

Argumenten

Toelichting op het plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 14 vrijstaande koopwoningen. Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de wijk Bransveen. Dit betekent dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 6 en 11 meter bedragen, zodat er woningen van twee verdiepingen met een kap kunnen worden gerealiseerd. De woningen worden op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (Kaapeer) ontsloten.

De woningen kunnen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit betekent dat op de begane grond van de woningen voldoende ruimte is om er een bad- en een slaapkamer te realiseren. De woningen zijn hierdoor voor verschillende doelgroepen geschikt.

De oostzijde van het plangebied wordt groen ingericht. Hier is onder meer ruimte voor een wadi ten behoeve van de waterberging. De groene zone loopt aan de noordzijde over in de beoogde groenvoorziening van het plan 'Hoek Mien Ruyslaan - Moerheimstraat'. Aan de zuidzijde sluit de groenvoorziening aan op de beoogde groenvoorziening van plan 'Bransveen fase 1'.

In afbeelding 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een inrichtingstekening van de gewenste ontwikkeling weergegeven.

Geldende bestemming

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Dedemsvaart' en deels binnen de begrenzing van het 'bestemmingsplan Dedemsvaart, Hoek Mien Ruyslaan-Moerheimstraat'. Het plangebied heeft op basis van deze bestemmingsplannen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' en de bestemming 'Groen'. Het bouwen van 14 woningen past niet in de geldende bestemmingen.

Bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Mien Ruyslaan Dedemsvaart' geeft aan het plangebied de bestemmingen 'woongebied' en 'groen'. Binnen de bestemming 'woongebied' kunnen de woningen gebouwd worden. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden. Daarnaast gelden er aanduidingen die aangeven dat er uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden, welk aantal woningen maximaal gebouwd mag worden en welke goot- en bouwhoogte maximaal gerealiseerd mag worden.

De bestemming 'groen' is gegeven aan het gebied ten oosten van de te bouwen woningen. Deze bestemming laat onder andere ook waterberging en de aanleg van een voet- en fietspad toe. Deze groene ruimte vormt ook de buffer tussen het bedrijfsterrein en de woningen (geluidzone).

Beeldkwaliteitsplan

De geldende welstandsnota bevat voor het gebied onvoldoende mogelijkheden om te sturen op de gewenste beeldkwaliteit. Daarom is specifiek ten behoeve van het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is speciale aandacht voor de te gebruiken materialen en kleuren en de aansluiting van de kavels op het openbare gebied. Aangevraagde omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen kunnen aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst worden.

Omgevingsvergunningen

Op 18 december 2020 en 23 december 2020 zijn aanvragen om omgevingsvergunningen ingediend voor het bouwen van 10 mediorenwoningen op de percelen Kaapeer 3 t/m 13 (oneven) en 4 t/m 10 (even) en een vrijstaande woning op het perceel Kaapeer 12 in Dedemsvaart.

Op basis van de aanvragen zijn vergunningen opgesteld.

Coördinatie

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten wordt gebundeld.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunningen hebben onlangs gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen nu ongewijzigd door uw gemeenteraad worden vastgesteld. De omgevingsvergunningen kunnen door ons college verleend worden.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunningen kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De kans hierop wordt klein geacht omdat tegen de ontwerpen geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

Financiën

In overleg met de eigenaar van het plangebied is een exploitatieovereenkomst opgesteld. In deze 'Exploitatieovereenkomst Mien Ruyslaan Dedemsvaart' is onder andere opgenomen welke vergoeding van gemeentelijke kosten de initiatiefnemer betaalt. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Verwerking persoonsgegevens

De NAW-gegevens van de initiatiefnemer en de aanvragers van de vergunningen zijn gebruikt om:

1. te bepalen op welk percelen de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. antwoordbrieven vanuit het zaakstelsel te sturen naar de aanvragers;
3. een exploitatieovereenkomst op te stellen;
4. legesfacturen vanuit het programma LEEF te sturen;
5. 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. Zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunningen ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Uitvoering

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de door het college te verlenen omgevingsvergunningen wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Mien Ruyslaan Dedemsvaart' (toelichting, regels en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan 'Mien Ruyslaan, Dedemsvaart'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 200512

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Mien Ruyslaan Dedemsvaart' en beeldkwaliteitsplan 'Mien Ruyslaan, Dedemsvaart'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Mien Ruyslaan 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.0160.0000BP00356-VG01).
- Het beeldkwaliteitsplan 'Mien Ruyslaan, Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen.
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van 10 mediorenwoningen op percelen aan de Kaapstander 3 t/m 13 (oneven) en 4 t/m 10 (even) en 1 vrijstaande woning op het perceel Kaapstander 12 in Dedemsvaart.
- 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 15 juni 2021.

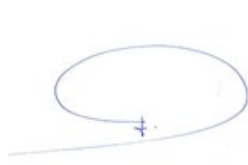
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga