

EINDVERSLAG

INSPRAAK EN VOOROVERLEG
PROCEDURES

VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

DEDEMSVAART BRANSVEEN

AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE
CLUSTER RUIMTE
MAART 2011

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Vooroverleg en zienswijzen	4
III. ambtshalve wijzigingen.....	16
IV. conclusie en besluit.....	17

I. Overzicht gevolgte procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 10 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 21 juli 2010 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloopbijeenkomst

Op woensdag 16 juni 2010 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het gebouw 't Centrum in Dedemsvaart. Tijdens deze gelegenheid kon van het plan kennis worden genomen en vragen worden gesteld.

Verder was er voor belangstellenden een flyer over het plan, een procedureoverzicht en een model-inspraakformulier beschikbaar. Naar schatting hebben ongeveer 150 personen van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van 9 juni 2010 en op de gemeentelijke website.

II. Vooroverleg en zienswijzen

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met verschillende overlegpartners. Daarnaast is het plan voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende de termijn zijn 12 zienswijzen ingebracht. 11 reacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en zijn daarmee tijdig ingediend. 1 reactie is een week buiten de gestelde termijn binnengekomen, maar is toch meegenomen in dit inspraakverslag. Hieronder zijn de verschillende reacties samengevat en voorzien van een reactie.

Vooroverleg

Provincie Overijssel

Aangegeven wordt dat voor de kern Dedemsvaart op 25 april 2006 een structuurvisie is vastgesteld die op 20 oktober 2006 in werking is getreden. In deze Structuurvisie wordt richting gegeven aan ontwikkelingen in Dedemsvaart op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De ontwikkeling Bransveen is opgenomen in de Structuurvisie als uitbreidingswijk.

Hoewel in Dedemsvaart nadrukkelijk wordt ingezet op inbreiding, hetgeen blijkt uit het centrumplan en de herstructurering van de Oranjebuurt, is een nadere onderbouwing van de ambitie op inbreiding van belang.

Het plan past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Indien het plan met een nadere onderbouwing op de ambitie op inbreiding in procedure wordt gebracht, worden vanuit het provinciaal belang geen beletselen gezien voor het verder vervolg van de procedure.

Commentaar

In de kern Dedemsvaart zijn verschillende locaties aanwezig die in de komende jaren vrijkomen en die (na bestemmingswijziging) worden bebouwd met woningen. Het Centrumplan voorziet in toevoeging van ca. 125 woningen, verdeeld over een aantal complexen. Het gaat vooral om woningen boven detailhandelsvoorzieningen. Verder om bebouwing van het vrijkomende supermarkterrein.

Daarnaast wordt op diverse andere inbreidingslocaties woningbouw mogelijk gemaakt, zoals bij de plannen Poolmanserf en het nieuwe Vechtdal College.

Vrom Inspectie

In een email van 20 juli 2010 geeft de Vrom inspectie aan dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Waterschap Velt en Vecht

In samenwerking met het waterschap is invulling gegeven aan de waterparagraaf Bransveen. Het waterschap is akkoord met de inhoud daarvan.

Brandweer/ Veiligheidsregio

De lokale brandweer heeft een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot onder meer de bereikbaarheid en de primaire bluswatervoorzieningen.

De reactie van de veiligheidsregio richt zich op een aantal verschillende aspecten. Kortweg komt de reactie neer op het nader invullen van de verantwoordingsparagraaf.

Commentaar

In overleg met de lokale brandweer wordt de inrichting van het plangebied uitgewerkt.

De reactie van de Veiligheidsregio is aanleiding geweest om aan Oranjewoud/Save te vragen welke mogelijkheden er zijn om het plan te ontwikkelen (met name om te weten bij hoeveel personen per ha binnen de groepsrisicocontouren de oriënterende waarde wordt bereikt). Dat heeft geleid tot twee nieuwe scenario's. Deze zijn met verdere argumentatie toegevoegd aan het bestemmingsplan. Conclusie is dat de ontwikkeling van Bransveen verantwoord is.

Verder is nader ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico en de aspecten die daarbij een rol spelen.

Tevens is onder de paragraaf gemeentelijk beleid ook het beleid met betrekking tot de externe veiligheid opgenomen.

Inspraak

Er zijn meerdere schriftelijke zienswijze ontvangen van:

1. H.W.A. Schalen, Julianastraat 3 te Dedemsvaart

Om uitzicht en gezondheidsrisico's te verbeteren is het wenselijk om het aardappelveld gelegen tussen het kanaal en het plangebied te bebouwen met woningen en Tielbeke te verplaatsen naar Rollepaal. Op die manier ontstaat er een meer aaneengesloten geheel. De toegang tot de nieuwe wijk wordt daarmee verbeterd.

Commentaar

De bewuste gronden zijn niet meegenomen in de planontwikkeling. Om aan de vraag te voldoen beschikt de gemeente binnen de planperiode over voldoende grond. Vanuit dat oogpunt is het niet noodzakelijk om andere percelen te betrekken bij de nieuwe woonbuurt.

De eigenaar van de grond heeft overigens ook aangegeven graag woningen te willen realiseren. Wij zullen hierover nog in overleg treden met de eigenaar.

Bedrijventerrein Tielbeke is een bestaande situatie die geruime tijd bestaat. Bij de ontwikkeling van Bransveen houden wij rekening met de aanwezigheid van het industrieterrein. Wij hebben op dit moment geen aanleiding om het bedrijventerrein te verplaatsen.

2. J. Vos, Moerheimstraat 94 te Dedemsvaart

Indiener is van mening dat hij door de door de toenemende verkeersintensiteit onevenredig zwaar wordt belast. Bovendien zal de verkeersonveiligheid toenemen. Er moet beter nagedacht worden over de ontsluiting.

Commentaar

Het plan Bransveen wordt primair ontsloten op de Van Rooyens Hoofdwijk en in het verlengde daarvan De Magnolia en Mien Ruyslaan. Deze wegen maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Dedemsvaart. Een goede ontsluiting is daarmee verzekerd.

De Van Rooyens Hoofdwijk is een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom, die bedoeld is om het verkeer vanuit de woonbuurten af te voeren naar onder andere het externe wegennet. Bij het ontwerp van de weg is rekening gehouden met de te verwachten intensiteiten in relatie tot de intensiteiten van aansluitende (toekomstige) straten.

De Moerheimstraat wordt daarom niet onevenredig zwaar belast. Ook zal de verkeersveiligheid op de Moerheimstraat niet onevenredig verminderen.

3. J. Boombeede, Stegerensallee 4 te Dedemsvaart

Gesteld wordt dat de geluidscirkel rondom het bedrijf Antuma niet klopt. De uitrit van het bedrijf zit aan de andere zijde tussen Stegerensallee nummers 2 en 4.

Commentaar

Loon- en grondwerk bedrijf Antuma heeft een milieuvergunning waarin is aangegeven welke activiteiten uitgeoefend mogen worden. In de milieuvergunning is ook aangegeven op welke wijze de aan- en afvoerroutes van en naar het bedrijf plaatsvinden. Deze activiteiten dienen plaats te vinden via de meest noordelijke inrit op het perceel Stegerensallee 2. In verband met het geluid dat vrijkomend bij, met name, het optrekkend en afremmend landbouwmaterieel is in het bestemmingsplan een milieuzone opgenomen. Deze is in overeenstemming met de vergunde rechten uit de milieuvergunning.

4. P.C.J. Haak, Moerheimstraat 102 te Dedemsvaart

Afgevraagd wordt of er gezien de toename van de verkeersintensiteit door het nieuwe plan richting Moerheimstraat-Magnolia nog rekening gehouden wordt met de 'brug' over de Dedemsvaart t.b.v. voetgangers en fietsers gezien het op dit moment ontbreken van een goede voorziening daarvan.

Commentaar

Bij het ontwerp van de brug is rekening gehouden met de te verwachten intensiteiten, in relatie tot de intensiteiten op de aansluitende wegen. Met andere woorden, de capaciteit van de brug is voldoende om het verkeer veilig te verwerken. Het realiseren van nieuwe voorzieningen is daarom niet nodig.

5. J.R. Bodewitz, Moerheimstraat 112 te Dedemsvaart

Gevraagd wordt of er mogelijkheid tot inspraak is op de beplanting aan de noordzijde van het plan.

Commentaar

De beplanting zoals ingetekend op de stedenbouwkundige schets moet als indicatief worden gezien. In een later stadium in de planvorming wordt een groenplan opgesteld. Daarin wordt specifiek aangegeven hoe, waar en welke soorten in de nieuwe buurt een plaats krijgen. Het totstandkomen van het groenplan kent geen formele procedure met de mogelijkheid voor inspraak. Uiteraard staat de gemeente altijd open voor suggesties van burgers. Het totstandkomen van het groenplan staat los van de bestemmingsplanprocedure.

