

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	592285	College:	12 december 2023
Behandelaar:	Martin Broekhuis		
E-mail:	martin.broekhuis@hardenberg.nl	Raad:	16 januari 2024

Onderwerp: Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1 Dedemsvaart" (wijziging bedrijfsbestemming in woonbestemming)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1 Dedemsvaart" met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00415-VGo1 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Er is een aanvraag ontvangen om het bestemmingsplan voor de locatie Kortejacht 1 in Dedemsvaart te herzien. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bedrijfsbestemming van deze locatie te wijzigen in een woonbestemming zodat de bedrijfswoning als burgerwoning bewoond kan worden.

Op 22 augustus 2023 heeft uw college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en deze ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 september tot en met 8 november 2023. Er zijn tijdens deze inzagetermijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels zijn de resultaten van het verkennend asfalt-, fundatie-, bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem/puinbodem ook binnen. Deze zijn nu ook verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Doelen

Het planologisch mogelijk maken dat de bedrijfswoning aan de Kortejacht 1 in Dedemsvaart als burgerwoning gebruikt kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn tijdens het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

1.2 De resultaten uit het verkennend bodemonderzoek geven aanleiding om extra regels te stellen in het bestemmingsplan

Uit de bodemonderzoeksresultaten is naar voren gekomen dat de bodem is verontreinigd met asbest en PAK's. Dit is aanleiding om extra regels op te nemen die de gezondheidsrisico's beperken. Zo is er een verbodsbepaling opgenomen om de grond te roeren. Als de vereiste sanering heeft plaatsgevonden kan met een omgevingsvergunning van dit verbod worden afgeweken.

1.3 De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden worden niet beperkt

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in bijlage 3 een quickscan 'bedrijven en milieuzonering' opgenomen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de maximaal planologisch mogelijke functies in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt verder dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer als;

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen bepaalde verhaalbare kosten zijn;
3. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
4. de verhaalbare kosten anderszins verzekerd zijn.

Er is sprake van meerdere van de uitzonderingssituaties, zodat besloten kan worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend. De kans dat niet-belanghebbenden beroep instellen wordt klein ingeschat.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Leven op het land

Toelichting werelddoelen VN

Door de wijziging van de bestemming kan de woning gebruikt worden als burgerwoning en wordt leegstand voorkomen.

Financiën

De kosten voor de behandeling van de aanvraag worden in rekening gebracht op grond van de legesverordening. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeverhaal-overeenkomst afgesloten.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaakstelsel.

De NAW-gegevens worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. een antwoordbrief vanuit het zaakstelsel 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

Van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal een kennisgeving naar de provincie en het waterschap worden gestuurd.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeentebld en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt vermeld dat het plan zes weken ter inzage ligt in het kader van de beroepstermijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

1. Bestemmingsplan - REGELS
2. Bestemmingsplan - TOELICHTING
3. Bestemmingsplan - VERBEELDING
4. Bestemmingsplan - BIJLAGE 1 STAAT VAN BEDRIJVEN
5. Bestemmingsplan - BIJLAGE 2 BODEMADVIES
6. Bestemmingsplan - AKOESTISCH ONDERZOEK
7. Bestemmingsplan - WATERTOETS
8. Bestemmingsplan - SCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
9. Bestemmingsplan - MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK
10. Bestemmingsplan - BODEMONDERZOEK
11. Bestemmingsplan - BODEMADVIES

Raadsbesluit

Zaaknummer: 592285

Onderwerp: Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1 Dedemsvaart" (wijziging bedrijfsbestemming in woonbestemming)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Mercator, Kortejacht 1 Dedemsvaart" met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00415-VG01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 16 januari 2024.


De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga