

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 'Mariëenberg, 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.

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 hebben onlangs gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Mariëenberg, woongebied De Marke III'. Bijgevoegd treft u deze notitie aan.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen nu ongewijzigd door uw gemeenteraad vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

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

De risico's voor de grondexploitatie bestaan uit vertraging op de uitgifte, hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied en marktrisico op de grondprijzen.

Financiën

Voor De Marke III is een grondexploitatie opgesteld. Deze sluit met een positief resultaat van ca. € 305.000. 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 is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Voor omwonenden en belangstellenden is een mogelijkheid georganiseerd om kennis te nemen van de plannen.

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 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 de zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Mariënberg, woongebied De Marke III'(toelichting, regels en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariënberg'
- Samenvatting grondexploitatie
- Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Mariënberg, woongebied De Marke III'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 335910

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Mariëenberg, woongebied De Marke III' en beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariëenberg'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2022;

gelet op Art. 3.1. Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Mariëenberg, woongebied De Marke III'.
2. Het bestemmingsplan 'Mariëenberg, woongebied De Marke III' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00377-VG01).
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Woongebied De Marke III te Mariëenberg' vast te stellen.
4. In te stemmen met de grondexploitatie De Marke III Mariëenberg.
5. De 9e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.
6. 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 juli 2022.

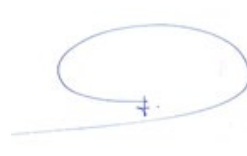
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga