

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Hardenberg

projectnummer:

Onderwerp: Overleg concept-voorontwerpbestemmingsplan Heemserpoort

Datum: 21-09-2020

AANWEZIG

Gemeente Hardenberg

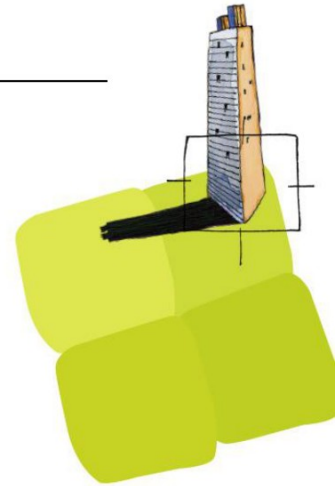


BügelHajema



AFGEMELD

Gemeente Hardenberg



ONDERZOEKEN

STEC is naar verwachting half oktober klaar met het onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen. Dit onderzoek wordt door de gemeente besproken met de provincie. Afhankelijk van het onderzoek en overleg volgt een go/no go voor het bodemonderzoek (met actualisatie waterhuishoudingsplan) en het vervolgonderzoek ecologie.

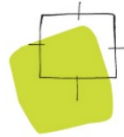
TE VESTIGEN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Uitgangspunt is een bedrijventerrein met bedrijven en woon/werkkavels tot en met milieucategorie 3.1. Categorie 3.2 bij afwijking. Gezien de beperking tot en met categorie 3.1 hierdoor op voorhand geen belemmeringen vanwege aanwezigheid AZC (gevoelige functie).

Op bedrijventerrein ook kantoren en detailhandel (volumineus/internet) toestaan. Kantoren en andere representatieve bedrijven bij voorkeur langs ontsluitingswegen (met name Jachthuisweg). Gemeente kan in uitgifte kavels sturen op locaties. BügelHajema checkt daarnaast of hiervoor regels met aanduidingen moeten worden opgenomen.

Gemeente denkt aan kavels van maximaal 5.000 m² met afwijking voor grotere oppervlakte. Er is daarnaast concrete vraag naar woon/werkkavels van circa 1.000 m². Deze oppervlakten worden niet vastgelegd in bestemmingsplan.

Gemeente denkt aan nadere afweging voor vestiging eventuele volumineuze detailhandel op locatie AZC na 2026. BügelHajema adviseert over noodzaak hiervan en mogelijke regeling.



PLANNING

Voorontwerpbestemmingsplan gaat ter inzage nadat omgevingsvergunning AZC is verleend (in januari 2021). Communicatie vanuit gemeente is daarbij belangrijk. BügelHajema checkt of planning onderzoeken (met name ecologie) gelijk op kan lopen met bestemmingsplan.

█ J

De gronden van █ J zijn aangeboden aan de gemeente door een makelaar. Gaat om circa 6 hectare. Onderhandelingen over de aankoop worden gestart door de gemeente. Kans op overeenkomst wordt positief ingeschat. Percelen daarom opnemen als onderdeel van het plangebied in de volgende versie van de verbeelding. Kunnen indien noodzakelijk weer worden verwijderd. Vergroting van plangebied wordt ook besproken in eerdergenoemd overleg met de provincie.

AZC

Het COA heeft verzocht de overeenkomst voor het AZC met vijf jaar te verlengen, tot maart 2026. De verwachting is dat de gemeenteraad hiermee akkoord gaat en dat de omgevingsvergunning in januari 2021 verleend kan worden.

WVTTK

Door BügelHajema wordt een maatvast exploitatietekening geleverd aan de gemeente voor het bepalen van de oppervlaktes aan uit te geven grond (inclusief gronden █ J). Opmerkingen op bestemmingsplan worden door gemeente naar BügelHajema gestuurd (NH: is inmiddels gebeurd)