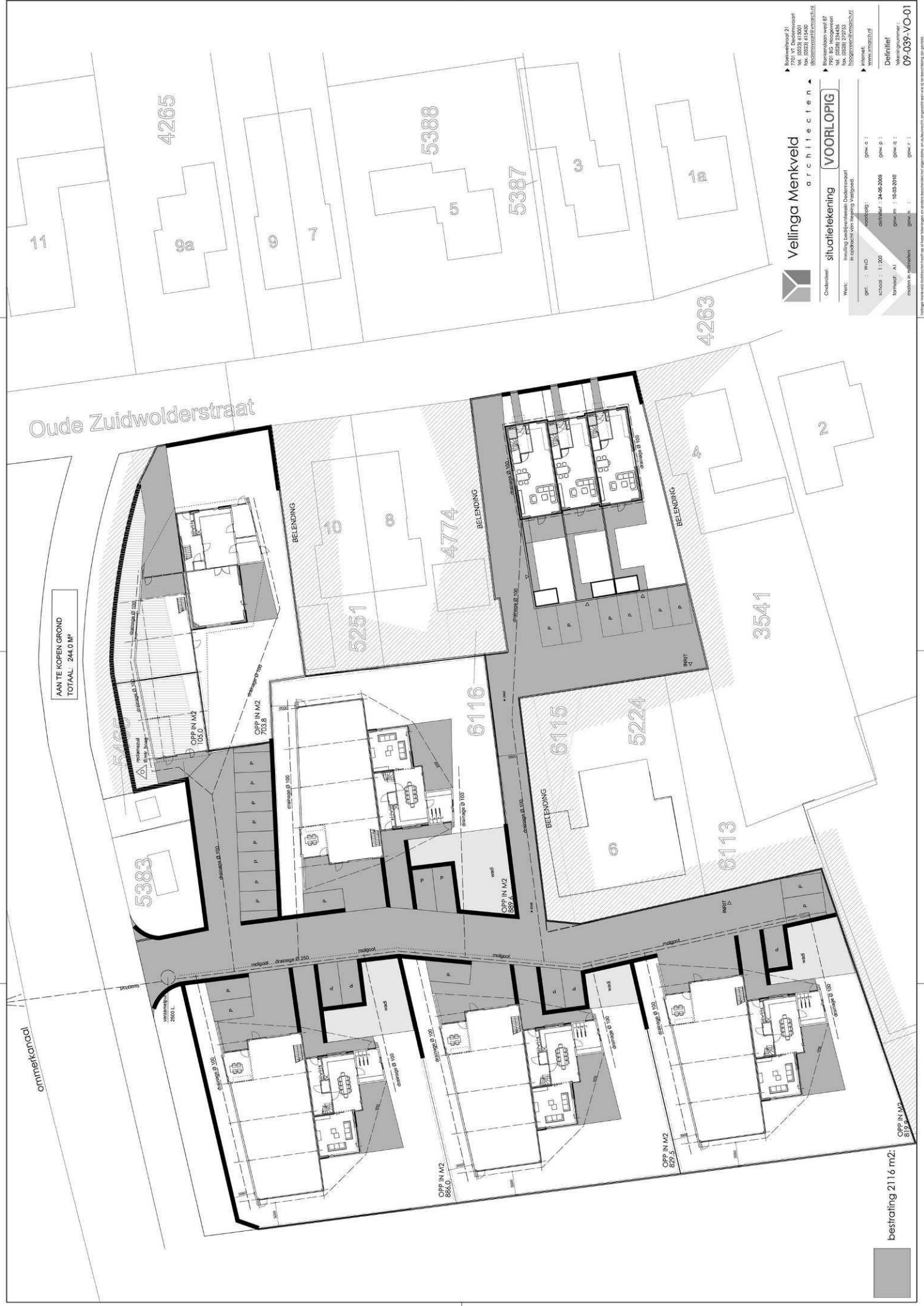


B i j l a g e n

- Situatietekening
- Archeologisch advies
- Inspraak- en overlegreacties
- Zienswijzen



Vellinga Menkveld architecten

situatietekening VOORLOPIG

Opdracht: Invulling bestaand woonwiel Duinromvaart in opdracht van lagging vastgoed.

WEEK: 1

gpt.: 1: PKD ontwerp: gvw. d.: gvw. e.:
 school: 1: 200 dater: 24-05-2016 gvw. b.:
 format: A1 gvw. m.: 16-03-2016 gvw. c.:
 model: in 3D gvw. r.: gvw. f.:

Definitief 09-039-VO-01

© 2016 Vellinga Menkveld Architecten

bestrating 2116 m²:



BügelHajema Adviseurs
t.a.v. mevrouw A. de Vries
Postbus 274
9400 AG Assen

Zwolle, 23 april 2009
Ons kenmerk: 2.323.09/mn

Betreft: archeologisch advies locatie voormalig tuincentrum Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart, gemeente Hardenberg
Inlichtingen bij: mevrouw drs. M. Nieuwenhuis

Geachte mevrouw De Vries,

In antwoord op uw mail van 8 juli 2009 sturen wij u ons archeologisch advies voor de locatie voormalig tuincentrum Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart. Het advies is gebaseerd op de (concept) richtlijnen van de provincie Overijssel.

Bevindingen

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Dedemsvaart en is niet gekarteerd volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). In de naaste omgeving geldt een lage archeologische verwachting. Uit de directe omgeving van de locatie zijn geen archeologische waarnemingen bekend. De locatie is niet gelegen op of grenzend aan een archeologisch monument. Het betreft, volgens door u verstrekte gegevens, de bouw van acht woningen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande gegevens delen we u mee dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, art. 53, lid 1 en 2.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

Namens deze
ir. A. Buijs
teamleider

drs. Ing. H. D. Baalman
wnd. directeur

Overlegreacties

Gemeente Hardenberg

16 JUNI 2010

Ingekomen

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
<http://provincie.overijssel.nl>
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA HARDENBERG

Inlichtingen bij

dhr. J.P. van der Veen
telefoon 038 499 8252
JP.vd.Veen@overijssel.nl

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 BRO: voorontwerpbestemmingsplan "Poolmanserf te
Dedemsvaart, gemeente Hardenberg.

Datum

11.06.2010

Kenmerk

2010/0099318

Pagina

1

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de bouw van vijf wonen-werkenpanden en drie woningen op een locatie waar voorheen een tuincentrum was gevestigd.

Uw brief

22.04.2010

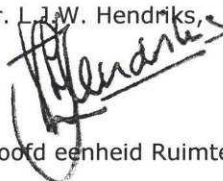
Uw kenmerk

Het plan past in ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Indien u voornemens bent om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet op wezenlijke onderdelen afwijkt van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan, dan kunt u deze brief tevens beschouwen als onze vooroverlegreactie ten aanzien van het projectbesluit.

Ir. L.J.W. Hendriks,


hoofd eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid.

Bijlagen

div.

Datum verzending

15 JUNI 2010

Van Postbus vio-ruimtelijkeplannen <Vio-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: Diana.Logtenberg@hardenberg.nl
Datum 01-06-2010 11:10:39
Onderwerp: Hardenberg adv vo bp "Poolmanserf", 30240

Geacht college,

Op 13 april 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Poolmanserf te Dedemsvaart".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,
mr. R.J.M. van den Bogert

i.o
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
VROM-Inspectie
Regioafdeling Oost
Pels Rijckenstraat 1 | 6814 DK | Arnhem
Postbus 136 | 6800 AC | Arnhem

.....
T 026 3528400
kenmerk: 30240

CC: snelloketrwb@overijssel.nl



Heering Vastgoed BV
t.a.v. J. Bunk
Postbus 7
7700 AA DEDEMSVAART

Contactpersoon
H. Legtenberg

Doorkiesnummer
(0524) 592162

Kenmerk
1516u/Wro/hl/2010

Onderwerp
wateradvies "Plan Poolmanserf" te Dedemsvaart

Datum
23 maart 2010

Geachte heer Bunk,

Op 12 maart 2010 heb ik uw verzoek om een wateradvies ontvangen voor het plan Poolman te Dedemsvaart. Het plan betreft de bouw van 8 woningen en ligt aan de oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart.

Op 8 oktober 2009 hebben we in het kader van de watertoets een oriënterend gesprek gehad. Op 14 december 2009 heb ik van u de waterparagraaf in concept ontvangen. Vervolgens hebben we telefonisch een aantal zaken afgestemd. Op 12 maart heb ik van u de aangepaste waterparagraaf ontvangen.

Ik constateer dat u de opmerking van het waterschap correct heeft verwerkt. De relevante wateraspecten zijn voldoende belicht.

Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

H. Legtenberg, adviseur watermanagement

Zienswijzen

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
POOLMANSERF TE DEDEMSVAART

AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE
CLUSTER RUIMTE
september 2010

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. ZIENSWIJZEN EN COMMENTAAR OP ZIENSWIJZEN**
- III. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**
- IV. CONCLUSIE EN BESLUIT**

I. overzicht gevolgde procedure

De eigenaar van de gronden, Heering Vastgoed, heeft voor de publicatie in persoonlijke gesprekken de plannen gepresenteerd aan de omwonenden.

ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 22 april 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 2 juni 2010 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van 21 april 2010 en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

De planaanpassingen zijn **vetgedrukt** weergegeven.

II. commentaar op zienswijzen

Hieronder worden alle zienswijzen behandeld.

1. Zienswijze 1 en zienswijze 2

samenvatting zienswijze

- 1 geluidsoverlast door toename verkeer en laden/lossen
- 2 uitstraling bedrijfswoningen moet passen in straatbeeld Oude Zuidwolderstraat, max. hoogte 8.5 meter
- 3 verhuur van de bedrijfspanden. Toezicht, leegstand en verpaupering
- 4 3 woningen Oude Zuidwolderstraat:
 - a. Passen niet in het straatbeeld: 2-onder-1 kap zou beter passen
 - b. Er zijn al voldoende starterswoningen in Dedemsvaart

commentaar

1 De verwachte verkeersbewegingen moet worden afgezet tegen de vigerende planologische situatie, dus de situatie waarin er een tuincentrum gevestigd zou zijn op de locatie. Er is in 2005 een berekening gemaakt van de verkeersbewegingen van het tuincentrum Poolman. Ook is op basis van kengetallen berekend hoeveel verkeersbewegingen een dergelijk tuincentrum genereert.

Het tuincentrum omvat veelal detailhandel: dit betekent dat er een groot aantal verkeersbewegingen van en naar het tuincentrum konden plaatsvinden. Dit betreft klanten, medewerkers en de bevoorrading van het tuincentrum.

Een woonwerkbestemming biedt slechts beperkt mogelijkheden voor detailhandel. De detailhandel moet ondergeschikt en gerelateerd zijn aan het bedrijf. Er kunnen 5 bedrijven zich vestigen met een bedrijfswoning. Uit de berekeningen blijkt dat de locatie aanmerkelijk minder verkeer zal genereren dan het voormalige tuincentrum.

2. Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners, wordt de maximale nokhoogte van de woon-werkkavels teruggebracht van 10 naar 8,5 meter.

3. Insprekers verwachten dat er leegstand en verpaupering zal optreden, als toezicht ontbreekt en er geen huurders voor de bedrijfspanden worden gevonden.

Initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk de panden verhuren. Voor alle panden is er een onderhouds- en actualiseringsplan gemaakt om verpaupering tegen te gaan.

4. De maximale nokhoogte van de 3-onder-1 kapwoning wordt teruggebracht van 8,5 naar 6 meter.

De lintbebouwing aan de Oude Zuidwolderstraat bestaat met name uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het te bouwen pand moet zich voegen in de omgeving en moet vormgegeven worden als één van deze woningtypen. Omdat de voorkeur uitgaat naar het bouwen van meerdere woningen voor starters, is er gekozen voor een gebouw met de uitstraling die aansluit bij de grootte van de bestaande bebouwing.

Het Woonplan geeft aan dat er behoefte is aan woningen voor o.a. de doelgroep starters. Initiatiefnemer wil hieraan graag medewerking verlenen en heeft een invulling gekozen die naar onze mening past in het straatbeeld. Een bouwplan moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Daarvoor biedt het beeldkwaliteitsplan het kader. Qua massa en uiterlijk zullen de 3 woningen daardoor niet uit de toon vallen met de omliggende woningen.

Volgens het Woonplan 2008-2012 is in Dedemsvaart voor de doelgroep starters behoefte aan 16 woningen per jaar. Dit aantal wordt in 2011 niet gehaald. Er is volgens het woonplan behoefte aan deze woningen. De toevoeging van 3 starterswoningen voorziet ook in een differentiatie van het woningbestand van de Oude Zuidwolderstraat.

De zienswijze van inspreker wordt deels overgenomen en het plan zal op het volgende punt worden aangepast:

- **De nokhoogte van de woonwerk-locaties wordt teruggebracht van 10 meter naar maximaal 8,5 meter;**
- **De maximale nokhoogte van de 3-onder-1 kapwoning wordt teruggebracht van 8,5 naar 6,5 meter.**

2. Zienswijze 3

samenvatting zienswijze

- 1 gebouw aan de overzijde ontnemt licht aan omwonenden;
- 2 3 woningen ogen verhoudingsgewijs niet met de omgeving;
- 3 waarom niet in overleg met omwonenden tot plan gekomen;
- 4 parkeren gewoon verkeer en vrachtwagens/opstoppingen waardoor onveiligheid;
- 5 overlast door industrie dat niet hier thuishoort;
- 6 leegstand en verwaarlozing huurgebouwen.

commentaar

1 De nokhoogte wordt, zoals in voorgaande commentaar op zienswijze is genoemd, teruggebracht naar 8,5 meter. **Ook zal de rooilijn van de woonwerkkavel aan de Oude Zuidwolderstraat 1 meter in westelijke richting worden opgeschoven.**

Gezien de breedte van de straat, de afstand tot andere woningen en de ligging ten opzichte van die woningen zullen de geprojecteerde woningen weinig invloed hebben op lichtinval van de bestaande woningen.

2 Is al aan de orde geweest bij 1.4

3 De inspraakronde is bij uitstek geschikt om omwonenden te laten meedenken over een plan. Deze ronde vindt plaats vóór de officiële wettelijke bestemmingsplanprocedure. Indien er redenen zijn het plan aan te passen, dan is dat nu nog goed mogelijk. Zoals uit dit inspraakverslag blijkt, hebben de zienswijzen geleid tot diverse aanpassingen in het plan. Niet alle aanpassingen zijn in ruimtelijk opzicht nodig, maar komen vaak voornamelijk tegemoet aan de wensen van omwonenden.

4 Inspreker verwacht problemen met het parkeren en het verkeer. De toevoeging van 3 woningen gaat gepaard met realisatie van parkeerplaatsen aan de achterzijde. Daarmee wordt in de grootste behoefte aan parkeergelegenheid voorzien voor wat betreft de woningen. De woon-werkgebouwen hebben allemaal ruimte voor het parkeren, terwijl er ook een algemene parkeerplaats wordt aangelegd. De toename van het verkeer moet worden afgewogen tegen de verkeersdrukte bij een tuincentrum, de huidige bestemming van het perceel. Zoals verwoord bij zienswijze 1, is er bij de woonwerklocaties sprake van aanzienlijk minder verkeersbewegingen.

5. In plaats van op alle locaties categorie 1 en 2 bedrijven toe te staan, worden **op twee locaties nabij de Oude Zuidwolderstraat alleen categorie 1 bedrijven toegestaan en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee vergelijkbaar zijn/of meer specifiek.** Daarmee wordt gehoor gegeven aan de opvatting van meerdere omwonenden dat het voorontwerp-bestemmingsplan ruimte biedt voor bedrijven die niet in de omgeving zouden passen. De andere 3 woonwerkkavels liggen in een gemengd gebied en op zodanige afstand van de woonstraat, dat hier maximaal categorie 2 bedrijven worden toegestaan.

6 Is al aan de orde geweest bij voorgaande zienswijze.

De zienswijze van inspreker wordt deels overgenomen en het plan zal op de volgende punten worden aangepast:

- **de rooilijn van de woonwerkkavel aan de Oude Zuidwolderstraat zal 1 meter worden opgeschoven in westelijke richting.**
- **op de twee locaties aan/nabij de Oude Zuidwolderstraat worden alleen categorie 1 bedrijven toegestaan en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee vergelijkbaar zijn/of meer specifiek.**

3. Zienswijze 4

1 3 woningen aan de Oude Zuidwolderstraat passen niet in het karakter van de Oude Zuidwolderstraat, beter 2-onder 1 kap

2 belasting van het leefmilieu

3 planbeschrijving is misleidend, verdoezelt de grootte en zwaarte van de te vestigen bedrijvigheid

4 bij vestiging van lichte bedrijven (aanpassing lijst van bedrijven), alleen bedrijvigheid en transport binnen bepaalde uren en beperkte dagen

5 huurbedrijven mogelijk locatie voor hangjongeren en vandalisme

6 overlast parkerende auto's van kalkoventerrein/gashouder/aula

7 parkeren 3-onder-1 kap onvoldoende omdat er aan de voorzijde geen ruimte beschikbaar is

8 verkeersonveilige situaties bij beleving, verkeersmaatregelen nodig

commentaar

1 Dit is al aan de orde gekomen bij 1.4

2 Zoals al eerder verwoord, wordt de categorie bedrijven aangepast.

3 De categorie-indeling van bedrijven is aangepast. Categorie 1 bedrijven zijn de bedrijven met de minste milieu-belasting. Dergelijke bedrijven passen prima in een woongebied zoals de Oude Zuidwolderstraat. In het gemengd gebied achter de woonstraat wordt maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan. Overigens wordt bij de vergunningverlening/Melding AMvB getoetst of een bedrijf zich kan vestigen in de nabijheid van een woning.

4 De Wet op de ruimtelijke ordening biedt geen kader voor het beperken van de activiteiten tot bepaalde dagen of uren. Binnen een bestemmingsplan kunnen daarom geen dagen of tijden worden opgenomen waarbinnen de activiteiten mogen plaatsvinden. Bedrijven zullen bij vestiging een milieuvergunning moeten aanvragen, of zullen onder een AMvB vallen. Afhankelijk van het bedrijf, zal het aan de regels van de vergunning of van de AMvB moeten voldoen. Overigens was er bij het tuincentrum ook sprake van openstelling op koopavonden en op zaterdag.

5 Hangjeugd kan zich overal ophouden en vandalisme kan overal plaatsvinden. Deze problematiek staat dan ook los van de ontwikkeling van de locatie. Doordat er bij de bedrijven wordt gewoond, zal de kans op hangjeugd en vandalisme gering zijn.

6 De overlast van andere activiteiten in de omgeving is niet relevant voor deze ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een berekening gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Dit is verwerkt in het plan.

7 Er wordt voldaan aan de kengetallen. Aan de straatzijde kan ook geparkeerd worden door de nieuwe bewoners, evenals de omwonenden.

8 Volgens de berekeningen is er geen sprake van verkeerstoename. De Oude Zuidwolderstraat kan de beleving en overige verkeersbewegingen aan. De beleving vindt plaats op het eigen erf. Dit levert geen extra risico op voor de verkeersveiligheid. Er worden geen extra verkeersmaatregelen getroffen.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van enkele punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen:

4. Zienswijze 5

- voorkeur voor woonbestemming met vrijstaande en halfvrijstaande woningen
- 3-onder-1 kap past niet in straatbeeld (wel 2-onder-1 kap)
- toename verkeershinder en verkeersdruk
- lichtere bedrijven dan categorie 1 en 2, beperken met tijdslimiet
- wisseling en leegstand, verpaupering

commentaar

1 Gezien de geluidsbelasting van de N377 en de solitaire ligging juist voor deze invulling gekozen. Vanwege de geluidsbelasting zijn de woon-werkkavels zodanig ingericht dat de bedrijfsgebouwen de woning 'beschermen' tegen het wegverkeerslawaai van de N377. De solitaire ligging achter de lintbebouwing en de geluidsbelasting van de N377 maken deze locatie naar onze mening juist minder geschikt voor een cluster woningen.

2, 3, 4 en 5 zijn al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen.

5. Zienswijze 6

1 3-onder-1 kap past niet in straatbeeld, liever vrijstaande woning

2 3 woningen leiden tot parkeerproblemen

3 aantasting privacy en vrij uitzicht

commentaar

We verwijzen voor het commentaar naar het commentaar op voorgaande zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt niet overgenomen.

6. Zienswijze 7

1 is van mening dat er 5 2-onder-1 kapbedrijven gebouwd kunnen worden

2 te hoge panden

3 te zware categorie bedrijven

4 doodlopende straat krijgt teveel bedrijven te verwerken.

5 3-onder-1 kap past niet in straatbeeld

commentaar

1 Deze woon-werkkavels zijn niet te scheiden. De koppeling woning en bedrijf is noodzakelijk. Er kunnen dus slechts 5 bedrijven vestigen, waarbij de woning als bedrijfswoning dient.

2 Zoals al eerder is aangegeven, wordt de nokhoogte omlaag gebracht naar 8,5 meter.

3 Is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

4 De locatie was voorheen een tuincentrum. Met de aanpassingen is er rekening gehouden door bedrijvigheid toe te staan van alleen de lichtste categorieën. Bij de categorie-indeling wordt ook rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf.

5 Dit is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van enige punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen:

7. Zienswijze 8

1 woningen passen niet in straatbeeld: te hoge panden

2 toename verkeer

3 verwacht overlast van uitrit parkeerplaatsen achter 3-onder-1 kap, paal in doorgang om alleen toegang te geven voor fietsers

4 waardevermindering woning

commentaar

1 en 2 komen al aan de orde bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

3 Het gaat hier om de ontsluiting van de parkeergelegenheid voor de 3 woningen. Een paaltje voorkomt dat het ook als reguliere ontsluiting gebruikt kan worden voor de bedrijven erachter. Het gaat daarom om een beperkt aantal verkeersbewegingen.

4 Een eventuele waardevermindering van de woning is in de ruimtelijke procedure niet relevant. Na vaststelling kan eventueel een planschadeverzoek worden ingediend. Er wordt dan gekeken naar het verschil in de maximale mogelijkheden binnen het voorgaande en het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van enige punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen:

8. Zienswijze 9

1 recht van overpad op weggetje tussen nummer 4 en 6

2 verwacht dat de oude boom beschadigd wordt door grondwerkzaamheden, het pad verleggen raden zij om die reden af. Heeft meerdere voordelen

- geen verlies van lichtinval
- boom wordt niet beschadigd en daardoor wordt verzakking van de woning voorkomen
- risico vallen boom
- evenredige afstand tussen gebouwen
- tuin bereikbaar
- voorkomen inkijk
- geen extra onderhoud nieuwe woningen vanwege blad
- optimaal gebruik van de mogelijkheden van het plangebied

3 Ontwikkelaar is aangeboden het pad voor een redelijk bedrag te verkopen aan bewoners. Aanbod staat nog steeds.

4 Planschade, onevenredige behandeling

5 Onduidelijk of de rijtjeswoning een blinde muur krijgen of een raam.

6 Liever een 2-onder-1 kap

7 Bedrijfsgebouwen te hoog (1 of 2 meter lager) en kolossaal

8 Lichtere categorie bedrijven: (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen zouden zij mee kunnen instemmen

9 verkeerstoename en geluidstoename, mogelijk zelfs geurhinder

10 tijdsrooster bedrijvigheid instellen (naar voorbeeld gemeente Ommen)

11 modeltekening van de 5 woon/werkgebouwen oogt wel heel mooi. Met enige aanpassingen qua volume is er vast een goede invulling te geven.

12 provincie zou al eerder plannen voor een 3-onder-1 kap hebben afgewezen.

commentaar

1 Bij de initiatiefnemer en het kadaster is geen recht van overpad bekend.

2 De boom staat op de scheiding. Er is daarom sprake van twee eigenaren. Initiatiefnemer geeft aan dat de boom wat hem betreft kan blijven staan. Wel zal initiatiefnemer de boom, indien nodig, snoeien aan zijn eigen zijde. De indeling van de kavel zorgt ervoor dat er een extra ontsluiting wordt gerealiseerd voor het langzaam verkeer van de woon-werkkavels. Deze ontsluiting is tevens te gebruiken als noodontsluiting voor bijvoorbeeld de brandweer. Als de ontsluiting aan de andere zijde wordt gelegd, kan de brandweer er geen gebruik van maken, omdat de parkeerplaatsen de toegang zullen belemmeren. De 3-onder-1-kap ligt noordelijk ten opzichte van de woning aan de Oude Zuidwolderstraat 4. Extra lichtinval is dus niet door verplaatsing van de inrit te realiseren.

3 Bewoner heeft aangeboden de oprit te willen aankopen. Gezien de ruimte die beschikbaar is, is ontwikkelaar de ruimte nodig om invulling te kunnen geven aan de plannen. Verkoop is dus niet aan de orde. Ontwikkelaar is voor het voorontwerp-bestemmingsplan in gesprek geweest met de omwonenden. Met deze bewoners is uitvoerig gesproken over de ontwikkelingen.

De tuin van bewoner is alleen via bebouwing op eigen perceel te bereiken. Deze situatie hoeft niet door eigenaren van omliggende gronden worden opgelost. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat goede burens wel veel kunnen overleggen. Ontwikkelaar heeft destijds aangeboden de achtertuin van bewoners te ontsluiten via het parkeerterrein achter de 3-onder-1 kap. Bewoners van Oude Zuidwolderstraat nr. 4 hebben daar vooralsnog geen gebruik van willen maken.

4 Planschade is ruimtelijk niet relevant. De locatie is altijd in gebruik geweest als tuincentrum en ligt nu braak. Het was dus ten allen tijde aannemelijk dat er een herontwikkeling van dit gebied zou komen. Bij de ontwikkeling van de plannen is gekeken naar de mogelijkheden in het gebied en de belasting op diens omgeving.

5 Het bestemmingsplan regelt de hoofdlijnen. Het plaatsen van een zijraam is niet relevant in deze procedure. Overigens heeft ontwikkelaar aangegeven dat er in de

zijgevel geen ramen worden geplaatst. **De rooilijn van de woningen zal, om tegemoet te komen aan de wensen van inspreker, 1 meter worden verplaatst in westelijke richting.** Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk dat de woningen optisch gezien zoveel mogelijk dezelfde rooilijn krijgen, daarom wordt de rooilijn niet meer dan 1 meter naar achteren geplaatst.

6 en 7 zijn al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

8 Lichtere categorie bedrijven: (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen zouden zij mee kunnen instemmen. Bedrijvigheid wordt doorgaans gekoppeld aan categorie-indeling. De door inspreker genoemde bedrijven zijn bedrijven die in woonbestemmingen worden toegestaan als deze ondergeschikt zijn. Hier hebben we het over woon-werkkavels. Er wordt ruimte geboden aan bedrijven die prima naast woningen kunnen worden gerealiseerd.

9 Is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

10 Is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

11 Met initiatiefnemer is gewerkt aan een goede inrichting van het gebied. De initiatiefnemer wil graag een project realiseren met een hoog kwaliteitsniveau. Voor de uitwerking hebben zij een architect ingehuurd.

12 Voor zover ons bekend heeft de provincie zich niet eerder uitgesproken over de woningen. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

De zienswijze van inspreker wordt, met inbegrip van enige punten die al aan de orde zijn gekomen, deels overgenomen:

- **De rooilijn van de woningen zal, om tegemoet te komen aan de wensen van inspreker, 1 meter worden verplaatst in westelijke richting.**

9. Zienswijze 10

1 3-onder-1 kap past niet in straatbeeld (liever 2-onder-1 kap t.b.v. senioren, gelijkvloers, parkeren op eigen erf):

- hoogste woningen in de straat
- belemmert lichtinval in huis en het terras
- goothoogte is kunstmatig verlaagd om aan de norm te kunnen voldoen

2 parkeren van bezoekers 3-onder-1 kap aan de straat

3 graag afsluiten pad voor langzaam verkeer met verwijderbare paal

4 beperking categorie bedrijvigheid tot lichte huisgebonden beroepen.

5 geluidshinder op de bestaande woningen wordt niet in het bestemmingsplan benoemd

6 hoogte bedrijfsunits neemt veel licht uit woning en belemmert een vrij uitzicht

7 10 meter hoge muur op 3 meter van erfrens

8 huidige bewoners hoeven niet te boeten voor de benodigde maatregelen om aan de geluidsnormen te kunnen voldoen

9 De beperking aan buitenruimte voor bedrijfsmatige buitenopslag (de aanduiding 'opslag uitgesloten') is niet terug te vinden in het bestemmingsplan

10 Tot op welke afstand mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde (van max. 3 meter hoog) worden gerealiseerd en wat wordt hieronder verstaan?

commentaar

1 De afstand tussen Oude Zuidwolderstraat 8 en de geplande 3-onder-1 kap is ongeveer 14 meter. De afstand van de woningen tot aan het huis en het terras is naar onze mening ruim voldoende.

2, 3, 4 en 6 zijn al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

5 Is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

7 De nokhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt teruggebracht naar 8,5 meter en van de 3-onder-1 kap naar 6 meter.

8 De hoogte van 8,5 meter sluit goed aan bij de omgeving. De omgeving profiteert zelfs mee van de barrière die gemaakt wordt tussen het geluid van de N377 en de Oude Zuidwolderstraat.

9 In de verbeelding is de aanduiding 'opslag uitgesloten' opgenomen. In de regels is vervolgens opgenomen dat op de percelen met deze aanduiding geen opslag van materialen ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsmatige activiteit is toegestaan.

10 In de begrippenlijst zijn de definities van een 'bouwwerk' en van een 'gebouw' beschreven. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond. Dergelijke bouwwerken mogen op het gehele terrein worden gebouwd. Terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van enige punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen:

10. Zienswijze 11

1 de 5 geplande woon/werkgebouwen bieden door de doorgetrokken muur tussen de units eventueel ruimte aan 10 bedrijven.

2 overlast van geluid en verkeer

3 mogelijk vestiging van grote bedrijven, gezien de omvang van de panden

4 hoogte is te hoog voor de in te vullen ruimte

5 de 3-onder-1 kap past niet in het straatbeeld

- planschade

- parkeren aan de straat:hinder voor omliggende woningen vanwege eigen uitritten e.d.

- al eerder bezwaar tegen dergelijke opstelling

- liever 2-onder-1 kap

6 geldt ook voor de woon/werkkavel op de hoek, deze kan smaller en lager en vervangen worden door 2-onder 1 kap of vrijstaande woning met dove muur

7 verkeersveiligheid

8 categorie bedrijven past beter op een industrieterrein of moet beperkt worden in tijden/dagen

9 geldt ook voor het vrachtverkeer

commentaar

1 Er is telkens sprake van 1 bedrijfsgebouw met 1 woning.

2 Is al aan de orde gekomen bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

3 Gezien de kavelgrootte en de grootte van de bedrijfshallen, zijn de woon-werklocaties niet geschikt voor grote bedrijven. De categorie bedrijven is vastgelegd.

4 en 5 Zijn al aan de orde geweest bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

6 Alleen een dove muur zou in dit geval niet volstaan. Er zouden 3 dove gevels gerealiseerd moeten worden. Wij zijn van mening dat dat geen wenselijke situatie is voor een burgerwoning. De bedrijfsbebouwing zorgt nu voor afscherming van de bedrijfswoning voor het geluid van de N377.

7, 8 en 9 Zijn al aan de orde geweest bij het commentaar op voorgaande zienswijzen.

De zienswijze van inspreker wordt, met uitzondering van enige punten die al aan de orde zijn gekomen, niet overgenomen:

De aanpassingen die voortkomen uit de inspraakprocedure, zijn:

- **In plaats van categorie 1 en 2 bedrijven toe te staan, worden op twee locaties nabij de bestaande burgerwoningen alleen categorie 1 bedrijven toegestaan en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar**

daarmee vergelijkbaar zijn/of meer specifiek. De andere woon-werkkavels liggen op zodanige afstand van woningen, dat hier maximaal categorie 2 bedrijven worden toegestaan, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan werd voorgesteld.

- **De maximale nokhoogte van de 3-onder-1 kap wordt teruggebracht van 8,5 naar 6,5 meter.**
- **De maximale nokhoogte van de woon-werkkavels wordt teruggebracht van 10 naar 8,5 meter.**
- **De rooilijn van de 3-onder-1 kap en de woonwerkkavel aan de Oude Zuidwolderstraat worden 1 meter opgeschoven in westelijke richting.**

III. ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve (veelal redactionele) aanpassingen, onderverdeeld naar plantoelichting, planregels en verbeelding (plankaart).

A. toelichting

- **De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met een paragraaf over het Woonplan 2008-2012.**

B. regels

Vanwege het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de regels hierop aangepast.

Zienswijze 1

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg



Datum 24.05.2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

- Geluidsoverlast – als gevolg van bedrijfsactiviteiten zal het verkeer ook toenemen in de straat en vrachtverkeer die laden/lossen bij bedrijven op Poolmanserf.
- De uitstraling van de bedrijfswoningen zullen moeten passen in het straatbeeld van de Oude Zuidwolderstraat. Daarbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de hoogte van de woningen. Volgens de regels bedraagt de maximale hoogte 8.5 meter.
- De bedrijfspanden zijn alleen te huur. Er zal toch wel toezicht moeten zijn door de verhuurder indien de panden leeg staan. Door verhuur zal er ook meer verloop zijn van bedrijven. Wij willen geen verpaupering van de buurt door louche bedrijven of andere ongenode gasten.
- De drie woningen tussen nr. 4 en nr. 8 passen absoluut niet in het straatbeeld van de Oude Zuidwolderstraat. Daarbij staan er genoeg starterswoningen in Dedemsvaart te huur of te koop. Een 2-onder-1 kapwoning zou niet misstaan op de grond tussen nr. 4 en nr. 8.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Zienswijze 2

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum 24.05.2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf



Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

- Geluidsoverlast – als gevolg van bedrijfsactiviteiten zal het verkeer ook toenemen in de straat en vrachtverkeer die laden/losssen bij bedrijven op Poolmanserf.
- De uitstraling van de bedrijfswoningen zullen moeten passen in het straatbeeld van de Oude Zuidwolderstraat. Daarbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de hoogte van de woningen. Volgens de regels bedraagt de maximale hoogte 8.5 meter.
- De bedrijfspanden zijn alleen te huur. Er zal toch wel toezicht moeten zijn door de verhuurder indien de panden leeg staan. Door verhuur zal er ook meer verloop zijn van bedrijven. Wij willen geen verpaupering van de buurt door louche bedrijven of andere ongenode gasten.
- De drie woningen tussen nr. 4 en nr. 8 passen absoluut niet in het straatbeeld van de Oude Zuidwolderstraat. Daarbij staan er genoeg starterswoningen in Dedemsvaart te huur of te koop. Een 2-onder-1 kapwoning zou niet misstaan op de grond tussen nr. 4 en nr. 8.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend

Zienswijze 3



Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum 23.05.2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

Burgermeester en Wethouders kunnen voorkomen dat voor een woongebied onaanvaardbare project plannen ontwikkeld en uitgevoerd worden.

Dat de locatie Poolmanserf een invulling moet krijgen is duidelijk.

Maar dat een gebouw zo goot moet worden dat omwonenden het licht neemt is onaanvaardbaar. Het gebouw tegenover is adembenemend pompeus (een reus), het gebouw in de midden van de straat oogt verhoudingsgewijs niet met naaste gebouwen (een Kockocksei) .

Is iemand, die betrokken was bij de ontwikkeling van de plannen, in de straat geweest om zich een voorstelling te maken hoe het te bebouwen gebied er uitkomt zien tussen de bestaande panden?

Was er geen mogelijkheid om met de betrokkenen van het woongebied overleg te plegen om tot een plan te komen?

Afgezien de ruimtelijke indeling is, denk ik, niet goed erover nagedacht wat voor gevolgen het met zich meebrengt voor de leefomstandigheid in de doodlopende straat.

Parkerend verkeer, vrachtwagens, gewoon verkeer ,opstoppingen met verkeersonveiligheid als gevolg en overlast door industrie die in een industriegebied thuis hoort.

Huiverig word ik als ik aan de industrie denk die in units komt.

Wie controleert in de toekomst wat er voor bedrijven aangetrokken worden?

Loopt het niet volledig uit de hand als er niet genoeg animo is voor de huurgebouwen, verwaarlozing als gevolg?

De nu vertegenwoordigde bedrijvigheid is goed, maar voor nog meer, moeten goede wetten en regels toegevoegd worden, die de Leefkwaliteit voor het gehele woongebied beschermd.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend

Zienswijze 4

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg



Datum 23.05.2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

De Gemeente Hardenberg neemt de sturing van projecten de desbetreffende ontwikkeling en beoordeelt de initiatieven. Wij als ingezetenen brengen onze zienswijze naar voren om die mee te laten wegen in het besluit.

De uitgebrachte plannen ontsieren de straat en zijn te erg belastend voor het leefmilieu, door de geplande industrie en rijtjeswoningen.

Met een heel eigen karakter van vrijstaande of halfvrijstaande koopwoningen vormt de Oude Zuidwolderstraat, kwalitatief gezien, een van de mooiste straatjes van oude bebouwing die Dedemsvaart bezit.

De nieuw te bouwen panden zijn te hoog en te breed. Zei ontwrichten de totale aanzicht van de begin 19^{de} eeuw daterende straat.

Gezien de drie aaneen geplakte huurwoningen, tussen een pand van 1909 en een 2 onder 1 - kap uit de dertiger jaren, is er een inschattingfout gemaakt. Een zo dusdanige bebouwing is niet geschikt. Het is een botte bouw die puur voor het financiële plaatje bedacht is, om later drie huurders te kunnen vestigen. Als dit te ontwikkelende gedeelte ingevuld moet worden, is het beter om twee woningen ervan te maken en als starterswoning te verkopen.

Sommige gedeeltes van de planbeschrijving zijn misleidend er wordt marketingachtig te werk gegaan om de realiteit van de ontstaande gebouwen met grote en bedrijvigheid te verdoezelen.

Afgezien daarvan, brengt de bebouwing in het middelste gedeelte en de verspringende woon-werk unit aan de noordkant geen aanwinst voor de straat. Braakliggend terrein evenmin.

Licht bedrijfsvestiging in zuid -west gedeelte kan wel ontwikkeld worden . Het is dan noodzakelijk om de bedrijvigheid van het gehele terrein in een bepaald tijdsbestek te doen. Bij voorbeeld van 8.00 uur tot 18.00 uur is bedrijvigheid toegestaan en niet op zon en feestdagen. Tijden wanneer leveringen en transportenplaats vinden evenzeer. Zodat niet dag en nacht bedrijvigheid is en de normen ver overschreden worden.

De lijst met omschreven bedrijfsvestiging categorie 1 en 2 moeten aangepast, desnoods gereduceerd worden, tot dat de belasting van de nu al drukke doodlopende weg bijna nihil is.

De bestaande situatie omtrent het kalkoventerrein / turfschuur en gashouder brengt genoeg overlast. Het is een onoverzichtelijke afgesloten hoek. Ideaal voor hangjongeren en altijd geschikt voor vandalisme, tot suïcide aan toe. Hopelijk wordt dit niet uitgebreid door die huurbedrijven in de andere uithoek van de straat op te richten.

Verkeer dat het kalkoven terrein wil bereiken moet noodgedwongen door de Oude Zuidwolderstraat, is het poort gesloten parkeert iedereen op straat of ongewenst op mijn erf. Elke week zijn trouwerijen met de bijbehorende trouwstoet, die geen parkeergelegenheid genoeg hebben en daarom het laatste gedeelte van de straat in beslag nemen. Straks wordt de gashouder open gesteld voor culturele doeleinden en inpandige horeca. Minima 20 auto's vinden wederom de weg in de Oude Zuidwolderstraat en zien ergens te parkeren.

De rijtjeswoningen hebben aan de voorkant op eigen erf geen parkeermogelijkheid en parkeren aan straatkant, zeker bij kort verblijf.

Schuin tegenover heeft de woon-werk unit evenzo aan en af rijdend beleving verkeer of transport. Vrachtwagenchauffeurs die via hun navigatie op adres en huisnummer hun bestemming bereiken, zetten voor de bocht de truck op de handrem.

Dit roept verkeersonveiligheid van nieuwe aard in het leven, omdat vrachtverkeer nu al veel te hard om de bocht scheurt.

Met de nieuwe verkeer dat uit zuid-west hoek erbij komt, moeten zeker verkeersmaatregelen genomen worden. Door de aanleg van een tweede drempel of een zone van 30, en dat in een kleine doodlopende straat. Buiten omdien is er te weinig rangeer ruimte voor de druk bereden en parkeerde bocht. Twee passerende vrachtwagens komen niet moeiteloos langs elkaar.

Misschien is een parkeerverbod voor niet aanwonende een optie, met ontheffing voor bewoners.

Verkeersintensiteit en de verkeersaard veranderen zodanig dat de veiligheid van spelende kinderen gewaarborgd moet blijven.

Aula bezoekers parkeren ook over de hele lengte van de straat, niet alle auto's raakt men kwijt aan de Langewijk en het Yardin parkeerplaatsje. Dit kan niet verboden worden, een rouwstoet hoort men met respect te benaderen en te dogen. Maar het vormt soms ook hinder.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend

Zienswijze 5

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum 23.05.2010



Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Ons standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

Als inwoners van de Oude Zuidwolderstraat maken wij ons zorgen over de te realiserende plannen van

Is het niet mogelijk om gewone vrijstaande of halfvrijstaande huizen in het gebied in te passen?

Is het nodig om zo grote gebouwen neer te zetten, dat andere mensen het licht in huis en de zon in de tuin genomen wordt?

De drie woningen tussen nr. 4 en nr. 8 passen er absoluut niet naast.

Het blok van drie staat absoluut niet pal naast een pand van 1909.

Een 2-onder-1 kapwoning zou beter passen in het straatbeeld van de Oude Zuidwolderstraat.

De invulling van het bedrijventerrein geeft zonder twijfel een toename van verkeersdrukte en geluidhinder.

Onze zienswijze hierop is, om kleinere bedrijven (niet categorie 1 en 2) met een tijdslimiet waar hun bedrijvigheid in vastgelegd wordt, te installeren.

Daarvoor is ruimte in het vigerend bestemmingsplan.

Ook de mogelijke wisseling en leegstand van panden op het bedrijventerrein baart ons zorgen i.v.m. verpaupering.

Wij houden ons het recht voor onze zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van onze zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend

20-05-2010

Gemeente Hardenberg

25 MEI 2010

Ingekomen

Gemeente Hardenberg

Bestemmingsplan Poolmanserf te Dedemsvaart

Geachte Burgemeester en Wethouders

Wij bewoners van _____ willen bezwaar maken tegen de plannen om een drie-onder-een-kapwoning te bouwen tussen oude zuidwolderstraat vier en oude zuidwolderstraat acht en recht tegenover onze woning. Volgens ons is de ruimte te smal en past het niet in ons straatje. De bestaande woonbebouwing is gevarieerd. Het merendeel van de woonbebouwing is vrijstaand; incidenteel staat er een twee-onder-een-kapwoning. Een drie-onder-een-kapwoning zal nog meer parkeerproblemen geven dan nu al het geval is. Het is nu al een druk straatje. Bij de Concordia bouwmarkt staat geregeld een stenen vrachtauto te lossen. Bij de Aulo zijn regelmatig condoleances en begrafenissen. En ook is deze straat de toegangsweg naar de gemeentewerf en Larcom. Plus wij zijn nog meer privacy en een vrij uitzicht kwijt door drie van zulke hoge woningen. Kortom we maken bezwaar we zouden liever een vrijstaande woning zien passend bij dit straatbeeld.

U.R. Gr

Zienswijze 7

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg



Datum 23.05.2010

Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

Het plan van bestaat uit de bouw van 8 woningen aan de Oude Zuidwolderstraat, waarvan 5 bedrijfswoningen met bijgebouwen(schuur/opslag). De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de omliggende straten, zoals de Langewijk, de N377, en de Zuidwolderstraat plus eigen Oude Zuidwolderstraat zijn is erg hoog.

Het bijgebouw van de woon/werk units met een nok van 9m tot 10m dient als geluidsdemper voor het aanleunende bedrijfspand. Eigenlijk komt het erop neer dat vijf 2-onder-1 kap bedrijven gebouwd worden, en dan wel erg hoog.

Omliggende gebouwen en schuren van Concordia en de gemeentewerf zijn maar 6 meter.

Voor de bedrijfshallen is bedrijfsvestiging van categorie 1 en 2 gepland, dat is veel te zware industrie voor de doodlopende straat.

Omdat andere bedrijven zoals Concordia, de gemeentewerf, de Larcom, de Brandweer, de Kalkovens, de Turfschuur, de Gashouder de Lidl in dit gebied gevestigd zijn.

Wat de rijtjeswoning betreft, de aangrenzende huizen word daardoor flink afbreuk gedaan.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend

RE

016932 10-05-27

Ruimte

Gemeente Hardenberg

26 MEI 2010

22-05-2010

Ingekomen

Gemeente Hardenberg afd. vergunningen.

Bestemming „Poolmans erf. te Dedemsvaard.

Geachte Burgemeester en wethouders,

Als bewoners van de Oude Zuidwolderstraat 5 willen wij benwaar indienen tegen de plannen van de 3 onder een hoo woningen tegenover onze woning tussen de nummers 4 en 8.

Wij vinden de bouw van de woningen veel te hoog en niet echt bij het straatbeeld passen. Het zijn allemaal jaren 30 woningen, en 2 jaren 30 twee onder een hoo woningen.

Daar komt nog bij dat er veel meer verkeer in ons straatje zal gaan rijden. Heel vaak is er nu al een parkeer probleem door de auto voor in de straat.

Na buur is het straatje meestal rustig, daar staat het ook om bekend, maar door de vele auto's die er met dit plan bij zullen komen zal ook dat verdwijnen.

Ook zal er naast de 3 onder een hoo een straatje komen waar de auto's uitgang hebben naar de Oude Zuidwolderstraat. Dus krijg ik al die auto lampen in mijn kamer raam. Daar moet een paaltje in,

VS-00-01 566710

nodat het alleen toegang geeft voor fietsers.

De hoge 3 onder een kop en al het verkeer plus de auto lampen zie ik als een forse waarde vermindering voor onze woning.

Vandaar dit bezwaar.

Wij hopen op een reactie van Uw kant zodat wij deze en misschien nog meer punten kunnen bespreken.

Bij voorbaat dank.

Zienswijze 9

Aan de gemeenteraad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum: 24.05.2010
t.a.v.: Burgermeester en wethouder
Betreft: zienswijze met betrekking tot wijziging bestemmingsplan Poolmanserf
te Dedemsvaart



Geachte raad,

Hierbij maakt ondertekende zijn/haar zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf te Dedemsvaart, dat vanaf 22.april.2010 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het voorontwerp luid als volgt:

Het Poolmanserf is nu bestemd als tuincentrum, woondoeleinden met bijgebouwen en zonder bijgebouwen, oftewel doeleinden voor detailhandel en horeca tuincentrum. Omdat beoogde plannen van Heering Vastgoed, niet mogelijk zijn op grond van deze bestemming is het nodig het bestemmingsplan te wijzigen.

Bij de bestaande woonbebouwing van de Oude Zuidwolderstraat gaat het om 10 huizen waaronder 2 twee-onder-een-kap, de gemiddelde bebouwing is 7m hoog. De huizen hebben een redelijke omvang en de afstand tussen de bebouwing is idem dito, dat is bereikt door de in- of oprit tussen de huizen aan te leggen. Huizen aan de lintbebouwing hebben één woonlaag die is afgedekt met een kap waarin de tweede woonlaag is gevestigd. De 11^{de} woning, het Poolmanshuis, is uitgevoerd in een chaletachtig een- laag- bouw met kap, deze woning is 5m hoog.

Ons huis is een herenhuis gedateerd uit 1909 en is als enige van de straat, met een witte pleisterlaag afgewerkt. Er zijn veel accenten aangebracht bij voorbeeld tronen rond de ramen bloemen guirlandes en zijn bruin grijze siervakken kunstig in het geheel verwerkt. Het huis heeft twee woonlagen waarvan zich de tweede laag in de kap bevindt. De kap is van groen gelakte dakpannen voorzien en omlijst met weelderig bewerkte boeidelen en een torentje. Hoog is het gebouw 5.6m en breed 8.7m, het is van een fraaie overstek voorzien met wit geschilderd houtwerk.

Het Poolmanshuis, belendend de open locatie aan de Oude Zuidwolderstraat, wordt traditioneel bereikt via een verhard / bestraat zijwegje. Langs onze grensafscheiding loopt dit pad naar achteren en fungeert als oprit voor het woonhuis nr. 6. Het zorgt tevens voor de nodige afstand tussen de percelen.

De oprit ligt er al tientallen jaren en tot op heden benutten leveranciers en personenauto's het straatje.

In onderling overleg mag gebruik gemaakt worden van deze oprit door de aanwonende van het woonhuis nr.4.

Bij voorbeeld voor verwijdering van snoeihout en tuinafval of leveringen van stookhout, waar het oude huis mee verwarmt word.

Dit recht van overpad belast het weggetje met een jaren oude erfdienstbaarheid.

Het servituut bestaat al net zolang als de boom, die op het honderd jaar oude grensmuurtje staat, met een doorsnee van 2.5m pronkt hij er meerdere decennia lang.

Sinds de aanbouw van kantoren door in 1974 (zie plan voor aanbouw kantoren 03.05.1974 no.1141 kad. bek. Gem. Avereest Sectie H nr.3541) was het niet meer mogelijk om in en uit de achtertuin te komen.

Ten minste vanaf deze officiële kadastrale verandering wordt er ongetwijfeld al gebruik gemaakt van het recht van overpad, dit kan niet zomaar door een Projectontwikkelaar stilzwijgend ontnomen worden, na zoveel jaren van gebruik.

Mits niet aan het pad gerommeld wordt ondervind de oude boom geen hinder en kan ernaast gewoon gebouwd worden.

Bij eventuele uitgebreide grondwerkzaamheden wordt de wortelbaal beschadigd waardoor de kans bestaat dat de boom gaat tuimelen, met alle gevolgen van dien.

Het oude pad is verhard met steen en puin.

Voeger deed men dat zo, om te voorkomen, dat de vrachtwagens die het tuincentrum goederen brachten niet verzakten.

Daaroverheen is later een laag zand voor de straatklinkers aangelegd.

Met de sluiting van het tuincentrum moest de familie opnieuw voorzien worden van de Nutsbedrijven, onder het straatje door.

Omdat dit niet met een graafmachine kon, i.v.m. de boom, is men er op overgestapt om de leidingen erdoorheen te schieten.

Door de enorme hoeveelheid puin in de weg is heel vaak vergeefs geschoten.

De oude boom heeft decennia lang zijn wortels tussen het puin kunnen spreiden, ook onder de fundering van ons huis door.

Als werkzaamheden voor de nieuw te bouwen panden zoals uitgraven van de fundering of het aanleggen van een drainage het wortelstelsel of zelf het vaste wortelgedeelte beschadigen dan is het mogelijk dat de boom met zijn grote kroon instabiel wordt.

Daarvoor moet ik de projectontwikkelaar/Gemeente aansprakelijk stellen.

Het idee om het pad te verleggen is dus ernstig af te raden.

Om de achterkant van de geplande rijtjeswoning met auto te bereiken is een oprit nodig, de bestaande weg is 4 m breed en bied de mogelijkheid hiertoe.

Graag nodigen wij u uit om de situatie ter plekke te beoordelen.

Door de oude situatie te behouden, slaat men 8 vliegen in een klap.

- Geen verlies van lichtinval door te dichte bebouwing aan de erfgrans (inboeten van het geringe licht dat aan de noordkant binnenvalt maakt leefomstandigheid binnen ontoelaatbaar aangezien mijn ogen kunstmatig licht niet verdragen).
- 101 jaar oude huis wordt bewaard voor verzakking, omdat de boom geen enkele schade loopt (niet in het wortelstelsel en niet in de kroon door zaagwerkzaamheden) en zo de fundering niet kan ontwrichten.

- Geen schade die veroorzaakt kan worden aan de nieuwbouw, door een ontwortelde boom die in het nieuwe pand valt.
- Evenredige afstand tussen de bouwwerken (die heel erg van bouwstijl verschillen) wordt behouden waardoor er geen waardeminderung aan eigen pand en locatie optreedt.
- De tuin is ouderwets te bereiken, als dit noodzakelijk is, via de zijkant.
- Ruimere afstand tussen de bebouwing voorkomt wederzijdse inkijk, zowel in de 1^{ste} woonlaag als in de kap i.v.m. dakramen.
- Geen extra onderhoud bij de nieuwbouw door blad in de dakgoten en op het erf.
- Bij de herstructurering van de locatie moet optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden in het plangebied, op deze manier is dit te doen.

Om tijdig maatregelen te nemen daartegen dat het weggetje wel verlegt wordt en voor dat het bestemmingsplan daadwerkelijk gewijzigd wordt, is tijdens het informatiegesprek met de heer aangeboden om het pad voor een redelijk bedrag te kopen. Dit aanbod staat nog steeds.

Wij hebben de heer op locatie de punten laten beoordelen. Zijn advies was om bezwaar te maken jegens de plannen van de in te vullen bestemming. De schade die wij oplopen is hoger dan die, die tot normaal maatschappelijk risico behoort. Aan de achterkant bestaat de belending in de linker hoek aan de hallen van Concordia en aan de rechter hoek de damwanden van het toenmalige tuincentrum, het huidige Poolmanshuis. Indien de rechter voorkant ook nog onredelijk dicht aan de grens, met een rijtjeswoning bebouwd wordt, worden wij in ongelijke mate behandeld jegens andere belendingen. In dit geval zijn wij genoodzaakt om bezwaar te blijven maken. Desnoods moeten wij onze rechtsbijstand of de Vereniging Eigen Huis inschakelen.

In het laatste stedenbouwkundig advies, dat besproken is met mevrouw , sprak men over een silhouet van een 2 onder 1- kapwoning en het intact blijven van het pad omwille van de op het erf geplande inpandige garages/ parkeerplaatsen. Geen complex van 3 rijtjeswoningen, bedoeld voor huisvesting van toekomstige huurders. Hun parkeerplaatsen zijn dan via het nieuw aan te leggen pad te bereiken. In de nieuwe situatie leunen dan de twee gebouwen (een 101 oude en een verhoudingsgewijs ongelijke nieuwe met bruine stenen en zwarte pannen) onooglijk tegen elkaar en aan de andere kant twee opritten(die van nr. 8 en die van het nieuwe terrein).

Op de modeltekening van is de rijtjeswoning met een blinde muur getekend, in de op de voorlopige situatie tekening met een raam. Welke word het?

Waarom moet ten eigen bate een complex van 3 gebouwd worden?
Waarom niet gewoon een 2 onder 1 kapwoning waar iedereen mee gebaat is?

Geen drieluik, dat in een onooglijke overgroot geheel uitroont en de nodige afstand tussen de bestaande bebouwing niet waarborgt.
De eigenheid van de straat met de karakteristiekste opbouw van 1900 en de jaren 30 wordt niet positief versterkt doormiddel van de nieuwe plannen, ook niet door het kolossale woon/ werk gebouwen.

Om de gemeentewerf te ontsluiten is een zijstraat haaks op de Oude Zuidwolderstraat aangelegd, aangrenzend het zuidwest gedeelte van het Poolmanserf.

Een twee-onder-een-kap was toe het advies voor de te bebouwen hoek van de straat, het voormalige parkeerterrein van het tuincentrum.

Geen immense bedrijfswoning met een geplande nokhoogte van 10m.

De bedrijfswoningen oftewel dienstwoningen geven aan vijf aan huis gebonden beroepen de mogelijkheid zich te vestigen.

Eventuele in aanmerking komende beroepen zijn (para)medisch, juridisch, administratief,therapeutisch,ontwerptechnisch,adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen, deze invulling is tevredenstellend.

De bedrijfshallen met een hoogte van 9 tot 10m met uitzondering van schoorstenen, antennes of iets dergelijks dienen als geluidsscherm van de bedrijfswoningen.

Invulling van deze hallen staat los van de dienstwoning, en vallen onder bedrijfsvestiging van categorie 1 en 2.

Door een specifiekere selectie van de bedrijven, bij wijze van in gezamenlijk overleg met de buurt, is er vast een invulling te geven waar iedereen baat bij heeft.

Onder voorwaarde dat de gebouwen 1 tot 2m lager worden.

De bedrijven produceren eigen geluid door heftrucks en aan/afrijdend (vracht)verkeer.

Mits zich een houtverwerkend bedrijf vestigt, met zagen en andere houtbewerkende machines, is het iedereen duidelijk dat dit een geluids verhoging met zich mee brengt.

Farmaceutische industrie met gebruik van chemicaliën en chemische afvalverwerking brengen geur, reuk misschien wel stank met zich mee.

Wasserijen idem dito, zie de wasserij aan de Moerheimstraat.

Wellicht is het een optie om de bedrijvigheid die ontstaat in een tijdrooster te voegen, bij voorbeeld van morgens 6 tot avonds 18 uur en zon- en feestdagen mogelijk vrij te houden.

In de gemeente Ommen zijn woon/werkgebieden waar dit van kracht is.

De modeltekening van de 5 w/w gebouwen oogt wel heel mooi, met enige aanpassingen qua volume is er vast een goede invulling te geven.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gebracht om hun zienswijze bij de Burgermeester en Wethouder naar voren te brengen, zodat die meegenomen kan worden in de ontwikkeling van het ontwerpplan van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Bijlagen zijn: foto van het huis nr.4
modeltekening en bouwtekening (situatieschets)van

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Hoogachtend

VERHUISBERICHT



gaan op
28 januari 2004
verhuizen van

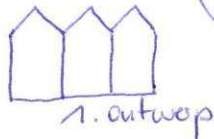
naar



Toevoeging:

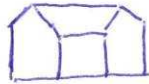
De Provincie heeft teu de plannen van de rijtjswoning in
behandeling genomen en afgewezen.

Eerste plannen:



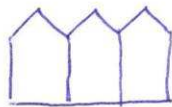
1. ontwerp

tweede plannen advies provincie:



2. ontwerp silhouet jaren 30

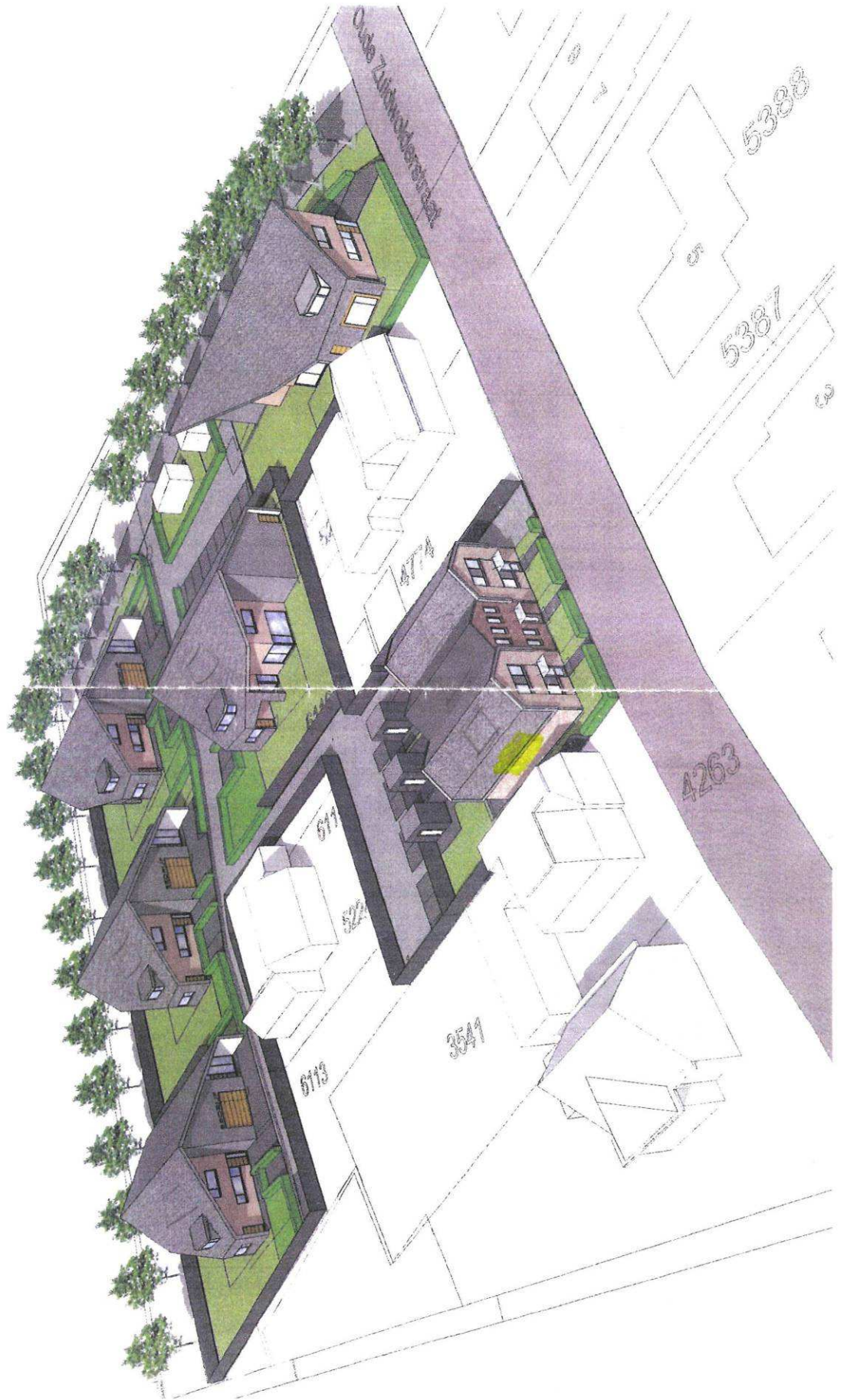
huidige plannen:



3. ontwerp Heering Vastgoed

Poolmanserf te Dedemsvaart

 Gemeente
Hardenberg
INGEKOMEN
26 MEI 2010



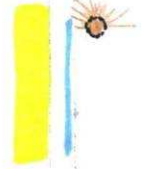
Gemeente Hardenberg
INGEKOMEN
 26 MEI 2010

Discipline: **situatietekening** **VOORLOPIG**
 Titel: **Beleidsplan Bestuursgebouwen**
 Versie: 1.00
 Datum: 24-05-2009
 Tekenaar: A1
 Schaal: 1:1000
 Project: 09-039-VO-01



hallen Concordia
damwand en Poortman
ingang van achtertuin

bestaand Pad 4 m breed
muur met ingetkend raam
boom op grens natuur



bestraaling 211,6 m2:

Gemeente Hardenberg

T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Gemeente Hardenberg

26 MEI 2010

Ingekomen

Dedemsvaart, 21 mei 2010

Betreft: Bezwaarschrift op voorontwerp Bestemmingsplan Poolmanserf te Dedemsvaart.

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van de bekendmaking van het voorontwerp-bestemmingsplan Poolmanserf te Dedemsvaart, welke vanaf donderdag 22 april gedurende 6 weken ter inzage ligt, willen wij graag schriftelijk bezwaar indienen op dit voorontwerp-bestemmingsplan. In de volgende alinea's omschrijven wij op welke punten wij ondermeer bezwaar aantekenen.

Als eerste willen wij reageren op een aantal punten uit het Beeld kwaliteitsplan Poolmanserf.

- 1- Hierin wordt beschreven dat het merendeel van de bestaande woningbouw bestaat uit vrijstaande woningen, en incidenteel enkele twee-onder-één-kapwoningen. De bestaande woningen hebben voor een oud bebouwingslint een redelijke omvang. In combinatie met het royale groen in de voortuinen oogt het straatbeeld vriendelijk. De meeste woningen zijn één bouwlaag hoog en afgedekt met een kap. De geplande woningen zouden bestaan uit een blokje met drie woningen. Deze zullen tweelaags worden uitgevoerd met een afgedekte kap. Uit de tekeningen van het plan kan ik op maken dat de hoogte ongeveer 8 meter zal bedragen, waardoor deze meteen de hoogste uit de straat zal worden. Volgens ons past dit niet in het bovengenoemde beeld wat beschreven wordt. Tevens zijn wij als aangrenzende bewoners niet gelukkig met de hoogte van de drie-onder-één kap woningen, daar deze een groot deel van de licht inval in ons huis en op de kavel (zitje) ontnemt. Ook is in het plan, naar onze mening, de goothoogte kunstmatig verlaagd om aan de gevraagde norm te voldoen.
- 2- Het binnengebied (woon – werkgebied) wordt mede ontsloten door een langzame verkeerweg. Deze zouden wij graag afgesloten zien d.m.v. een verwijderbare paal in geval calamiteiten.
Dit omdat de doorgang - toegangsweg van achter uit (het woon-werkgebied) al verbreedt zou moeten worden naar 3,5 meter, kunnen de bewoners beter deze route gebruiken, zodat er geen overdaad van verkeersbewegingen naast ons perceel plaats hoeft te vinden.
- 3- Betreft de buitenruimtes van de drie-onder-één kap woningen, zullen zij de auto gaan parkeren op eigen terrein en erf. Dit is achter de woningen gelegen. Echter de voertuigen van bezoekende mensen kunnen daar niet of deels niet parkeren. Deze zullen dan de auto's in, en dus op, de straat moeten parkeren. Dit zal het straatbeeld zeker NIET vriendelijker doen lijken. En zeker geen rustig karakter vertonen. En juist

dit is één van de redenen waarom wij hier zijn komen wonen, in deze doodlopende straat welke na 18.00 uur altijd "uitgestorven" was.

Ons voorstel is daarom dan ook om zeker in overweging te nemen om in plaats van een drie-onder-één kap, een twee-onder-één kap te bouwen. En dat denken wij aan senioren woningen met alles gelijkvloers (begane grond) waardoor de hoogte toch beperkt kan worden en er beter op eigen grond geparkeerd kan worden. Volgens ons past dit beter in het bestaande straatbeeld.

Als tweede willen wij graag reageren op een aantal punten uit het voorontwerp Bestemmingsplan Poolmanserf.

- 1- In het plan staat dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een herontwikkeling van de locatie welke reeds gesloopt is. Voor de herontwikkeling is gekozen voor lichte bedrijfsvesting en wonen. De bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming zullen zich gaan beperken tot de categorie 1 en 2-bedrijven conform de Staat van bedrijven (2009). Uit een klein internet onderzoek van onze kant uit is gebleken dat dit nogal uiteenlopende activiteiten mogen zijn. Wij wensen (eisen) dan ook dat er vooraf schriftelijk wordt vastgelegd welke activiteiten mogen worden uitgevoerd en welke NIET mogen worden uitgevoerd. De heer Kruithof van HeeringVastgoed zou dit willen vast leggen voor lichte huisgebonden beroepen. Ook betreft de geluidshinder is het bovengenoemde van belang. Want alleen de geluidshinder van de nieuwe te bouwen woon-werkunits wordt beschreven en er wordt niets gezegd over de bestaande woningen.
- 2- Ook staat in dit plan dat de hoogte van de bedrijfsunits een maximale hoogte van 10 meter mogen hebben. Aangezien deze units, volgens de tekeningen welke wij hebben gezien van HeeringVastgoed, op ongeveer drie meter vanuit onze erf-scheiding staan, zullen deze ons ook veel licht en vrije uitkijk ontnemen. Ook dit is heel anders dan momenteel of vroeger toen wij dit huis kochten het geval was. Het vrije uitzicht en het rustige aangrenzende perceel was destijds doorslaggevend voor de aankoop van onze woning.
Een muur van 10 meter hoog op nog geen 3 meter vanaf ons buiten zijte is wel heel erg hoog, en ligt ook ver af van het huidige bestemmingsplan.
Deze 10 meter hoogte is grotendeels nodig om de geluidshinder te voorkomen om bouwen op deze locatie mogelijk te maken. Onze mening is dat de huidige bewoners hiervoor niet hoeven te boeten. Zelfs als de minimale hoogte bebouwd wordt moet het college van B&W een hogere grenswaarde vaststellen om überhaupt te mogen bouwen.
- 3- Om de kwaliteit van de locatie als woon-werklocatie voldoende te beheren, worden in het bestemmingsplan ook beperkingen gesteld aan het gebruik van de buitenruimte van de precelen voor bedrijfsmatige buitenopslag. Graag willen wij deze beperkingen weten en vastgelegd hebben.

Buitenopslag van materialen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten op het bouwperceel is niet toegestaan indien de aanduiding "opslag uitgesloten" is opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze aanduiding kunnen wij NIET terug vinden in het bestemmingsplan.

Ook wordt er beschreven dat:

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd, mits de
bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt.*

Hoe kort aan de erfscheiding mag dit dan en wat wordt hieronder verstaan.

Wel willen wij expliciet vermelden dat de bovengenoemde punten een greep zijn uit de bezwaren welke wij hebben, en dat wij dit en eventuele andere punten in een persoonlijk gesprek zouden willen toelichten.

Verwachten U hiermee een duidelijk beeld te hebben gegeven van onze zienswijze verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 11

Aan de gemeente raad van de
Gemeente Hardenberg
Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Datum 23.05.2010



Betreft: zienswijze met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan Poolmanserf

Geachte raad,

Hiermede maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan Poolmanserf.

Dat tot en met 02.juni.2010 ter inzage ligt.

Mijn standpunt over het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

De gewenste ontwikkeling van de structuurvisie is gebaseerd op de kwaliteiten van Dedemsvaart. Deze bestaan uit het bieden van aantrekkelijke woonomgeving en scheiding van woon – werk gebieden.

In het toekomstige plangebied wil de Gemeente Hardenberg medewerking verlenen aan het herontwikkelen van de locatie Poolmanserf.

Na mijn zienswijze bied de herstructurering die gepland is niet de juiste invulling. Het plangebied is niet alleen een woonwijk, het is een lintbebouwing aan een doodlopende straat.

De doodlopende straat ontsluit de Gemeentewerf met de Larcom en de Brandweer, met het bijbehorende zware verkeer, aan de zuidwest zone.

Aan de andere kant de Kalkovens de Turfschuur en de Gashouder.

De 5 geplande woonwerk panden zijn een ruimtelijke eenheid maar de doorgetrokken muur tussen de units bied evt. voor 10 bedrijven onderkomst. Twee bedrijven onder een kap.

Dit brengt een overlast van geluid en verkeer die te hoog is voor de bestaande huisvestingen.

Misschien is de hoogte van de bedrijfshallen effectief, maar met een max. van 10 meter, verhoudingsgewijs te hoog voor de in te vullende ruimte.

Door de hoogte van bijvoorbeeld 9 meter en een breedte van 9 meter creëert men de mogelijkheid om grote bedrijven in de hallen te krijgen. Die wederom overlast kunnen geven gezien het geluid, stof, geur dat geproduceerd wordt en dan het aan en af rijdend (vracht)verkeer niet te vergeten..

Lagere nokhoogtes kan kleinhandelbedrijven vestiging geven, op een wijze en mate, die aangepast is aan de omgeving (6meter hoog en 6meter breed).

Mooie, ruime bestaande bebouwingen en de royale tuinaanleg van de authentieke straat is niet alleen aantrekkelijk voor de nieuwkomers maar ook voor huidige bewoners.

De aaneenrijging van 3woonelementen heeft een vorm die het straatbeeld negatief beïnvloed en zo de waarde van de andere panden laat dalen.

Evenals de geplande oplossing voor de te parkerende auto's, bijbehorend de 3huurwoningen.

Er is geen kans om op eigen erf bij de voordeur te parkeren, onherroepelijk parkeren bezoekers aan de molgoot.

Dat gaat hinder leveren voor de in en uitritten van tegenoverliggende huizen en niet te vergeten de aanliggende panden.

In de voormalige plannen van de projectontwikkelaars is tegen deze opstelling bezwaar gemaakt, nu moet dit weer.

Door de plannen te veranderen in een 2o1 kap wordt de bebouwing ingevoegd in de bestaande oude bouwstijl.

Dit betreft ook de woon – werk bebouwing aan de hoek, richting de gemeentewerf.

De geluidsoverlast is daar het geringst volgens het onderzoek, maar de te realiserende bedrijfshal het hoogst. De unit kan dus smaller en lager of vervangen worden door een 2o1 kap evt. door een vrijstaand huis met dove muur.

Daardoor wordt de verkeersveiligheid behouden en de overlast in de straat enigszins vermindert.

Industrie van het soort dat op de vijf percelen moet komen, kan beter op industrieterreinen gehuisvest worden.

Of zoodanig aan wetten en regels gekoppeld, dat tijdbestek voor bedrijvigheid toelaatbaar is voor iedereen, evenzo een tijdbestek voor het in en uitrijdende (vracht)verkeer.

Een andere bepaling van de te vestigende bedrijven is wenselijk, behoorlijk naar de ruimtelijke leefomstandigheid.

Ik houd mij het recht voor mijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

Naar aanleiding van mijn zienswijze verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend