

Geldende bestemming

De betreffende locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Dedemsvaart' en heeft hierin de bestemmingen 'bedrijf' en 'groen'. Binnen de bedrijfsbestemming gelden de aanduiding 'kas' en 'tuincentrum'. De bestemming laat bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en daarnaast een tuincentrum toe. De geldende bestemmingen laat de bouw van woningen niet toe.

Daarom is het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Doelen

Voorzien in de grote behoefte aan (senioren) woningen in Dedemsvaart en hierdoor een verhuisbeweging op gang te brengen.

Argumenten

Omgevingsvisie Landstad Hardenberg

Het voorliggende plan past in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg omdat het plan bijdraagt aan een aantrekkelijk woonklimaat op een inbreidingslocatie in de nabijheid van voorzieningen. In paragraaf 4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader toegelicht.

Behoeftte aan (gelijkvloerse) seniorenwoningen

In het woonzorgonderzoek uit 2019 is het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren in Hardenberg West (Dedemsvaart en Balkbrug) ingeschat op 1.000 woningen tot 2040. Naar verwachting komen er in Dedemsvaart op termijn een aantal kleinere bedrijfslocaties vrij nabij het centrum die onder andere geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. Deze locaties zijn echter niet groot genoeg om het gewenste aantal woningen te halen. Dit betekent dat de invulling van het plangebied met grondgebonden seniorengeschikte woningen een goede stap is om het tekort te verminderen. Daar komt bij dat de inbreidingslocaties in Hardenberg en Dedemsvaart benut gaan worden voor huisvesting van met name senioren. In 2022 heeft de gemeente een woningbehoefte onderzoek gedaan. Dit onderzoek bevestigt de behoefte aan seniorenwoningen. Senioren blijven het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. Dit plan voorziet daarin.

Vanuit het behoefteonderzoek komt duidelijk naar voren dat er op korte termijn behoefte is aan woningen voor onder andere senioren. Aan deze behoefte wordt invulling gegeven door uitvoering te geven aan het versnellingsprogramma woningbouw.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

De betreffende locatie betreft een inbreidingslocatie midden in Dedemsvaart. Ter plaatse wordt een bestaande bedrijfslocatie (een tuincentrum) vervangen door woningbouw. Dit past in de gemeentelijke en provinciale visie waarbij wordt gepoogd om inbreidingslocaties een passende invulling te geven en deze locaties zoveel als mogelijk voorrang te geven boven uitbreidingslocatie. De gemeentelijke visie is onder andere opgenomen in de Structuurvisie Dedemsvaart (zie par. 4.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De bereikbaarheid is goed

De woningen worden voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer ontsloten via de Moerheimstraat. Via fiets- en voetgangersverbindingen wordt het plangebied ook aangesloten op de wijk Rozenheim en de Anemoonstraat. De afstand tussen het plangebied en het centrum van Dedemsvaart is circa 500 m. De fiets- en voetgangersverbinding met Rozenheim wordt tevens de calamiteitenroute. Voor regulier autoverkeer is deze route afgesloten.

Inrichting van de openbare ruimte

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Moerheimstraat. Hier is het mogelijk om een goede en veilige ontsluiting te maken. Er komt een 6 meter brede weg met aan weerszijden groenstroken en een voetpad/fietspad. De erfgrenzen met de bestaande omgeving worden groen ingericht. De ontwikkelaar zal de openbare ruimte realiseren (onder toezicht van de gemeente).

Afstemming Tuinen van Mien Ruys

Mede naar aanleiding van de eerste inloop zijn de ontwikkelaar en de stichting Mien Ruys Tuinen (MRT) in 2022 en in 2023 nader met elkaar in overleg gegaan over de uitwerking van het plan. De MRT grenst direct aan de oostgrens van het plangebied. De MRT maakte zich zorgen over het zicht vanuit de tuinen op de nieuwbouw en de mogelijke (geluids)overlast. De ontwikkelaar en de MRT hebben na goed overleg overeenstemming bereikt over de inrichting van de erfgrens tussen de nieuwbouw en de Tuinen.

Bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgen de gronden in het plangebied de bestemmingen 'woongebied', 'groen' en 'verkeer'.

Binnen de bestemming 'woongebied' zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot het maximale aantal te realiseren woningen en de goot- en bouwhoogte.

De bestemming 'groen' is opgenomen voor de randen van het plangebied die een groene buffer vormen tussen het plangebied en de omliggende bebouwing. Daarnaast geldt de bestemming 'groen' voor een zone in het midden van het plangebied die als groen met daarin een wadi wordt ingericht. In de noordwesthoek van het plangebied is binnen de bestemming 'groen' de aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Op deze plek zal een aansluiting op een bestaand fiets- en voetpad gerealiseerd worden. De bestemming 'verkeer' is genomen voor de te realiseren straten in het plangebied.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén van deze zienswijzen is ondertekend door meerdere personen.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim''. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Op pagina 14 van de nota zienswijzen zijn deze aanpassingen benoemd. Omdat alleen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan juridisch bindend zijn moet het bestemmingsplan op de punten die betrekking hebben op de regels en verbeelding gewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

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

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Duurzame steden en gemeenschappen
- Goede gezondheid en welzijn

Toelichting werelddoelen VN

Met de realisatie van dit plan wordt een niet meer functionerend bedrijfsterrein - grenzend aan het centrum van Dedemsvaart - een nieuwe functie gegeven. Hiermee wordt een belangrijk deel van de vraag naar seniorenwoningen ingevuld. De woningen liggen nabij de voorzieningen in het centrum van Dedemsvaart.

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 afspraken over de vergoeding van eventuele tegemoetkoming in waardevermindering (planschadekosten) vastgelegd.

Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Op 16 maart 2022 heeft de ontwikkelaar een inloop voor de omwonenden georganiseerd. Gemeente en de ontwikkelaar waren hierbij aanwezig. Direct na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een tweede inloopmoment plaatsgevonden. Hierbij zijn geïnteresseerden geïnformeerd over het (aangepaste) plan en de bestemmingsplanprocedure. Bij de eerste inloop maakte het gezondheidscentrum nog deel uit van de planvorming.

Het voorliggende plan is afgestemd met de provincie en het waterschap. Zij kunnen instemmen met het plan.

Uitvoering

De ontwikkelaar streeft ernaar om in de tweede helft van 2024 te starten met verkoop. Start realisatie in 2025.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (Regels, toelichting en verbeelding)
- 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim'

Raadsbesluit

Zaaknummer: 66188o

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim' (bouw maximaal 36 grondgebonden woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim'';
2. het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de regels en de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer' en dat voor de bestaande recreatiewoning in het plangebied een goothoogte van maximaal 7,50 meter is opgenomen en dat voor die woning het bouwvlak is verschoven, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00400-VG01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 16 juli 2024.

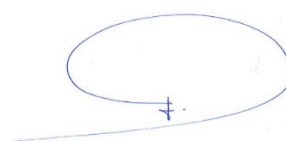
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga