

Argumenten

Beoordeling van het plan

Het voorliggende plan is op de volgende aspecten beoordeeld:

1. Stedenbouwkundige inpasbaarheid
2. Volkshuisvestelijke inpasbaarheid
3. Parkeren en verkeer

Ad. 1 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het bouwen van 2 woningen naast de bestaande (bedrijfs)woning sluit aan bij de bebouwingsstructuur in het lint langs de Stegerensallee. De 6 woningen die op het achterste gedeelte van het terrein worden gebouwd zijn ondergeschikt en krijgen de uitstraling van schuurwoningen. Hiermee past het plan in het karakter van het gebied en past het goed op de grens tussen het dorp en het landelijke gebied.

Ad. 2 Volkshuisvestelijke inpasbaarheid

In het gemeentelijke Programma Wonen is opgenomen dat in de kern Dedemsvaart meer betaalbare rij- en hoekwoningen, middeldure 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen gerealiseerd moeten worden. Het voorliggende plan maakt 8 extra vrijstaande woningen mogelijk. Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het Programma Wonen.

Ad. 3 Parkeren en verkeer

Het plangebied wordt ontsloten met een aansluiting op de Stegerensallee. Via deze aansluiting kunnen de 6 woningen op het achterste gedeelte van het terrein worden ontsloten. De 2 woningen aan de Stegerensallee krijgen een rechtstreekse aansluiting op deze straat. De Stegerensallee kan het aantal verkeersbewegingen dat de komst van de woningen genereert prima verwerken. Bovendien verdwijnen de verkeersbewegingen van het voorheen aanwezige loonbedrijf. Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

Overgangsrecht Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage is gelegd worden nog afgehandeld volgens het oude recht. Conform het overgangsrecht Omgevingswet.

Bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming 'woongebied'. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de situering van de woningen en zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot het aantal te bouwen woningen, het type woning en de bouw- en goothoogte.

Geluid

Voor één van de nieuwe woningen (tussen de bestaande woning en bedrijfswoning) dient een gevelweringsonderzoek uitgevoerd te worden. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.2.1 en 3.5.2).

Bodem

Er dient aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden en een gedeelte moet gesaneerd worden. Voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.2.1 en 3.5.3).

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De te bouwen woningen worden als energiezuinige woningen uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De woningen moeten gasloos gebouwd worden. Daarnaast zal bij de bouw zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen.

Procedure

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

Risico's en kanttekeningen

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Er worden woningen gerealiseerd die voorzien in de behoefte.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn vastgelegd. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage aan de gemeente betaalt ten behoeve van gemaakte kosten. Ook zijn afspraken vastgelegd over de vergoeding van eventuele planschadekosten.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft het plan gepresenteerd aan omwonenden. Hieruit zijn geen negatieve reactie naar voren gekomen.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier aangekondigd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal ook op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt. De provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen zijn in het kader van het vooroverleg geïnformeerd over het plan. Zij kunnen instemmen met het plan.

Uitvoering

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het gebied bouwrijp worden gemaakt en kunnen de woningen worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- Stedenbouwkundig plan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 602423

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Stegerensallee 2 Dedemsvaart' (omzetten bedrijfslocatie naar 8 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Stegerensallee 2 Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00241-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 6 februari 2024.

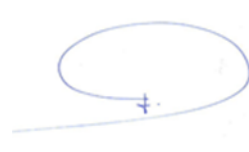
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga