

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	599009	Raad	7 januari 2014
Documentnummer:	599083	B. en W.	26 november 2013
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer/ K.G. Geers			
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III' (nieuwe woonbuurt aan noordkant Bruchterveld)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III' gewijzigd vast stellen in die zin dat aan de regels en op de verbeelding de bestemming 'verkeer' wordt toegevoegd, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00198-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- De provincie verzoeken om in te stemmen met het eerder publiceren van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.
- De exploitatieopzet Bruchterveld De Kuilen III vast te stellen en als budgettair kader voor verdere planuitvoering te gebruiken.
- Hiertoe de 18^e begrotingswijziging 2013 vast te stellen.

Inleiding

Er is behoefte aan kavels ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen in Bruchterveld. De locatie die hiervoor in beeld is, is gelegen aan de noordzijde van de kern. De locatie wordt begrensd door de woonbebouwing van de Juffrouw Schefferstraat en de Meester van Engberinkstraat (zuidzijde), een fietspad in de richting van de Kuilenweg (westzijde) en het landelijke gebied aan de noord- en oostzijde. Omdat woningbouw op deze locatie niet past in het geldende bestemmingsplan zal dit bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

Beoogd effect

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

Argumenten

Locatiekeuze

De gekozen locatie ligt aan de noordkant van de kern Bruchterveld. Op dit moment is het plangebied in gebruik als tijdelijk sport- en speelveld voor de jeugd. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage) is toegelicht waarom is gekozen voor deze locatie. De gronden zijn gemeentelijk eigendom. De onderstaande afbeelding toont het plangebied (blauwe ster).



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III' maakt de bouw van woning in het plangebied mogelijk. Wat betreft de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de recent vastgestelde plannen voor woningbouw (Garstlanden III in Gramsbergen Sluis V in Balkbrug). Het plan is maximaal flexibel gehouden om op die manier ruimte te bieden voor maatwerk wat betreft woningtypes, groen, water en verkeersvoorzieningen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de nieuwe manier van kavelverkoop waarbij kavels worden geleverd naar de concrete vraag.

Het bijgevoegde bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld. Daardoor voldoet het plan volledig aan de gemeentelijke standaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 15 augustus 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ambtelijke aanpassing

Het voorliggende bestemmingsplan is besproken met de direct aanwonenden van het plangebied. Met hen is ook gesproken over de concrete invulling van het plangebied (op basis van een stedenbouwkundige schets). Tijdens dit overleg is afgesproken dat een gepland voetpad aan de

zuidkant van het plangebied concreet bestemd wordt, zodat dit voor de bewoners voldoende rechtszekerheid geeft dat dit voetpad ook op die plek aangelegd wordt. Het bestemmingsplan is daarom op dit punt aangepast. In de regels en op de verbeelding is de bestemming 'verkeer' opgenomen, waarbij het geplande voetpad met een aanduiding is aangegeven. Vanwege deze aanpassing zal het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moeten worden.

Woningbouwprogramma/uitgifte

De ontwikkeling in Bruchterveld draagt bij aan ons gemeentelijk woonbeleid. Belangrijk uitgangspunt is het vraaggestuurd huisvesten en daarmee ook het bouwen naar behoefte. Het aanbod van woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de (toekomstige) bewoners. Aanleiding voor deze ontwikkeling is de gepeilde woningbehoefte in Bruchterveld. Om het mogelijk te kunnen maken dat er gebouwd kan worden naar behoefte (ook gaande het proces), is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan waarin de toekomstige bewoner de invulling van de locatie kan bepalen. Dit betekent een differentiatie aan woningbouw in de verschillende segmenten, waarbij de toekomstige bewoner invulling kan geven aan de locatie qua kavelgrootte en woningtypologie. Ook het aantal woningen is daarom niet vooraf vastgelegd. Het plangebied biedt ruimte aan ca. 10-20 woningen, afhankelijk van de typologie.

Vervolg procedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient formeel zes weken gewacht te worden met de bekendmaking van de vaststelling. Gedurende deze periode heeft de provincie de tijd om eventueel een aanwijzing te geven op het gewijzigde bestemmingsplan. Er kan eventueel eerder gepubliceerd worden indien de provincie instemt met het bestemmingsplan en als zij aangeven akkoord te gaan met de eerdere publicatie. De provincie moet hier om verzocht worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij planologische procedures. In dit geval zijn deze beperkt omdat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

Financiën

Voor het plan Bruchterveld De Kuilen III is conform de besluitvorming in de Crisisupdate 2012 een cashflowtoets opgesteld. Daaruit blijkt, dat bij realisatie van de gebleken belangstelling voor de verkoop van 7 bouw kavels er in 2014-2015 een positieve cashflow ontstaat van ruim € 150.000. De exploitatieopzet voor Bruchterveld De Kuilen III sluit op een positief resultaat van € 199.000 peildatum 1 januari 2013. Daarin zijn de opbrengsten van kavelverkoop t/m 2022 gefaseerd opgenomen. De gronden van dit plan worden overgeboekt vanuit het complex Strategische Gronden voor een boekwaarde van € 62.000.

De te activeren kosten openbare ruimte beslaan in dit plan uitsluitend de kosten van eerste aanleg van riolering, tot een totaal van € 35.000. De kapitaallasten van deze investering komen ten laste van de begroting 2013 en vinden hun dekking in de rioolrechten.

Communicatie:

Het gemeentelijke verkoopteam heeft enkele keren een bijeenkomst met potentiële kopers gehouden in Bruchterveld. Daarnaast is er ambtelijk niveau contact geweest met de aanwonenden en het Plaatselijk Belang. Dit betekent dat het plan vrijwel volledig is afgestemd op de daadwerkelijke behoefte die er is.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III'
- Cashflowtoets plan Bruchterveld de Kuilen III
- De exploitatieopzet Bruchterveld De Kuilen III ligt op de gebruikelijke wijze bij de afdeling Ruimtelijk Domein ter inzage.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 599009
Documentkenmerk: 599083

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III' (nieuwe woonbuurt aan noordkant Bruchterveld).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2013 ;

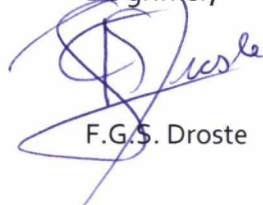
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Bruchterveld, woongebied De Kuilen III' gewijzigd vast te stellen in die zin dat aan de regels en op de verbeelding de bestemming 'verkeer' wordt toegevoegd, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00198-VGo1);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- De provincie verzoeken om in te stemmen met het eerder publiceren van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan;
- De exploitatieopzet Bruchterveld De Kuilen III vast te stellen en als budgettair kader voor verdere planuitvoering te gebruiken;
- Hiertoe de 18^e begrotingswijziging 2013 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 7 januari 2013.

De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders