

Burgemeester en wethouders

Datum 20 juni 2023

Onderwerp

Plan woningbouw Berghuizen

Wij willen

Vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor een boerenerf in Berghuizen

Wij besluiten

1. Vaststellen stedenbouwkundig plan

Want

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt door initiatiefnemer wat voldoet aan de voorwaarden die de gemeente heeft meegegeven en het dorp is hierover geïnformeerd.

Maar

Er kan in de ruimtelijke procedure bezwaar worden gemaakt waardoor aanpassingen nodig zijn.

Gezien de hoge bouwkosten en de verhoogde hypotheekrente kan het plan achteraf niet haalbaar zijn.

Achtergrond

In Berghuizen is grond aangekocht door een projectontwikkelaar met de intentie om daar een boerenerf te realiseren. De gemeente heeft medewerking aan de herontwikkeling toegezegd en er is een intentieovereenkomst gesloten hierover. Deze overeenkomst was gesloten voor het bouwen van 8 woningen op een erf.

Tijdens een eerste inloopavond in het dorp zijn de plannen voor herontwikkeling aan de bewoners van het dorp getoond. Die avond bleek dat een aantal mensen niet blij waren met dit plan. Ook waren er mensen die eventueel zouden willen kopen en andere die niet voor/ niet tegen waren. Op die avond heeft de gemeente een vragenlijst over de behoefte uitgedeeld. Hieruit is gebleken dat er een kleine vraag naar woningen is, met name voor betaalbare woningen en levensloopbestendig.

Vervolgens zijn we, gemeente en ontwikkelaar, verder in gesprek gegaan met de inwoners en uiteindelijk is een klankbordgroep opgericht. Met deze groep is gesproken over het plan voor woningbouw en de gevolgen hiervan voor de direct omwonenden. De projectontwikkelaar heeft met bewoners uit De Morene afspraken gemaakt over de schade die zij verwachten te ondervinden. Dit is afgehandeld en bewoners hebben een strook grond toebedeeld gekregen.

Vanuit de klankbordgroep is verzocht om 2 extra betaalbare woning toe te voegen. Hiermee komt het totaal aantal te bouwen woningen op 10. Ook hebben de leden van de klankbordgroep voorwaarden gesteld aan het groen en de landschappelijke inpassing.

Het aangepaste ontwerp voor het stedenbouwkundig plan is door de architect van La4sale aan de groep gepresenteerd en is vervolgens op een inloopavond in het dorp aan de bewoners getoond. Deze inloop werd goed bezocht en is positief verlopen.

Afgesproken is dat het plan nu door het college zal worden vastgesteld en dat de volgende stap in het traject genomen zal worden. De anterieure overeenkomst wordt gemaakt en de voorbereidingen voor de RO-procedure worden gestart. Tevens worden de eerste gesprekken over de civieltechnische inrichting van het plan besproken. Er zal worden afgesproken dat het erf mandelig wordt en het onderhoud dus bij de toekomstige bewoners komt, met uitzondering van de toegangsweg en het groene hart. Dit deel wordt overgenomen door de gemeente omdat hier de nutsvoorzieningen en het riool gelegd gaan worden. Er is een afkoopregeling voorgesteld om in de onderhoudskosten hiervan te kunnen voorzien. Ontwikkelaar gaat hiermee akkoord.

De financiële gevolgen zijn

Het betreft een ontwikkeling van een marktpartij en de gemeente is faciliterend. Kosten die de gemeente moet maken om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit plan worden verhaald via de anterieure overeenkomst.

Het erf wordt geen eigendom van de gemeente, Hiervoor hebben wij geen onderhoudskosten. Voor deel wat wel overgaat naar de gemeente is een regeling voor het afkopen van het onderhoud voor 10 jaar afgesproken.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan het plan.

Bijlagen

Ontwerp boerenerf Berghuizen