake (meer). Dit houdt in dat in voorliggend geval slechts getoetst hoeft te worden aan de toegestane milieucategorieën 1 en 2.

Voor dergelijke milieucategorieën geldt, uitgaande van omgevingstype gemengd gebied, een maximale richtafstand van 10 meter. In dit geval bedraagt de onderlinge afstand circa 3 meter waarmee niet aan de richtafstand wordt voldaan. Echter, inrichtingen vallend in de milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven/onder woonbebouwing.

Daarnaast is vanuit het verleden op de perceelsgrens met het bedrijfsperceel een geluidscherm van 3 meter hoog geplaatst wat voor een forse reductie van de milieubelasting op de woningen zorgt. Dit maakt dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter handhaving van de geluidscherm, aangezien dit vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk is.

Volkshuisvestelijke inpasbaarheid

Het realiseren van 8 vrijstaande woningen (doelgroep doorstromers) is inpasbaar in het programma Wonen. De voorliggende locatie is bij uitstek geschikt voor de gevraagde invulling. Andere types woningen (tweekappers, rijwoningen, hofje met kleinere kavels) zijn minder geschikt voor deze locatie en passen beter in de grotere (planmatige) ontwikkelingen zoals bijv. Möllincksvaart. In combinatie met Möllincksvaart en andere plannen die spelen in Bergentheim past het nu voorliggende plan goed bij de behoefte die er is.

Bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bergentheim woningen Cornelis Schipperplein' maakt de bouw van de acht woningen in planologische zin mogelijk. In dit plan krijgen de percelen de bestemming 'woongebied'. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit

Bij het maken van het stedenbouwkundige ontwerp is aandacht besteed aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Hierbij draagt de bouw van de woningen bij aan de Sustainable Development Goals. De nieuwbouwwoningen zullen als energiezuinige woningen worden uitgevoerd. Het plangebied is zongericht verkaveld. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken. De woningen zullen gasloos gebouwd moeten worden.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans hierop klein geacht.

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting

Het transformeren van een voormalige bedrijfslocatie in bij het gebied passende woonlocatie. Bij het maken van het stedenbouwkundige ontwerp is aandacht besteed aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Hierbij draagt de bouw van de woningen bij aan de Sustainable Development Goals. De nieuwbouwwoningen zullen als energiezuinige woningen worden uitgevoerd. Het plangebied is zongericht verkaveld. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken. De woningen zullen gasloos gebouwd moeten worden

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 bestemmingsplan, 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 zaaksysteem. De NAW-gegevens worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaaksysteem te sturen naar de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma LEEF te sturen.

Communicatie

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Deze zijn akkoord met het plan.

De initiatiefnemer heeft gesproken met omwonenden van de locatie.

Uitvoering

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren en het Gemeenteblad gedaan. Het bestemmingsplan wordt op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het besluit 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

- bestemmingsplan 'Bergentheim, woningen Cornelis Schipperplein'
- inrichtingsschets

Raadsbesluit

Zaaknummer: 461336

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, woningen Cornelis Schipperplein' (bouw 8 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bergentheim, woningen Cornelis Schipperplein' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00406-VG01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 14 maart 2023.

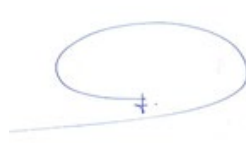
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga