

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 588704

College: 5 december 2023

Behandelaar: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@hardenberg.nl

Raad: 19 december 2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie Concordia' en het ruimtelijk kwaliteitsplan 't Houtstek, ontwikkeling locatie Concordia Dedemsvaart' (bouw 10 appartementen en 11 woningen)

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie Concordia' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00439-VGo1).
2. Het ruimtelijke kwaliteitsplan 't Houtstek, ontwikkeling locatie Concordia Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het plan

Op het adres Langewijk 146 in Dedemsvaart was tot voor kort bouwcenter Concordia gevestigd. Dit bouwcenter is verhuisd naar een andere locatie in Dedemsvaart. De nieuwe eigenaar van het perceel aan de Langewijk 146 wil deze locatie een andere invulling geven. Het gaat daarbij om de bouw van 10 appartementen voor senioren, 3 kleinschalige grondgebonden woningen bedoeld voor medioren en 8 compacte betaalbare eengezinswoningen.

Dit plan is vertaald in een inrichtingsplan (zie bijlage). De 10 appartementen worden gesitueerd aan de zijde van de Langewijk. Het appartementengebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen (met een kap) met in iedere laag 5 appartementen. Aan de Oude Zuidwolderstraat komen de 3 mediorenwoningen. Ten noorden van de 3 te bouwen woningen komt een toegangsweg naar de 8 eengezinswoningen. Het tussenliggende gebied wordt ingericht met groen/tuin, parkeerplaatsen en bergingen.

Voor een uitgebreide toelichting op het plan wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en het ruimtelijke kwaliteitsplan.

Geldende bestemming

Het betreffende perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Dedemsvaart' en heeft hierin de bestemming 'bedrijf'. Deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe. Om de bouw van de woningen mogelijk te kunnen maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Doelen

Het in planologische zin mogelijk maken dat een ruimtelijk en volkshuisvestelijk passend woningbouwplan op een inbreidingslocatie wordt gerealiseerd.

Argumenten

Inpassing op locatie

Ruimtelijk

Rondom de betreffende locatie zijn overwegend woningen aanwezig. Zowel aan de Langewijk, de Oude Zuidwolderstraat en het Poolmanserf grenst de locatie aan woningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt daarom de invulling van de locatie met woningbouw als passend beschouwd. In samenwerking met de nieuwe eigenaar is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat past op de locatie. De nu voorliggende invulling sluit goed aan bij omgeving.

Volkshuisvestelijk

De te realiseren woningtypen passen in de gemeentelijke woonvisie en het versnellingsprogramma woningbouw. Het plan sluit aan op de afspraken die zijn gemaakt in de regionale woondeal.

Nieuw bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie Concordia' krijgt het hele gebied de bestemming 'woongebied'. Door middel van bouwvlakken op de verbeelding is aangegeven waar de gebouwen gerealiseerd mogen worden.

Beeldkwaliteit

Om een goed toetsingskader te hebben voor de toekomstige bouwplannen is het ruimtelijk kwaliteitsplan 't Houtstek, ontwikkeling locatie Concordia Dedemsvaart' opgesteld. De nu voor het gebied geldende welstandsnota ziet niet toe op de komst van woningen. Het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan bevat criteria die er voor zorgen dat woningen gebouwd worden die passen in het plangebied.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De te bouwen woningen worden als energiezuinige woningen uitgevoerd. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met zongerichte verkaveling. Hierdoor kunnen zonnepanelen optimaal energie opwekken.

De woningen moeten gasloos gebouwd worden. Daarnaast zal bij de bouw zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire bouwmaterialen.

Procedure

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De plannen kunnen nu ongewijzigd 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 plangebied wordt ingericht op een duurzame manier met woningen waaraan behoefte is.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn vastgelegd. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de ontwikkelaar een bijdrage aan de gemeente betaalt ten behoeve van gemaakte kosten.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft het inrichtingsplan gepresenteerd aan omwonenden. Hieruit zijn geen negatieve reacties naar voren gekomen.

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

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het gebied bouwrijp worden gemaakt en kunnen de woningen gebouwd worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Inrichtingsplan

Raadsbesluit

Zaaknummer: 588704

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie Concordia' en het ruimtelijk kwaliteitsplan 't Houtstek, ontwikkeling locatie Concordia Dedemsvaart' (bouw 10 appartementen en 11 woningen)

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, herontwikkeling locatie Concordia' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00439-VGo1).
2. Het ruimtelijke kwaliteitsplan 't Houtstek, ontwikkeling locatie Concordia Dedemsvaart' ongewijzigd vast te stellen.
3. 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 19 december 2023.

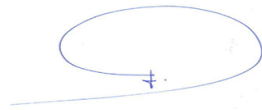
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



M.W. Offinga