

Bezoekadres
Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg

Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Telefoon 14 0523
www.hardenberg.nl

Datum 26 augustus 2025
Contactpersoon [REDACTED]
Zaaknummer V2024-1754-01 / 1083472

Onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning

Beste meneer/mevrouw,

U heeft op 21 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2024-1754-01) ingediend voor het herontwikkelen van de locatie aan de Cort van der Lindenstraat 1 tot en met 21 (oneven) en Kerkweg 14 tot en met 22 (even) in Bergentheim, kadastraal bekend Ambt-Hardenberg, sectie AC, nummer 616, 617, 618 en 619.

Deze aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van kracht.

De uitgebreide procedure houdt in dat een ontwerpbesluit wordt genomen voordat een uiteindelijk besluit wordt genomen.

Er is een ontwerpbesluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen. Met het ontwerpbesluit hebt u nog geen omgevingsvergunning. Na de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt een uiteindelijk besluit over de aanvraag omgevingsvergunning genomen. U krijgt bericht over het uiteindelijke besluit. Het uiteindelijke besluit zal ook worden gepubliceerd. De leges worden in rekening gebracht bij het nemen van het uiteindelijke besluit. Rechtsmiddelen staan open na het nemen van het uiteindelijke besluit.

Heeft u nog vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg

secretaris,

burgemeester,



WETTELIJKE GRONDSLAGEN, MOTIVERINGEN EN OVERWEGINGEN.

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, welke regelgeving, motiveringen en overwegingen wij hebben gebruikt.

De aanvraag betreft een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) zoals in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet is geregeld en voor deze omgevingsvergunningsaanvraag is de uitgebreide procedure, uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Planologisch basisbesluit

Deze omgevingsvergunningsprocedure heeft alleen betrekking op het planologisch deel van de desbetreffende Buitenplanse omgevingsplanactiviteit en op grond van Artikel 12.27a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de aanvraag nu alleen beoordeeld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afwijking van het omgevingsplan voor het nemen van dit 'planologisch basisbesluit'.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Om te onderbouwen dat met voorliggend plan voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties heeft bureau BJZ de motivatie '(ontwerp) BOPA Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat van d.d. 31 juli 2025 ingediend. In dit document is voldoende de balans gevonden tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen en zijn alle van belang zijnde fysieke leefomgevingsaspecten evenwichtig op elkaar afgestemd, waardoor de ontwikkeling toch aanvaardbaar wordt geacht, ondanks de strijd met het omgevingsplan.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld.

U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit is conform het raadsbesluit van 19 december 2023 waarin de raad gevallen van activiteiten heeft aangewezen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden ingediend. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Bindend advies gemeenteraad

Bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan de gemeenteraad advies geven voor zover de aanvraag betrekking heeft op een door hem aangewezen geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is. Het advies is bindend.

Voordat een besluit over de definitieve beschikking wordt genomen de gemeenteraad om bindend advies gevraagd.

Overwegingen per activiteit

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Op de kruising van de Cort van der Lindenstraat, de Kerkweg en de G.K. van Hogendorpstraat te Bergentheim, staan een viertal blokken rijwoningen. De aanwezige 16 woningen verouderen en zijn aan vervanging toe. Initiatiefnemer van voorliggend project is voornemens om de bestaande woningen te slopen en hier 28 gestapelde woningen voor terug te bouwen. Het gaat om drie gebouwen, waarbij twee gebouwen ruimte bieden aan 8 woningen en één blok voor 12 woningen.

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Hardenberg. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Beheersverordening Bergentheim, vastgesteld op 18 december 2012.
- Beheersverordening gemeente Hardenberg, facetregeling parkeren, vastgesteld op 9 mei 2023.

‘Woongebied’

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepen. Het aantal woningen mag niet meer zijn dan het bestaande aantal woningen, in dit geval 16. De afstand van en hoofdgebouw of en blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw. De goot en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel. Het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 6 m, de goothoogte en de hoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m. Bijgebouwen en overkappingen dienen achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd. De gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60 m². Dit is alleen toegestaan wanneer niet meer dan 60 % van het bouwperceel wordt bebouwd.

Strijdigheid

De beoogde activiteiten passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Er wordt met het beoogde plan namelijk niet voldaan aan het maximale aantal woningen en de maximale bouwhoogte (115% van de huidige bebouwing) uit de beheersverordening. Daarnaast

worden de bijgebouwen niet geheel gebouwd achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevels van de hoofdgebouwen, omdat de hoofdgebouwen haaks naast elkaar worden gebouwd.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Om te onderbouwen dat met voorliggend plan voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties heeft bureau BJZ de motivatie '(ontwerp) BOPA Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat van d.d. 31 juli 2025 ingediend. In dit document is voldoende de balans gevonden tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen en zijn alle van belang zijnde fysieke leefomgevingsaspecten evenwichtig op elkaar afgestemd, waardoor de ontwikkeling toch aanvaardbaar wordt geacht, ondanks de strijd met het omgevingsplan.

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer V2024-1754-01 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken deel uit van dit besluit.

Ontvangstdatum	Naam bijlage	Toelichting
21-11-2024	samenvatting_2024112100603.pdf	
21-11-2024	Bijlage 1 -Verkennd bodemonderzoek.pdf	Bodemonderzoek
21-11-2024	Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.pdf	Mededeling beoordelingsplichtig mer-project
21-11-2024	Tekeningen.pdf	Plattegronden, aanzichten, gevels.
15-07-2025	Bijlage 5 – Participatieverslag.pdf	Participatieverslag
31-07-2025	Bijlage 2 - Aeriusberekening.pdf	Aerius-berekening
31-07-2025	Bijlage 3 – Natuurwaardenonderzoek flora en fauna.pdf	Natuurwaardenonderzoek
31-07-2025	Bijlage 3a – Aanvullend natuurwaarden onderzoek – ecologisch werkprotocol.pdf	Ecologisch werkprotocol
31-07-2025	Ruimtelijke onderbouwing – Cort van der Lindenstraat, Bergentheim	Ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling