

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	146499	College:	9 februari 2021
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	2 maart 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lutten, woongebied De Wieken II' en beeldkwaliteitsplan 'De Wieken II, Lutten'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Lutten, woongebied De Wieken II' gewijzigd vast te stellen in die zin dat: de bestemming 'verkeer- verblijfsgebied' in het noordwesten van het plangebied enkele meters is opgeschoven, dat aan de noordwestzijde de bestemming 'groen' is vergroot en dat de aanduiding 'aaneengebouwd' iets is verkleind en er een aanduiding 'vrijstaand' is bijgekomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00360 VGo1).
2. Het beeldkwaliteitsplan 'De Wieken II, Lutten' vast te stellen.
3. De grondexploitatie 'Lutten, De Wieken II' vast te stellen.
4. De 3e begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Inleiding

Tussen 2006 en 2009 is de nieuwe woonwijk De Wieken I opgeleverd in het noordoosten van de kern Lutten. Nu dit plan reeds is voltooid en Lutten nog steeds behoefte heeft aan nieuwe woningen is het tijd voor de volgende fase, De Wieken II.

Dit plan maakt de ontwikkeling van 14 nieuwe woningen direct mogelijk. Bovendien bevat dit plan een gebied voor maximaal 35 woningen om nader uit te werken.

Beoogd effect

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

Argumenten

Toelichting op het plan

Het plangebied De Wieken II bevindt zich ten zuiden van de meest recente nieuwbouwwijk 'De Wieken I' en ten oosten van de historische begraafplaats. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich lintbebouwing, bestaande uit onder andere woningen en de plaatselijke gereformeerde kerk. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het landelijk gebied. De ligging van het plangebied is te zien op figuur 3 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voorziet in 14 nieuwe woningen in het noordelijke deel van het plangebied (fase 1), met nog eens een uitwerkingsplicht voor maximaal 35 woningen in het zuidelijke deel. Het programma voor de eerste 14 woningen bestaan uit 5 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kap-woningen en 5 rijwoningen (sociale huur).

Dit plan voorziet tevens in groenvoorzieningen, water en de benodigde infrastructuur. Het programma voor het nog uit te werken deel (fase 2) van maximaal 35 woningen is nog onbekend.

De verdeling in fasen is te zien in figuur 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Als bijlage bij dit voorstel is een voorlopige verkavelingsschets gevoegd.

Beeldkwaliteit

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

Procedure

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen beiden zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ambtelijke aanpassing

De verbeelding van het bestemmingsplan is op 2 onderdelen aangepast:

1. De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied aan de noordwestkant van het plangebied is enigszins opgeschoven in oostelijke richting. Hierdoor is er ruimte gecreëerd voor een groenstrook aan de westzijde die onder andere ook gebruikt zal gaan worden voor het parkeren van auto's.
2. Het gebied met de aanduiding 'aaneengebouwd' is iets verkleind zodat in de noordwesthoek een vrijstaande woning gebouwd kan worden.

Vaststelling

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

Risico's en kanttekeningen

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt tegen het ontwerp kan nu uitsluitend nog beroep worden ingesteld tegen de wijzigingen in het plan.

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 het plangebied Lutten de Wieken II is een grondexploitatie opgesteld. Deze is bijgevoegd en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 19.000. Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de hoeveelheid groen en wadi's die in het plan zijn opgenomen om te kunnen voldoen aan voldoende waterberging en om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en door grote component sociale huur woningen (1/3 deel).

Voor het tekort van € 19.000 moet ten laste van de algemene reserve een voorziening worden gevormd.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap.

Een inloopbijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerden heeft digitaal plaats gevonden.

Uitvoering

De ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Grondexploitatie
- Beeldkwaliteitsplan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 146499

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Lutten, woongebied De Wieken II' en beeldkwaliteitsplan 'De Wieken II, Lutten'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2021;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke Ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Lutten, woongebied De Wieken II' gewijzigd vast te stellen in die zin dat: de bestemming 'verkeer- verblijfsgebied' in het noordwesten van het plangebied enkele meters is opgeschoven, dat aan de noordwestzijde de bestemming 'groen' is vergroot en dat de aanduiding 'aaneengebouwd' iets is verkleind en er een aanduiding 'vrijstaand' is bijgekomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00360 VGo1).
2. Het beeldkwaliteitsplan 'De Wieken II, Lutten' vast te stellen.
3. De grondexploitatie 'Lutten, De Wieken II' vast te stellen.
4. De 3e begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 2 maart 2021.

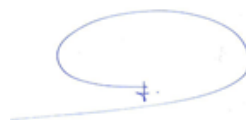
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga