

Collegevoorstel

Zaaknummer: 280839

College: 8 maart 2022

Behandelaar: Werner Sauer

E-mail: Werner.Sauer@hardenberg.nl

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Mariënberg, woongebied De Marke III' en ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariënberg'

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Mariënberg, woongebied De Marke III'.
- In te stemmen met het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariënberg'.
- Geen MER op te stellen en geen m.e.r.-procedure te doorlopen.
- Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Behoefte aan nieuwe woningen

Vanwege de sterke vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Hardenberg en in Mariënberg, is de wijk De Marke in aanbouw. Op dit moment is een deel van de wijk gebouwd. Met dit planvoornemen (fase III) worden daar 22 woningen aan toegevoegd.

De realisatie van dit aantal woningen past in de Agenda Wonen 2022-2023 zoals deze onlangs door de gemeenteraad is vastgesteld.

De beoogde locatie voor de bouw van woningen ligt ten oosten en noorden van de al aanwezige bebouwing in Mariënberg (De Marke fasen I en II). In de huidige situatie worden de gronden van het plangebied gebruikt als agrarische grond.

Geldende bestemming

De betreffende gronden hebben op dit moment nog een agrarische bestemming. Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe.

Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling die de bouw van woningen mogelijk maakt.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woningen gebouwd kunnen worden.

Argumenten

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen de gronden worden bebouwd en gebruikt worden voor 22 grondgebonden woningen met de daarbij behorende tuinen, erftoegangsweg, groen en parkeren. Het plan voorziet in de bouw van 11 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 5 rijwoningen. De woningen worden aangelegd in vier rijen. Het plangebied wordt verder omringd door bestaande en nog aan te leggen wegen.

In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundige plan te zien.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Mariënborg, woongebied De Marke III' krijgt het gehele plangebied de bestemming 'woongebied'. Door middel van bouwvlakken is op de verbeelding aangegeven waar de woningen gebouwd kunnen worden. De bestemming 'woongebied' laat onder andere ook wegen en groen toe.

De regels van de bestemming 'woongebied' bevatten bouw- en gebruiksregels voor de woningen en de gronden. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouw- en gebruiksregels die gelden voor omliggende gebieden.

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat de kaders en toetsingscriteria voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen. Dit beeldkwaliteitsplan is nodig omdat de huidige toetsingscriteria niet is gericht op het bouwen van woningen op de locatie.

MER

In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het doel van de m.e.r.-beoordeling is om te beschrijven wat de aard en omvang van de woningbouw is, wat de verwachte aard en omvang van de milieueffecten van de woningbouw zijn en of deze aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER.

Op grond van deze beoordeling kan het bevoegd gezag besluiten of zij voor het bestemmingsplan wel of niet een m.e.r.-procedure nodig acht.

In de beoordeling wordt geoordeeld dat kan worden besloten geen verdere m.e.r.-procedure te doorlopen en geen MER op te stellen.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. De 22 nieuwbouwwoningen zullen als energiezuinige woningen worden uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

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

In het openbaar gebied wordt voldoende groen aangelegd voor opvang van water. De gemeente zal daar waar mogelijk ook het groen in de particuliere tuinen stimuleren.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan

Procedure

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn gereed om als ontwerp ter inzage gelegd te worden. Na afloop van deze periode zullen eventuele zienswijzen verwerkt worden en kan het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Risico's en kanttekeningen

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's (zienswijzen, vaststelling door gemeenteraad en beroep).

Financiën

Voor De Marke III is een grondexploitatie opgesteld. Deze sluit met een positief resultaat van € 314.486. De grondexploitatie gaat uit van de uitgifte van 22 grondgebonden woningen. Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het plan is afgestemd met Plaatselijk Belang Mariënberg. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Voor omwonenden en belangstellenden wordt een mogelijkheid georganiseerd om kennis te nemen van de plannen. Deze vindt plaats passend binnen de op dat moment geldende coronamaatregelen. Verder geven we een persbericht uit en communiceren we over dit nieuwe woningbouwplan via de gemeentelijke (social) media. Belangstellenden kunnen zich melden bij het Woonteam en worden vervolgens door het Woonteam op de hoogte gehouden van ontwikkelingen.

Uitvoering

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt waarbij iedereen een zienswijze kan indienen. De terinzagelegging van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan wordt in De Toren bekend gemaakt.

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan 'Mariënberg, woongebied De Marke III' (toelichting, regels en verbeelding)
- ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariënberg'
- samenvatting grondexploitatie