6. Stichting Univé Rechtshulp, namens fam. Ekkel, Stegerensallee 7 te Dedemsvaart

Woningbehoefte

Afgevraagd wordt waaruit de noodzaak tot 370 woningen in Bransveen blijkt en hoe hoog de woningbehoefte is.

Het betreft een gefaseerde ontwikkeling. De 2^e fase kent een wonen –uit te werken – bestemming. Hierover is niets bekend. Kennelijk is er onvoldoende vraag om dit gebied te ontwikkelen. Is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel

juist om het gebied als ‘woongebied nader uit te werken’ te bestemmen? Dit brengt langdurig rechtsonzekerheid met zich mee.

Commentaar

In het woonplan Hardenberg 2008 – 2012 en de prestatieafspraken met de provincie is aangegeven welke ambities en afspraken bestaan ten aanzien van de woningbouwprogrammering. Voor Dedemsvaart ligt de ambitie op het realiseren van gemiddeld 75 woningen per jaar. Deze productie wordt uitgesplitst over diverse bouwplannen. Voor Bransveen is een productie voorzien van ca. 35 woningen per jaar. Het bestemmingsplan schept daarvoor een planologisch kader.

Bransveen wordt een ontwikkeling in 2 fases. Fase 1, waarin ruimte is voor ca. 180 woningen, zal volgens de gehanteerde beleidsuitgangspunten in ca. 6 jaren volgebouwd zijn. De 1^e fase is gedetailleerd bestemd. Fase 2 volgt op fase 1; met de huidige wetenschap aanvang ca. 2017.

Om beter op de vraag vanuit de markt in te kunnen spelen is gekozen voor een – uit te werken- bestemming voor fase 2.

Met ‘vraag naar woningen’ wordt niet alleen de kwantitatieve vraag bedoeld maar ook de kwalitatieve vraag. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan kan dan ingespeeld worden op de situatie op de woningmarkt zoals die dan is. Aangezien wij binnen de planperiode van Bransveen voor fase 2 een wijziging van ‘agrarische’ naar ‘woondoeleinden’ zien, is een Wonen –uit te werken- bestemming een passende bestemming.

Ontwikkelingsperspectief

Op de overzichtskaart van de provincie is voor het plangebied het ontwikkelperspectief “buitengebied accent productie” opgenomen. Een woonwijk past hier niet in.

Het is niet juist dat het plangebied vrijwel is ingeklemd tussen verschillende stedelijke functies en niet wordt gezien als puur buitengebied. Gezien de functies die rondom het plangebied voorkomen, is het duidelijk dat het geen stedelijke gebied betreft.

Commentaar

Het plangebied Bransveen volgt de koers zoals gekozen in de structuurvisie Dedemsvaart uit 2006. In de structuurvisie is de locatie Bransveen (grotendeels) aangewezen als toekomstige woonwijk.

De diverse acties op het gebied van inbreiding zijn niet voldoende om te voldoen aan de vraag naar woningen. Uitleglocaties zijn daarbij nodig. Die locaties grenzen praktisch altijd aan het bestaand bebouwd gebied en gaat ten kosten van agrarische gronden. In het geval van Bransveen is dat ook zo. De uitbreiding aan de westkant grenst de wijk aan Kotermeerstal en in het noorden aan bedrijventerrein Tielbeke. Aan de oostzijde bevindt zich bestaande lintbebouwing langs de Stegerensallee en aan de zuidzijde gedeeltelijk bedrijfsbebouwing van de boomkwekerij. Wij zijn van mening dat het plangebied een logische uitbreiding betreft.

Groepsrisico

In het plangebied ontstaat een groter groepsrisico, gelet op het bestaande LPG-tankstation. Door de gemeente wordt gesteld dat het hogere groepsrisico acceptabel is, mede gelet op de ‘in het plangebied aanwezige mensen’. Nu echter niet duidelijk is welke mensen in dit plangebied zullen verkeren, mede gelet op de – uit te werken bestemming-, kan niet zondermeer worden gesteld dat het hogere groepsrisico acceptabel is.

Commentaar

Het plangebied Bransveen ligt binnen de invloedssfeer van het LPG-tankstation. Doordat het bestemmingsplan zorgt voor een toename van het aantal personen binnen het invloedgebied is onderzoek naar het groepsrisico nodig. Onderdeel van het onderzoek is het in kaart brengen van het aantal personen binnen de contour van het invloedgebied. Voor het toekomstig gebied Bransveen is uitgegaan van een gemiddelde woningdichtheid passend bij de woningtypen die worden beoogd (grondgebonden woningen, geen appartementencomplexen of hoogbouw waardoor het aantal personen per ha. toeneemt).

Gebleken is dat er (logischerwijs) sprake is van een toename van het groepsrisico, maar dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

In het bestemmingsplan is invulling gegeven aan de zogeheten verantwoordingsparagraaf. Daarmee is er sprake van een correcte afweging en risicobeoordeling. Deze werkwijze is in overeenstemming met het externe veiligheidsbeleid van de gemeente.

Flora en fauna

Uit onderzoek is gebleken dat nader onderzoek naar Poelkikker en Waterspitsmuis nodig is. Daarnaast kan verstoring van de laanbeplanting van de Stegerensallee verstorend werken op vleermuizen. Nu aanvullend onderzoek achterwege is gebleven, is sprake van onzorgvuldige besluitvorming. Deze duidelijkheid moet er zijn voordat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Commentaar

Er is nader onderzoek gedaan naar de Poelkikker en Waterspitsmuis. Uit nader onderzoek is gebleken dat beide soorten niet zijn aangetroffen.

Voor wat betreft de laanbeplanting langs de Stegerensallee is het uitgangspunt om die (zoveel als mogelijk) te handhaven. Pas bij uitwerking van de 2^e fase zal duidelijk worden welke gevolgen de uitwerking met zich meebrengt. In het geval dat aantasting onvermijdelijk is zullen wij de eventuele gevolgen voor flora- en fauna tijdig in kaart brengen.

Economische uitvoerbaarheid

Duidelijk is dat bodemsanering noodzakelijk is. Het is niet duidelijk wat dit met zich meebrengt voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Commentaar

In de grondexploitatie is rekening gehouden met kosten voor bodemsanering. Het financieel resultaat is ruim positief, waarmee is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. ARAG Rechtsbijstand, namens K.O. Bakker, Gaffelwijk 1 te Dedemsvaart.

Verkeersstoename

Door de realisatie van het plan wordt een onevenredige toename van de verkeersintensiteit over de Stegerensallee verwacht. Nagenoeg direct voor de woning van indiener biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een ontsluiting. Daarbij wordt ook veel verkeer uit de nieuwe woonwijk en mogelijk sluipverkeer richting Almelo verwacht.

Verzocht wordt daarmee rekening te houden. Indien de betreffende ontsluiting is bedoeld voor de bereikbaarheid voor nooddiensten, wordt voorgesteld de ontsluiting dan ook uitsluitend daarvoor in te richten. Een extra ontsluiting is niet nodig aangezien een ontsluiting uitsluitend op de Van Rooyens Hoofdwijk voldoet.

Commentaar

De Stegerensallee (en in het verlengde daarvan het Zwarte Pad) heeft een zekere functie voor de ontsluiting van Dedemsvaart, o.a. naar de N36. Ook bewoners van Bransveen, die hierop georiënteerd zijn, zullen hiervan gebruik maken.

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn met m.b.v. het verkeersmodel de verkeerseffecten van deze ontwikkeling in beeld gebracht.

In deze berekeningen is er nog van uitgegaan dat Bransveen alleen ontsloten wordt op de Stegerensallee, maar zelfs dan zal de intensiteit nog licht dalen t.o.v. de situatie in 2009. Dit laat zich verklaren door het effect van de omleiding Ommen, waardoor de aantrekkelijkheid voor een deel van het sluipverkeer op het Zwarte Pad en de Stegerensallee is afgenomen.

In het huidige plan is ook een ontsluiting op de Van Rooyens Hoofdwijk opgenomen, waardoor het positieve effect op de Stegerensallee nog groter wordt.

De vrees van een onevenredig sterke toename van de verkeersintensiteit op de Stegerensallee is niet gegrond.

Bebouwde komgrens

Door de verlegging van de bebouwde komgrens komt het perceel binnen de bebouwde kom te liggen. Verwacht wordt dat dit een negatief effect heeft op het beoogde beeld. Gevreesd wordt dat de open ruimten aan de Stegerensallee aan de zijde van het perceel van inspreker op termijn wordt ingevuld met woningen.

Commentaar

De toekomstige woningbouw van Dedemsvaart vindt hoofdzakelijk plaats binnen Bransveen en het centrum. Daarnaast wordt op een aantal kleinere locaties ook woningbouw ontwikkeld. De gronden ten oosten van de Stegerensallee maken daar, op dit moment, geen onderdeel van uit. Deze locaties samen hebben voldoende plancapaciteit om gedurende een zeer lange periode te voldoen aan de vraag.

Parkeren

Verwacht wordt dat bij de nieuw te bouwen woningen langs de Stegerensallee te weinig parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waardoor door het parkeren langs de Stegerensallee een onveilige en ongewenste situatie ontstaat.

Commentaar

De parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied Bransveen. Het is niet de bedoeling dat langs de Stegerensallee wordt geparkeerd. Op basis van de Crow normen is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het huidige plan voldoet aan de normen. Bij de uitwerking van de 2^e fase zal opnieuw bekeken worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Deze zullen binnen het plangebied een plaats krijgen.

Waardedaling woning

Door de nieuwe ontwikkeling zal de waarde van de woning dalen. Dit als gevolg van de aantasting van het woongenot. Het uitzicht verdwijnt en het intensievere gebruik van de omgeving heeft een negatief effect.

Commentaar

Voor zover indiener waardevermindering vreest van zijn onroerend goed, staat de mogelijkheid open om te zijner tijd op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Basis hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan.

Milieucirkel

De milieuzone van het bedrijf Stegerensallee 2 moet uitgebreid worden, aangezien ook de uitrit tussen Stegerensallee 2 en 4 gebruikt wordt. Aangezien de bedrijfsactiviteiten op het gehele perceel vinden dient de milieuzone te worden aangepast.

Commentaar

Zie reactie onder 3.

Overweging

Gepleit wordt om de Stegerensallee in huidige vorm te handhaven en de beoogde woningen te draaien zodat deze op het westen gericht zijn. Dus geen specifieke lintbebouwing en geen verplaatsing van de bebouwde kom. De oostzijde van de Stegerensallee blijft dan agrarisch.

Commentaar

Het plan Bransveen grenst direct aan de Stegerensallee. De bebouwingsrand van het plan Bransveen dient zich te voegen in de bebouwingsstructuur van de Stegerensallee. De kenmerken van de toekomstige bebouwing dienen overeenkomsten te hebben in verschijningsvorm en situering op de kavel.

Dit betekent dat de toekomstige bebouwing georiënteerd is op de Stegerensallee. De voorgevel staat daarom naar de wegzijde.

Dit is een ontwerpuitsgangspunt.

Als de bebouwingsstructuur van Bransveen zou worden omgedraaid, ontstaat er een achterkantsituatie langs de Stegerensallee. Dit is stedenbouwkundig gezien ongewenst.

Hierbij wordt opgemerkt dat de definitieve invulling van de bebouwing binnen fase 2 pas duidelijk is na uitwerking van het bewuste gebied. Over een aantal jaar zal concreet invulling worden gegeven aan de 2^e fase.

8. Boomkwekerij Dedemsvaart, Stegerensallee 11a te Dedemsvaart

Aangegeven wordt dat er geen enkel bezwaar is tegen het woningbouwplan, mits de bedrijfsvoering op geen enkele wijze wordt beknut. Daarbij worden enkele bedrijfsactiviteiten benoemd. Gevraagd wordt naar waarborgen om het bedrijf ongestoord en onbeperkt te kunnen voortzetten en uitbreiden.

Commentaar

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt daarbij is om bestaande bedrijven hun activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voort te kunnen zetten en niet worden beperkt.

Op basis van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” geldt een richtafstand van 30 meter (relevant aspect geluid). Een afstand van 10 meter geldt voor het aspect gevaar. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een afstand van 30 meter tot aan de nieuwe woningen. Daarmee is voldaan aan de richtafstanden.

9. AReca, Anerweg Noord 128 te Lutten

Plangebied

Bezwaar wordt gemaakt tegen het tot woondoeleinden bestemmen van de gronden kadastraal bekend Gemeente Avereerst sectie K nummer 3910 aangezien de gronden buiten de gronden zoals aangeduid in de structuurvisie valt.

Daarentegen dienen de percelen Kadastraal bekend gemeente Avereerst sectie K nummer 6248, 1022, 873, 346 en 349 in het plan Bransveen opgenomen te worden voor de bouw van woningen, aanleg van wegen en groen.

Het in het bestemmingsplan meenemen van het perceel Stegerensallee 9 is rechtsongelijk, aangezien door indiener veelvuldig is aangegeven de bestemming van de genoemde percelen te willen wijzigen. Afspraken met bouwbedrijven, ontwikkelaars en derden worden wel gehonoreerd, terwijl een harde toezegging uit het verleden op geen enkele wijze gestand wordt gedaan.

Commentaar

In de raadsvergadering van 29 juni 2010 heeft de raad een motie aangenomen waarin is uitgesproken dat het college medewerking dient te verlenen aan een zelfstandige bestemmingsplanprocedure om woningbouw mogelijk te maken. Met indiener wordt overleg gevoerd.

Structuurvisie

Het plan is in strijd met de structuurvisie en dient daarop te worden aangepast. Op geen enkele wijze is gemotiveerd waarom de genoemde percelen niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bransveen.

Commentaar

Zie reactie onder 1.

Rijks- en provinciaal beleid

Het plan is in strijd met het rijksoverheidsbeleid (inbreiding voor uitbreiding) en dient daarop te worden aangepast. De percelen in eigendom van indiener kunnen conform provinciaal beleid worden aangemerkt als inbreidingslocatie.

Daarnaast is het plan in strijd met de omgevingsverordening en dient daarop te worden aangepast. In het bestemmingsplan is aangegeven dat veel aandacht is besteed aan de inpassing van het plangebied in de omgeving. Door een blinde vlek van ca 1,5 ha niet mee te nemen wordt juist niet aangesloten op de lokale en historische kenmerken. Daardoor wordt niet aangesloten bij de provinciale gebiedskenmerken.

Commentaar

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal omgevingsbeleid. In het kader van het vooroverleg Bro is overleg gevoerd met de provincie. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan Bransveen.

Voor het overige zie reactie onder 1.

Plancapaciteit

Ook voor de plancapaciteit hoeft het toevoegen van de genoemde gronden aan de noordzijde geen probleem te zijn. Deze grond wordt dan ontwikkeld in plaats van de strook aan de zuidzijde die buiten de aangegeven gronden in de structuurvisie liggen. Graag wordt in overleg getreden over de wijze en de condities waaronder het gebied als woongebied ontwikkeld kan worden. Dit kan door middel van zelfontwikkeling of door het sluiten van een overeenkomst.

Commentaar
Zie reactie onder 1.

Fietsontsluiting

In het plan is aan de westzijde een directe fietsverbinding geprojecteerd, welke nu abrupt wordt afgebroken bij de meest noordelijk gelegen ontsluitingsweg.

Commentaar

In het plangebied Bransveen is geen aanpassing gepland met betrekking tot de bestaande doorgaande fietsverbindingen. De in het plan Bransveen opgenomen fietspaden zijn interne fietsverbindingen van het woningbouwplan Bransveen zelf. Deze interne fietsroutes krijgen een aantakking op de bestaande doorgaande fietsverbinding langs de Van Rooijens Hoofdwijk op/ nabij dezelfde locaties als waar de ontsluiting voor het autoverkeer plaatsvindt.

Het door inspreker geschetste beeld dat er een directe (doorgaande) fietsverbinding worden geprojecteerd die nu abrupt wordt afgebroken bij de meest noordelijk gelegen ontsluiting, is daarom niet juist.

De gemeente heeft wel onderkend dat de huidige doorgaande fietsverbinding tussen Mien Ruyslaan en de brug in de Van Rooijenshoofdwijk/ Magnolia reeds in de huidige situatie niet ideaal is, aangezien fietsers komende vanuit de Mien Ruyslaan nu tweemaal moeten oversteken, te weten eerst op de hoek Mien Ruyslaan/ Van Rooijens Hoofdwijk en vervolgens net voor de brug. Het plan Bransveen brengt op voorhand geen verandering in deze bestaande situatie; geen verbetering, maar ook geen verslechtering.

De gemeente ziet wel mogelijkheden voor een verbetering van deze situatie, in die zin, dat de thans geplande interne fietsroutes in het plan Bransveen een functie krijgen ten behoeve van het doorgaande fietsverkeer. De route kan dan aansluitend ten noorden van het plan Bransveen als vrijliggend fietspad hetzij als fietsstrook wordt doorgetrokken tot aan de brug. Dit moet echter los gezien worden van de planontwikkeling Bransveen, aangezien het de verbetering van een bestaande situatie betreft.

10.G. Hartholt, De Valeriaan 65 te Dedemsvaart

Verkeersafwikkeling

Voor een goede verkeersafwikkeling in noordelijke richting is het belangrijk dat de kruising Hoofdvaart, Magnolia en Van Rooyens Hoofdwijk als veilig wordt ervaren. Voor een goede verkeersafwikkeling in westelijk richting is het belangrijk dat de doorstroming optimaal is.

Voor een goede fietsverkeersafwikkeling is het wenselijk dat het voor fietsers aantrekkelijk en veilig is om een route te nemen aan de oostkant van de Van Rooyens Hoofdwijk. Dit kan via nieuwe straten in Bransveen en een stuk fietspad wat het resterende noordelijk stuk nog moet overbruggen. Een meer luxe variant is een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van de Van Rooyens Hoofdwijk.

Commentaar
Zie reactie onder 9.

Aansluiting Van Rooyens Hoofdwijk

Voor een goede verkeersafwikkeling dient goed nagedacht te worden hoe de aansluiting ter hoogte van de Jongkindstraat wordt ingericht.

Commentaar

Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt daar nadrukkelijk rekening mee gehouden.

Aansluiting op Stegerensallee

Geadviseerd wordt om in de buurt van de Gaffelwijk een aansluiting op de Stegerensallee te maken. Verkeer vanuit westelijke richting kan dan via Bransveen naar de Stegerensallee.

Commentaar

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van één aansluiting op de Stegerensallee. Om eventueel sluipverkeer vanuit zuid Dedemsvaart richting de Stegerensallee te ontmoedigen is in het stedenbouwkundig plan geen rechte uitnodigende verbinding door het plangebied geprojecteerd. De beoogde ontsluiting is voorzien tussen de woningen Stegerensallee 4 en Gaffelwijk 1. Op die manier wordt eventuele hinder zoveel mogelijk voorkomen

Speelplekken

Het is wenselijk dat er voldoende speelplekken voor kinderen in de wijk komen. Deze kunnen gecombineerd worden met de wadi's. Uit ervaring blijkt dat wadi's gebruikt worden als hondenuitlaatplek. Duidelijk moet zijn dat de welke delen specifiek gebruikt worden als speelvoorziening, zodat die niet gebruikt worden als hondenuitlaatplek.

Commentaar

Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit aspect nader invulling krijgen.

Type woningen

Er is een toenemende behoefte aan woningen met een slaapkamer op de begane grondvloer. Geadviseerd wordt de kavels dusdanig vorm te geven dat daarmee rekening wordt gehouden.

Commentaar

Het bestemmingsplan maakt de bouw van allerlei typen woningen mogelijk. Daarbij is ook ruimte voor woningen met een slaapkamer op de begane grondvloer.

Doorstroming woningmarkt

Realiseren van een goede doorstroming op de woningmarkt levert mogelijk een groter maatschappelijk rendement op de woningmarkt dan het realiseren van een bepaald aantal starterswoningen. Het risico is aanwezig dat er in de toekomst te weinig goede seniorenwoningen zijn en teveel eengezinshuizen.

Commentaar

Doorstroming is inderdaad zeer belangrijk voor de werking van de woningmarkt. Een verhuizing aan de bovenkant van de woningmarkt of van senioren kan wel vier of vijf verhuisbewegingen tot gevolg hebben. Juist aan doorstroming schort het momenteel, waardoor er weinig woningen voor starters vrijkomen.

Om toch aan de behoefte aan woningen voor starters (koop of huur) te voldoen zal daarom moeten worden bijgebouwd. Risico van te weinig of juist teveel woningen in een bepaald segment in een bepaald gebied bestaat altijd, maar gewaakt wordt voor een éézijdig woningbouwprogramma.

Warmtepompboring

De kans is reëel dat meerdere woningen in Bransveen uitgerust gaan worden met een warmtepompboring. Het is mogelijk wenselijk om hier enige regulerende maatregelen te treffen ter voorkoming van wildgroei en niet goed functionerende warmtepompen. Vooroplopen als duurzame gemeente is een goede zaak, maar dit maakt dat men ook tegen 'onvoorziene' problemen aan kunt lopen.

Commentaar

Naar verwachting treedt dit jaar de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'Bodemenergie' in werking, waarin een meldingsplicht voor gesloten 'warmte koude opslag systemen' (WKO) is opgenomen. Daarmee ligt er een instrument om de ontwikkeling te reguleren.

11. Van Dijk Bouw, J.C. Kellerlaan 22 te Hardenberg

Plangebied

Het perceel is op een onlogische wijze en niet gemotiveerd buiten de woonbestemming gehouden. Het perceel valt binnen de plangrens van het bestemmingsplan maar krijgt niet de bestemmingen 'wonen'.

Commentaar

Het plangebied is groter dan alleen de ontwikkellocatie. Het perceel Stegerensallee 9/9a grenst praktisch aan de ontwikkellocatie, maar heeft geen agrarische functie meer. Het feitelijk gebruik is die van 'burgerwoning'. De planologische omzetting naar burgerwoning vindt nu plaats binnen het bestemmingsplan Bransveen. Om een logische plangrens te houden zijn de tussenliggende gronden meegenomen. Aangezien wij niet binnen de planperiode van 10 jaar voor het bewuste perceel een wijziging naar woondoeleinden voorzien, is de vigerende bestemming overgenomen.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan heeft een abrupte beëindiging. De woonstraat waar nu 6 vrijstaande woningen zijn ontworpen loopt dood tegen het perceel. Hier is op geen enkele wijze de privacy gewaarborgd voor toekomstig gebruik van het perceel. Daarnaast is niet bekend wat de hoogteligging van het nieuwe plan is. Als er grondophoging plaatsvindt komt het betreffende perceel in een gat te liggen. De inrit vanaf de Stegerensallee naar het betreffende perceel kan ook gebruikt worden voor landbouwverkeer. Daarmee wordt de voorgestelde lintbebouwing langs de Stegerensallee op een onlogische wijze onderbroken.

Commentaar

Zie reactie in de vorige alinea. Daarnaast is op dit moment nog niet bekend of ophoging van de grond noodzakelijk is.

Plancapaciteit

Het totaal aantal woningen neemt bij de ontwikkeling van het perceel maar beperkt toe. Het argument dat er teveel woningen worden ontwikkeld is niet steekhoudend.

Commentaar

In het woonplan Hardenberg 2008 – 2012 en de prestatieafspraken met de provincie is aangegeven welke ambities en afspraken bestaan ten aanzien van de woningbouwprogrammering binnen de gemeente. Voor Dedemsvaart ligt de ambitie op het realiseren van gemiddeld 75 woningen per jaar. Deze productie wordt uitgesplitst over diverse bouwplannen. Voor Bransveen is een productie voorzien van

30-35 woningen per jaar. Het bestemmingsplan schept daarvoor een planologisch kader.

Bransveen wordt een gefaseerde ontwikkeling die vorm krijgt in 2 fases. Fase 1, waarin ruimte is voor ca. 180 woningen, zal volgens de gehanteerde beleidsuitgangspunten in ca. 6 jaren volgebouwd zijn. De 1^e fase is gedetailleerd bestemd. Fase 2 volgt op fase 1; met de huidige wetenschap aanvang ca. 2017. Op grond van het bouwprogramma is er geen noodzaak om binnen de planperiode extra locaties te ontwikkelen.

Planschade

Door het perceel een agrarische bestemming te geven, verliest het perceel zijn economische waarde. Hierdoor ontstaat planschade.

Commentaar

De huidige bestemming van de gronden is die van ‘agrarisch gebied’. In het nieuwe plan krijgen de gronden opnieuw een agrarische bestemming. Of er daarmee sprake is van planschade wordt betwijfeld.

Voor zover indiener waardevermindering vreest van zijn onroerend goed, staat de mogelijkheid open om te zijner tijd op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Basis hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan.

Werkgelegenheid

Als ontwikkelende bouwer schept het ontwikkelen van het perceel ook werkgelegenheid.

Commentaar

Uiteraard hechten wij groot belang aan het in stand houden en vergroten van de werkgelegenheid. Vanuit andere invalshoeken zien wij geen aanleiding het perceel binnen de planperiode te wijzigen ten behoeve van woondoeleinden.

12. A. Valk, Marisstraat 2 te Dedemsvaart

Bezwaar wordt aangetekend tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Als redenen worden genoemd het toenemen van lawaai door de verkeerstoename en het belemmeren van het uitzicht.

Commentaar

Door de nieuwe ontwikkeling verandert het uitzicht. De verkeerstoename en daarmee gepaard gaande neveneffecten zullen naar onze mening beperkt zijn. Wij zijn van mening dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

III. ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve aanpassingen, onderverdeelt naar plantoelichting, planregels en verbeelding.

Toelichting

- De paragraaf externe veiligheid is aangevuld;
- Het nader ecologisch onderzoek is inmiddels afgerond. De toelichting is daarop aangepast;
- Daarnaast is een aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Regels

- De nokhoogte van woningen is verhoogd van 10 meter naar 11 meter. Deze maat is gebruikelijk bij nieuwe woningen die in twee bouwlagen met kap worden gebouwd.
- Rijenwoningen mogen maximaal in 7 in een rij gebouwd worden.

Verbeelding

- Aangezien de verkavelingschets is aangepast is de verbeelding daarop afgestemd;

IV. conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de zienswijzen van insprekers zoals is genoemd in het commentaar onder II;
2. het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder III;

Hardenberg, 22 maart 2011

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

secretaris