

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 398287  
Behandelaar: Werner Sauer  
E-mail: Werner.Sauer@hardenberg.nl

College: 11 oktober 2022  
Raad: 8 november 2022

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw twee woningen hoek De Brink-Heemsermarsweg'

### WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw twee woningen hoek De Brink - Heemsermarsweg' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00411-VGo1.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

### Inleiding

#### *Verzoek wijziging bestemming*

Er is een verzoek tot wijziging van de bestemming van een tweetal percelen aan de Heemsermarsweg in Hardenberg ingediend. Het gaat daarbij om twee percelen ten zuiden van de bestaande woningen aan de Heemsermarsweg 1. De beide percelen werden in het verleden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. De voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing is onlangs gesloopt. De percelen zijn verkocht en de nieuwe eigenaren zijn van plan om ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren.

#### *Voorgeschiedenis*

In november 2018 hebben wij besloten in te stemmen met het stedenbouwkundige ontwerp voor De Brink Noord- en Zuidzijde. De nu voorliggende locatie maakt onderdeel uit van dit stedenbouwkundige ontwerp. Oorspronkelijk was het idee om ter plaatse 3 stadswoningen te realiseren. Het nu voorliggende plan gaat uit van 2 woningen.

#### *Geldende bestemming*

De betreffende percelen zijn gelegen in de beheersverordening 'Hardenberg-Wonen' en hebben hierin de bestemmingen 'bedrijf' (grootste gedeelte) en 'woongebied' (smalle strook direct langs de Heemsermarsweg). Deze beide bestemmingen laten de bouw van 2 vrijstaande woningen niet toe. Dit betekent dat aan de plannen uitsluitend medewerking kan worden verleend door de bestemming te wijzigen of door met behulp van de uitgebreide procedure af te wijken van de bestemming. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de bestemming te laten wijzigen.

### Beoogd effect

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

## Argumenten

### *Beoordeling van de plannen*

In 2018 is op basis van het stedenbouwkundige ontwerp ingestemd met de bouw van woningen ten noorden van De Brink en ten zuiden van de Brink. Ten noorden van De Brink ging het daarbij om 8 levensloopbestendige patiowoningen op het binnenterrein en 3 stadswoningen langs de Heemsermarsweg. Ten zuiden van De Brink ging het om een appartementencomplex (5 woningen) en 2 luxe stadsvilla's.

De patiowoningen, het appartementencomplex en de stadsvilla's zijn inmiddels vergund.

De bouw van 2 woningen aan de Heemsermarsweg zorgt voor een afronding van het project voor De Brink Noord- en Zuidzijde. In plaats van 3 stadswoningen hebben de eigenaren gekozen voor de bouw van 2 woningen. In de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de te bouwen woningen getoond. Deze woningen sluiten qua uitstraling (omvang, bouwhoogte) aan bij de al aanwezige woningen langs de Heemsermarsweg.

De bouw van de woningen zorgt voor een goede stedenbouwkundige aansluiting van de Heemsermarsweg op De Brink. De bestaande structuur van vrijstaande woningen op vrij ruime kavels wordt voortgezet.

Er kan op basis hiervan ingestemd worden met de bouw van de 2 woningen.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw woningen hoek De Brink-Heemsermarsweg' maakt de bouw van de twee 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. Daarnaast is een aanduiding opgenomen die er voor zorgt dat er uitsluitend 2 vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Met de bouwregels is aangesloten op de naastgelegen woningen aan de Heemsermarsweg. Daarbij is vooral de lage goothoogte van belang.

### *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

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 geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans op beroep 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 perceel wordt op een duurzame wijze ingevuld, passend in de omgeving.

## **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 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.

## **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**

Bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw woningen hoek De Brink-Heemsermarsweg' (toelichting regels en verbeelding)

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 398287

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw twee woningen hoek De Brink-Heemsermarsweg'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2022;

gelet op artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro);

### Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Hardenberg, bouw twee woningen hoek De Brink - Heemsermarsweg' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00411-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 8 november 2022.

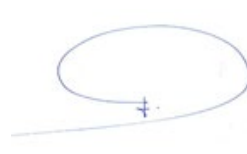
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga