

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	223810	College:	14 september 2021
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	12 oktober 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7' (locatie voormalige horecabedrijf De Bokkepruik)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. In te stemmen met de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7'.
2. Het bestemmingsplan Hardenberg, Hessenweg 7' gewijzigd vast te stellen in die zin dat het bouwvlak aan de zijde van de Hessenweg en de Merelstraat is aangepast, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00347-VG01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Onlangs hebben de (voormalige) eigenaren besloten om het hotel en restaurant De Bokkepruik, gelegen aan de Hessenweg in Hardenberg, te sluiten. De nieuwe eigenaar (initiatiefnemer) heeft besloten om een nieuwe invulling aan de locatie te geven. De locatie krijgt een woonfunctie waarbij 5 grondgebonden woningen en 30 appartementen gerealiseerd worden. Het ontwerpbestemmingsplan dat de bouw van deze appartementen mogelijk moet maken heeft onlangs ter inzage gelegen.

Beoogd effect

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

Argumenten

Toelichting op het plan

De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen naar een woonlocatie met 5 grondgebonden woningen en 30 appartementen. Hiermee wordt voorkomen dat de nu nog aanwezige bebouwing langdurig leeg komt te staan. Daarnaast wordt ingespeeld op de woningbehoefte in Hardenberg. De huidige woningmarkt laat zien dat er veel behoefte is aan woningen. De te realiseren woningen dragen bij aan de doorstroming op de huizenmarkt.

Aan de zijde van de Spechtstraat komen 5 grondgebonden koopwoningen (een blok van 2 en een rij van 3). Aan de zijde van de Hessenweg en de Merelstraat komt een appartementencomplex in een L-vorm met daarin in totaal 30 appartementen. Het appartementencomplex bestaat uit maximaal 3 bouwlagen.

Tussen de grondgebonden woningen en het appartementengebouw, wordt een groen binnenterrein met meerdere middelgrote bomen gerealiseerd. Dit binnenterrein dient als ontmoetingsplek voor de bewoners. Daarnaast zijn ter plaatse van de rand van het binnenterrein 15 parkeerplaatsen voorzien, en is er ruimte voor bergingen behorende bij de appartementen.

Naast de genoemde 15 parkeerplaatsen ter plaatse van het binnenterrein, zijn 15 langsparkeerplaatsen beoogd langs de Spechtstraat en de Merelstraat. Tevens zijn, ten zuiden van het plangebied, 16 parkeerplaatsen voorzien aan de Rusterbergherplein. Ter plaatse van de grondgebonden hoekwoningen is één parkeerplaats op eigen erf voorzien. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormennota en de CROW-normen.

De 16 parkeerplaatsen langs het Rusterbergherplein zijn planologisch al toegestaan en zijn daarom buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan gehouden.

Bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7' krijgt het gehele plangebied de bestemming 'woongebied'. Door middel van aanduidingen en bouwvlakken is aangegeven waar de grondgebonden woningen en de appartementen gerealiseerd kunnen worden.

Procedure en zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn in totaal 4 zienswijzen op het plan kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7'. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassing

Vanwege de uitdrukkelijke wens om een aantal bomen aan de oostzijde van het plangebied te behouden is het stedenbouwkundige ontwerp voor de inrichting van het plangebied aangepast. De oorspronkelijk aan de Merelstraat geplande entree wordt verplaatst naar de zijde van de Hessenweg. Hierdoor komen aan de Hessenweg 3 appartementen te vervallen. Deze worden gebouwd op de plek waar oorspronkelijk de inrit zou komen. Dit betekent dat het bouwvlak waarbinnen de appartementen gebouwd moeten worden is aangepast.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kan nu door uw gemeenteraad vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

De gebruikelijke risico's die van toepassing zijn bij deze procedure zoals zienswijzen en beroep.

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 zijn 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;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De initiatiefnemers heeft de omwonenden geïnformeerd over de plannen.

Uitvoering

De ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het besluit zes weken ter inzage ligt en dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan, Hardenberg, Hessenweg 7' (toelichting incl. bijlagen, regels en verbeelding)
- 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 223810

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7' (locatie voormalige horecabedrijf De Bokkepruik)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 september 2021;

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

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Hessenweg 7'.
2. Het bestemmingsplan Hardenberg, Hessenweg 7' gewijzigd vast te stellen in die zin dat het bouwvlak aan de zijde van de Hessenweg en de Merelstraat is aangepast, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00347-VG01).
3. 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 12 oktober 2021.

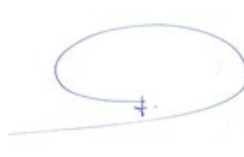
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga