

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	418001	College:	6 december 2022
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	24 januari 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3' en beeldkwaliteitsplan 'Möllincksvaart fase 3'

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3'.
2. Het bestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat op de verbeelding een aanduiding is opgenomen m.b.t. trillingshinder en dat in de regels is opgenomen dat bij aanvragen binnen dit aanduidingsgebied voldaan moet worden aan de streefwaarden m.b.t. trillingshinder, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00389-VG01).
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Möllincksvaart fase 3' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aanleiding

Aan de zuidzijde van Bergentheim is de woonwijk Möllincksvaart in ontwikkeling. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld met woningbouw. Voor fase 1 en 2 is reeds een passend planologisch regime vastgelegd. Fase 1 is volledig afgerond. Fase 2 is grotendeels afgerond, de laatste fase is momenteel (2022) in aanbouw.

De gemeente Hardenberg en de ontwikkelaar zijn nu voornemens om fase 3 in ontwikkeling te brengen. De ontwikkeling vindt in goed overleg plaats met het Plaatselijk Belang Bergentheim. Het is wenselijk om voor geheel fase 3 een passend planologisch regime op te stellen en dit gebied gefaseerd in ontwikkeling te brengen. Hiermee wordt ingespeeld op de woningbehoefte in de kern Bergentheim. In totaal gaat het in fase 3 om maximaal 170 woningen, bestaand uit een variatie van vrijstaande woningen, tweekappers, aaneen gebouwde woningen en sociale woningbouw.

Geldende bestemming

Ter plaatse van fase 3 geldt nu nog een agrarische bestemming. Het realiseren van een woongebied met bijbehorende voorzieningen is niet passend binnen deze bestemming. Het nu voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van woningen en de realisatie van de bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woningen gebouwd kunnen worden en dat de voorzieningen (wegen, groen, water, etc.) gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast geven we invulling aan het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Argumenten

Toelichting op het stedenbouwkundige plan

Fase 3 van Möllincksvaart bestaat in totaal uit maximaal 170 woningen, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, tweekappers, aaneen gebouwde woningen en sociale woningbouw. Uitvoering zal plaatsvinden in 7 deelfasen. Per uitvoeringsfase zal de exacte invulling bepaald worden. Hiermee sluiten we zo goed mogelijk aan op de lokale behoefte. Het is wenselijk om de planmatige structuur van de uitbreiding van Bergentheim door de jaren heen, met de kenmerkende lineaire bebouwingsstructuur, door te trekken in fase 3.

Het woongebied zal bestaan uit verschillende woongebieden in een ruim opgezette en groene omgeving. De verschillende varianten worden flexibel ingevuld door het woongebied heen. Het woongebied zal worden ontsloten via het bestaande woongebied van Bergentheim aan zowel de noordoostzijde als de zuidoostzijde. Ook is er de wens om een verkeersontsluiting op de Schapenweg te realiseren, waarvan de exacte locatie nog niet duidelijk is.

Er zal in het plangebied daarnaast ruimte worden gerealiseerd voor de benodigde waterberging. Langs het spoor komt een groene buffer tussen de spoorlijn en de woonwijk. Tevens is het wenselijk om hier ruimte te houden voor de realisatie van een jongerenontmoetingsplek (verder: JOP). Daarnaast is hier ruimte om bijvoorbeeld volkstuinen, een trapveldje en een hondenveld te creëren. We werken hierbij samen met de ontwikkelaar en Plaatselijk Belang aan een ontwerp.

Het voorlopige stedenbouwkunde ontwerp is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Programma

Omdat het plan volledig voorziet in de lokale woningbouwbehoefte is de programmering flexibel per uitvoeringsfase. De realisatie van Möllincksvaart is gefaseerd in zeven uitvoeringsfasen. Per uitvoeringsfase wordt de woningbouwbehoefte zowel kwantitatief als kwalitatief afgestemd op de actuele lokale behoefte en op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de regionale woondeal. Dit wordt gedaan door per uitvoeringsfase de programmering te bespreken met de ontwikkelaar. Op deze wijze kunnen we zoveel mogelijk aansluiten op de actuele lokale vraag.

Hierbij worden Plaatselijk Belang Bergentheim en Vechtdal Wonen betrokken in het kader van de woonafspraken.

Bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3' komen drie bestemmingen voor: 'woongebied', 'water' en 'groen'.

- Woongebied

De bestemming 'woongebied' maakt de bouw van maximaal 170 woningen mogelijk. Ook kan binnen deze bestemming infrastructuur, water en groen aangelegd worden. Door deze functies niet specifiek als zodanig te bestemmen kan het plangebied flexibel ingevuld worden.

- Water

De bestemming 'water' geldt voor de nu al aanwezige watergang langs de Schapenweg aan de zuidzijde. Omdat deze watergang een belangrijke functie voor de afvoer van water heeft en houdt is het van belang om deze als zodanig te bestemmen.

- Groen

De bestemming 'groen' geldt voor een zone aan de westzijde van het plangebied. Vanwege de ligging nabij de spoorlijn kan deze zone niet bebouwd worden met woningen. De bestemming 'groen' maakt onder andere de realisatie van een JOP en een trapveldje mogelijk.

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, klimaatadaptatie en circulariteit

Bij het maken van het stedenbouwkundige ontwerp is aandacht besteed aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Hierbij draagt de ontwikkeling van Möllincksvaart bij aan de Sustainable Development Goals.

De 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.

Bij het ontwerp van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met realisatie van robuuste groenstructuren, waterberging, waterinfiltratie en inclusiviteit. Daarnaast onderzoeken we samen met de ontwikkelaar de mogelijkheden om ook in de openbare ruimte circulaire materialen toe te passen.

Procedure

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3'. Bijgevoegd treft u deze notitie aan.

Eén van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze aanpassing heeft betrekking op trilling vanwege de aanwezigheid van een spoorlijn in de omgeving. Voor een specifiek gebied is een aanduiding opgenomen. Via de regels is gewaarborgd dat voldoende rekening moet worden gehouden met trillingen (zie voor een nadere toelichting de notitie over de zienswijzen).

Het bestemmingsplan kan gewijzigd door uw gemeenteraad vastgesteld worden. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

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

Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting

Het plan draagt bij aan het realiseren van een woonwijk die duurzaam is en voorziet in een behoefte voor de huidige en toekomstige generaties.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is onder andere een bijdrage opgenomen voor de gemeentelijke plankosten gedurende de looptijd van het project. Daarnaast zijn in de deze exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de opwaardering van de Schapenweg en Slotweg. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Over de invulling van het plangebied vindt regelmatig overleg plaats met het Plaatselijk Belang Bergentheim. Het Plaatselijk Belang kan zich vinden in het nu voorliggende plan. Tijdens de periode van terinzagelegging is er een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij de plannen zijn toegelicht. De provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen zijn geïnformeerd over de plannen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

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 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3'
- Beeldkwaliteitsplan 'Möllincksvaart fase 3'
- Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3'
- Voorlopig stedenbouwkundig plan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 418001

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3' en beeldkwaliteitsplan 'Möllincksvaart fase 3'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 december 2022;

gelet op art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3'.
2. Het bestemmingsplan 'Bergentheim, woongebied Möllincksvaart fase 3' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat op de verbeelding een aanduiding is opgenomen m.b.t. trillingshinder en dat in de regels is opgenomen dat bij aanvragen binnen dit aanduidingsgebied voldaan moet worden aan de streefwaarden m.b.t. trillingshinder, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00389-VGo1).
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Möllincksvaart fase 3' vast te stellen.
4. 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 24 januari 2023.

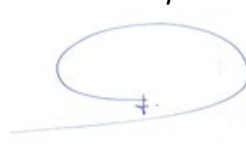
De raad voornoemd,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.G.S. Droste'.

F.G.S. Droste

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.W. Offinga'.

M.W. Offinga