

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	543844	College:	4 juli 2023
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	18 juli 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Havezateweg Noord' (bouw 2 woningen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Havezateweg Noord' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de regels en de verbeelding zijn aangesloten op de regels die gelden voor het plangebied 'Marlanden II, Havezate Es', een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00375-VG01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Marlanden

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marlanden in ontwikkeling. Het is de bedoeling dat deze wijk de komende jaren uitgebreid wordt. Marlanden I is nagenoeg afgerond. Om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen is het van belang dat nieuwe plannen voor woningbouw in procedure gebracht worden. In Marlanden II is het woongebied De Cirkel afgerond en is het Marshoogte in afronding.

Woongebied Havezate Es

In het woongebied Havezate Es worden de kavels inmiddels uitgegeven. In dit woongebied is ruimte voor kavels en woningen in het duurdere segment (huishoudens met een bovengemiddeld inkomen en/of eigen vermogen). De eerste fase van het woongebied is inmiddels bouwrijp.

Omgevingsmanagement

Binnen de grenzen van het woongebied zijn alle gronden in eigendom bij de gemeente en/of de samenwerkingspartner Roosdom Tijhuis. Naast alle agrarische gronden is ook een drietal agrarische bedrijven aangekocht. De opstallen zijn afgebroken.

Met de omwonenden van het toekomstig woongebied is intensief overleg gevoerd. Dat heeft in enkele gevallen geleid tot aanpassingen in het ontwerp van het woongebied.

Met de bewoners van de woonboerderij Havezate weg 5 en 5i heeft het overleg langere tijd geduurd. Dit intensievere overleg kan vooral verklaard worden door het feit dat door een optimalisering van het stedenbouwkundige ontwerp (fase voorontwerp naar ontwerpplan) de toekomstige woningen dichterbij de woonboerderij zijn geprojecteerd. Tenslotte hebben de gesprekken geleid tot een reeks van afspraken die in een overeenkomst zijn vastgelegd.

Eén van de afspraken die in de overeenkomst is vastgelegd is dat de families ieder de mogelijkheid verkrijgen om op een locatie ten noorden van de Havezateweg een nieuwe woning kunnen bouwen.

Het tweetal bouwkavels ten noorden van de Havezateweg zal tegen marktwaarde aangekocht worden van de samenwerking Roosdom Tjhuis/gemeente.

Er is een bestemmingsplan voor die locatie opgesteld en in procedure gebracht. Op de beoogde locatie stonden tot voor kort een woonhuis en enkele agrarische opstallen (agrarisch bouwperceel). In de plaats van deze opstallen zullen 2 nieuwe woningen door de families worden gebouwd.

Doelen

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

Argumenten

Bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Havezateweg Noord' hebbend de twee beoogde bouwlocaties de bestemming 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' gekregen. Wat betreft de bouwregels is aangesloten bij de bouwregels voor de Havezate Es omdat het gebied direct aansluit op de Havezate Es.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ambtelijke aanpassing

Op verzoek van de toekomstige bewoners is een aanpassing in de regels doorgevoerd. Er is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan voor de Havezate Es. Dit betekent dat de regels die voor woningen in de Havezate Es gelden nu ook gaan gelden voor de op deze locatie te bouwen woningen. Belangrijkste aanpassingen zijn dat de woningen nu één bouwvlak hebben voor beide woningen, de kavels minimaal 600 m² moeten zijn en de woning tot 1.000 m³ kan worden gebouwd. De aansluiting bij de Havezate Es wordt aanvaardbaar geacht omdat beide plangebieden tegen elkaar aanliggen en op elkaar aansluiten.

Het bestemmingsplan kan nu op dit punt gewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen

Toelichting werelddoelen VN

Het realiseren van 2 woningen die aansluiten bij een woongebied en die voorzien in een behoefte.

Financiën

De kosten van de planherziening en het bouwrijp maken van de kavels, worden gedekt door de grondexploitatie Havezate Es. In de overeenkomst die met de families is gesloten zijn de rechten en de plichten vastgelegd. Onder andere is geregeld dat de kavels tegen marktconforme prijzen zullen worden afgenomen van de samenwerking die Roosdom Tjhuis en de gemeente hebben gesloten voor

Marslanden II, fase I. Dekking verloopt via de gezamenlijke grondexploitatie Marslanden, fase 1 (Roosdom Tijhuis en de gemeente), waardoor geen exploitatieplan nodig is.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier aangekondigd. De vaststelling van het bestemmingsplan zal ook op de gebruikelijke manier worden bekendgemaakt.

Uitvoering

Wanneer de bestemmingsplanprocedure is afgerond en het plan onherroepelijk is, zullen de kavels aan de families worden aangeboden. Vervolgens kunnen de families hun eigen woningen te koop aanbieden en omgevingsvergunningen aanvragen voor de nieuwbouw op de nieuwe locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 543844

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Havezateweg Noord'
(bouw 2 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juli 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Havezateweg Noord' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de regels en de verbeelding zijn aangesloten op de regels die gelden voor het plangebied 'Marlanden II, Havezate Es', een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00375-VG01).
2. 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 18 juli 2023.

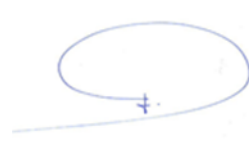
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga