

Zaak kenmerk: 188141
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 12 april 2011

Onderwerp:

Document 188143
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
Dedemsvaart, Poolmanserf

Hardenberg, 8 maart 2011

Advies:

algemeen

De bestemmingsplanherziening en het beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de bouw van 5 woon-werkeenheden en een 3 onder 1 kap op het terrein van het voormalige tuincentrum Poolman en is gesitueerd aan en nabij de Oude Zuidwolderstraat te Dedemsvaart.

Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de beoogde bebouwing past in de omgeving. De drie woningen en de woon-werkkavel aan de Oude Zuidwolderstraat moeten passen in het bestaande straatbeeld. Het gebied met de woonwerkkavels achter de Oude Zuidwolderstraat krijgt een eigen karakter en sfeer. Voor een minder industriële en meer vriendelijke uitstraling worden de bedrijven en woningen als een ruimtelijke eenheid onder een grote kap gerealiseerd.

Het traject voor dit beeldkwaliteitsplan is al gestart voor de discussie over het beeldkwaliteitsplan op zich. Er zijn zo beperkt mogelijk regels in het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het digitale plan is raadpleegbaar op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>
De bestanden van het digitale plan zijn beschikbaar op
<http://ro.hardenberg.nl/durp/Publicatie/NL.IMRO.0160.0000BP00049-OW01>

kosten en afspraken

Voor de planbehandelingskosten en andere aanvullende afspraken is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

overleg

Het plan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd voor commentaar. Voor zover er sprake was van relevante opmerkingen, is het plan aangepast. Een samenvatting treft u aan in hoofdstuk van de plantoelichting.

inspraak

Verder heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. De ontvangen reacties en het commentaar hierop zijn verwerkt in het inspraakverslag.
Een en ander treft u samengevat aan in hoofdstuk 7 van de plantoelichting.

ontwerpplan

Vanaf donderdag 16 december 2010 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Het beeldkwaliteitplan heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

a. Indieners 1, dagtekening op 16 januari 2011. Ingekomen op 18 januari 2011;

b. Indieners 2, dagtekening op 20 januari 2011. Poststempel op 26 januari, ingekomen op 27 januari 2011; De zienswijze heeft volgens indieners zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op het ontwerpbeeldkwaliteitplan;

c. Indieners 3, dagtekening op 26 januari 2011. Afgegeven aan het loket op 27 januari 2011. Ingeboekt op 31 januari 2011. Indieners hebben vervolgens per brief van 27 januari 2011, ingekomen op 1 februari 2011, een verzoek ingediend om de, vanwege ziekte te laat ingediende, zienswijze wel mee te wegen in de beslissing.

commentaar op de zienswijzen

1.0 Opmerkingen

Alle indieners zijn aan te merken als belanghebbende.

De zienswijzen van indieners 1 en 2 zijn binnen de termijn ingediend en kunnen dus inhoudelijk worden behandeld.

Indieners 3 (mijnheer en mevrouw) hebben de zienswijze 1 dag te laat ingediend. Hoewel het slechts om 1 dag gaat en mevrouw aangeeft ernstig ziek te zijn geweest, kan dit helaas niet leiden tot het aanvaarden van termijnoverschrijding. De zienswijze is namelijk binnen de termijn geschreven en is namens of door twee personen opgesteld.

Wij adviseren u daarom de zienswijze niet inhoudelijk te behandelen.

Hoewel de zienswijze te laat is ingediend, willen wij u in het kort nog even de opmerkingen van indieners schetsen. Indieners hadden liever een 2 onder één kapwoning gerealiseerd zien worden dan de geplande 3 onder één kapwoning. Graag hadden zij de bouw van de woningen op een grotere afstand van hun perceel gezien en zijn zij van mening dat er sprake kan zijn van recht van overpad. Daarnaast verwachten zij overlast van de categorie 2-bedrijven.

In het inspraakverslag is op al deze punten uitgebreid commentaar geleverd. Daarin staat dat de invulling met een 3 onder één kapwoning passend in het straatbeeld is door het kader in het beeldkwaliteitplan. Ook wordt in het verslag aangegeven dat de ontwikkelaar de ruimte nodig heeft om invulling te kunnen geven aan de plannen, het kadaster geen recht van overpad hier kent en de categorie 2-bedrijven qua hinder op de daarvoor aangewezen locaties passen.

1.1 Commentaar

Indieners 1.

Indieners wonen tegenover de locatie van de toekomstige uitrit voor de 3-onder-1 kap. Zij willen een schriftelijke bevestiging dat er een blijvend paaltje in het midden van de uitrit komt, zodat het alleen toegang geeft voor fietsers.

Blijkbaar is ergens het beeld ontstaan dat het terrein achter de 3 woningen alleen voor fietsers toegankelijk zou moeten worden. Het bedoelde paaltje is echter gepland in de voet-/fietsontsluiting naar het achterliggende woon-werkterrein. In noodsituaties kan het paaltje worden verwijderd voor eventuele hulpdiensten.

Dit betekent dat de uitrit voor auto's alléén toegang biedt tot het parkeerterreintje achter de 3 woningen. Daar zijn 6 parkeerplaatsen gepland. Verder is het alleen een voet-/fietsverbinding en noodontsluiting.



Op het kaartbeeld staat de locatie van de paal aangegeven.

De hoeveelheid verkeersbewegingen is dermate laag (alleen voor de 3 woningen) dat wij van mening zijn dat dit geen onevenredige afbreuk van privacy doet of verstoring oplevert voor de tegenovergelegen woning. Overigens kunnen in het vigerende plan ontsluitingswegen worden aangelegd op het te ontwikkelen perceel.

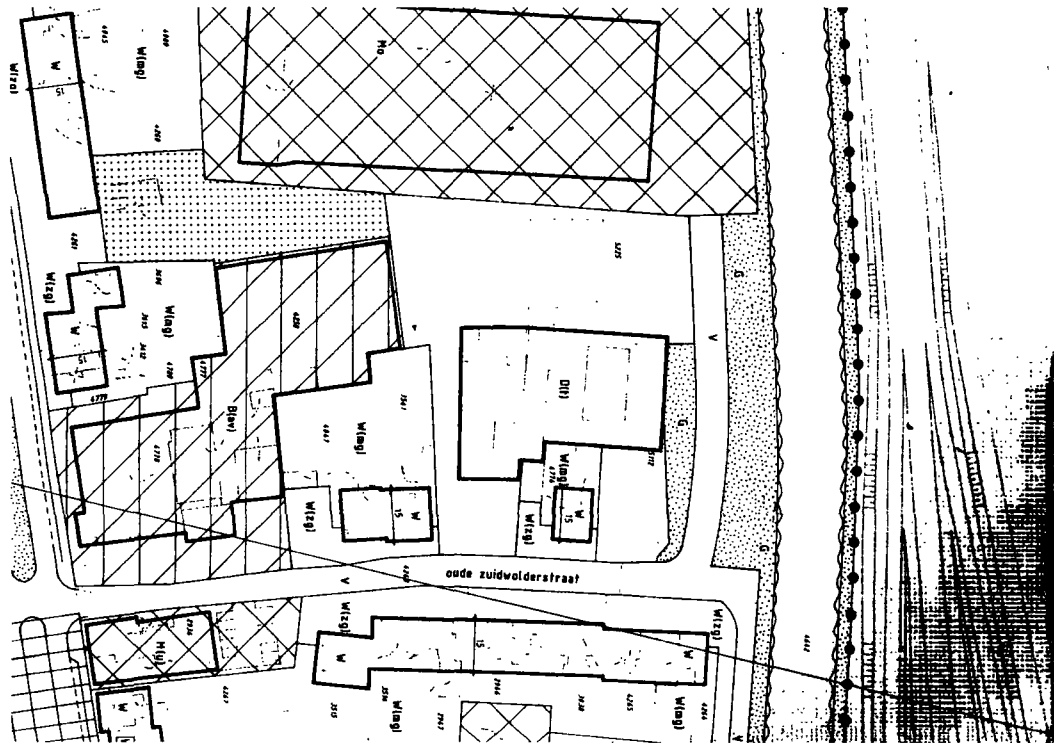
Wij adviseren u daarom de zienswijze niet over te nemen.

Indieners 2.

Indieners hebben de volgende punten aangedragen. Deze hebben naar onze mening alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, niet het beeldkwaliteitplan:

1. door de bouw van de 3 onder 1 kapwoning zal er minder lichtinval in de eigen woning zijn en wordt hen het vrije uitzicht ontnomen.
 - De afstand van 14 meter tot de woning en de hoogte van 6 meter is zeer redelijk te noemen. Er zal nauwelijks sprake zijn van beperking van de lichtinval en het vrije uitzicht. Dat blijkt uit een bezonningsstudie, welke aan indieners 2 is overlegd tijdens een gesprek tussen initiatiefnemer, indieners en gemeente.
 - Overigens biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om op de erfgrens van indieners gebouwen met een hoogte van maximaal 10 meter te bouwen vanaf 21 meter van de Oude Zuidwolderstraat. Daarnaast mogen nu buiten het bouwblok kassen worden gebouwd, ook tot een hoogte van 10 meter.

2. voet-/fietspad zal rumoer en overlast veroorzaken.
 - De uitrit geeft toegang tot het achterterrein van de 3 woningen en het woonwerkterrein en een voet-/fietspad naar 4 woon-werkunits en de woning nr. 6. Dit is een zeer beperkt gebruik; er ligt geen doorgaande autoroute naast de woning. Het huidige bestemmingsplan staat een tuincentrum toe met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, ontsluitingswegen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen e.d.. Ook daarbij kan er sprake zijn van enig rumoer en overlast.
3. onduidelijkheid over de toegang van de parkeerplaats achter de 3 woningen.
 - Dit is behandeld bij het commentaar op de zienswijze van Indiërs 1.
4. onwenselijk dat aan de straatzijde mag worden geparkeerd, aantasting straatbeeld.
 - In het inspraakverslag is aangegeven dat iedereen aan de straatzijde mag parkeren. Dit is echter niet de insteek van de ontwikkeling. Er worden 6 parkeerplaatsen achter de 3 onder 1 kap gerealiseerd. Voor de normale parkeerbehoefte zal dit ruim voldoende zijn.
5. aantal benodigde parkeerplaatsen vanwege soort huishouden.
 - Het aantal van 6 parkeerplaatsen moet ruimschoots voldoende zijn voor de normale parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte bedraagt volgens het CROW 1,7 per woning.
6. de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven is te beperken tot een lijst met activiteiten welke mogen worden uitgevoerd.
 - *Het vigerende bestemmingsplan staat een tuincentrum toe. Een tuincentrum is een categorie 2 bedrijf en heeft volgens de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking. Deze bestemming ligt nu over het gehele plangebied. Voor de twee bedrijvenlocaties die het dichtst bij de woonbebouwing van de Oude Zuidwolderstraat zijn gesitueerd, worden alleen de categorie 1 bedrijven toegelaten in het bestemmingsplan 'Poolmanserf'. Dit is de categorie bedrijven met de lichtste bedrijvigheid die op zeer korte afstand van woningen gerealiseerd kunnen worden. Het nieuwe bestemmingsplan staat weliswaar meerdere soorten en meer bedrijven toe dan het vigerende plan, maar in de nabijheid van de Oude Zuidwolderstraat is de categorie naar beneden bijgesteld naar categorie 1-bedrijven om hinder voor de bestaande woningen te vermijden. Op de overige bedrijvenlocaties zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Zoals ook in het inspraakverslag is aangegeven, zijn de categorie 1 en 2 bedrijven de categorie bedrijven die doorgaans de minste hinder (geur, geluid, veiligheid) voor de omgeving opleveren. Een bedrijf dat qua bestemming passend is moet, voordat het zich kan vestigen of uitbreiden, een omgevingsvergunning (voormalige milieuvergunning) aanvragen of een melding indienen. Wanneer vooraf niet zeker is dat een bedrijf aan de geluidsnormen kan voldoen, moet dit door middel van een onderzoek worden aangetoond.*
7. De hoogte van de bedrijfsunits van 8,5 meter ontnemt veel licht en vrij zicht ook gezien de afstand tot de perceelsgrens van 3 meter.
 - Hieronder staat een afbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Omgeving Zuidwolderstraat'.



Fragment van het vigerend bestemmingsplan

Het huidige bouwblok staat gebouwen toe van 10 meter hoogte. Deze mogen worden gebouwd binnen het bouwblok. Dit betekent dat er op de scheiding een bedrijfsgebouw ten behoeve van een tuincentrum mag worden gebouwd van 10 meter hoogte. Tevens mogen er op het gehele perceel kassen worden gebouwd buiten het bouwblok. In het bestemmingsplan Poolmanserf wordt een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens aangehouden en mogen gebouwen een maximale hoogte van 8,5 meter hebben. Het nieuwe bestemmingsplan is in dit opzicht voor indieners een verbetering van de maximale bebouwingmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Het bouwplan van de initiatiefnemer ligt overigens verder van de erfgrans van indieners af. In de aangeboden bezonningsstudie is aangetoond dat de lichtinval grotendeels behouden blijft.

8. Dat de hoogte van de bedrijfsunits voorkomt dat de bedrijfswoning een te hoge geluidbelasting heeft. Hiervoor hoeven de huidige bewoners niet te boeten.
 - Deze informatie is in het inspraakverslag opgenomen om uitleg te geven over de geplande ontwikkeling. De hoogte staat naar onze mening in verhouding tot de omgeving en deze oplossing is stedenbouwkundig wenselijk. Het alternatief was een geluidswal.
9. Hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde is 5 meter. Op welke afstand van de erfscheiding mag dit worden gebouwd?
 - Dit geldt voor het hele perceel. Overigens mogen in het vigerende plan bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd tot op de erfscheiding tot een hoogte van 5,5 meter.
10. Beperking van de mogelijkheid van bedrijfsmatige opslag buiten.

Er zijn twee gebieden opgenomen waar bedrijfsmatige buitenopslag niet wordt toegestaan. Dit betreft voornamelijk de straatzijden.

Op 17 februari 2011 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen indieners 2, initiatiefnemer en gemeente. Daarin is een bezonningsstudie overlegd en zijn de verschillende punten besproken. Initiatiefnemer en indieners 2 gaan te zijner tijd om tafel over privaatrechtelijke afspraken, zoals kadastrale uitmeting, erfafscheiding e.d.

Wij adviseren u de zienswijze niet over te nemen.

voorstel

Wij stellen u voor

1. de bestemmingsplanherziening Bestemmingsplan Dedemsvaart, Poolmanserf en het beeldkwaliteitplan vast te stellen en daarbij te reageren op de ontvangen zienswijzen overeenkomstig het ontwerpbesluit;
2. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Bijlagen:

Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen
Beeldkwaliteitplan

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen



Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Dedemsvaart, Poolmanserf

Document

Kenmerk 188143

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende, dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening bestemmingsplan Dedemsvaart, Poolmanserf vanaf donderdag 16 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat het ontwerp van het beeldkwaliteitplan Dedemsvaart, Poolmanserf vanaf donderdag 16 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat het beeldkwaliteitplan ervoor zorgt dat de beoogde bebouwing past in de omgeving. Het traject voor het beeldkwaliteitplan is gestart vóór de discussie over het beeldkwaliteitplan op zich;

dat schriftelijk zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door indieners 1, indieners 2 en indieners 3;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2011, nr. 188143;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en gelet op artikel 12a van de Woningwet, de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

met overname van de motivering volgens het voorstel van burgemeester en wethouders:

te reageren op de ontvangen zienswijzen tegen de planherziening en het beeldkwaliteitplan overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders, inhoudende:

- ontvankelijk te verklaren van zienswijzen 1 en 2;
- niet-ontvankelijk te verklaren van zienswijze 3 en deze zienswijze daarmee buiten behandeling te laten;
- zienswijzen 1 en 2 niet over te nemen;

de bestemmingsplanherziening Bestemmingsplan Dedemsvaart, Poolmanserf ongewijzigd vast te stellen;

het beeldkwaliteitplan Dedemsvaart, Poolmanserf vast te stellen en dit plan toe te voegen aan de welstandsnota van de gemeente Hardenberg d.d. 26 september 2002;

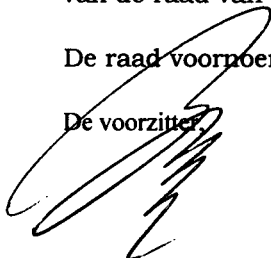
geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (IMRONr. 000BP00049-VG01) hiervan en het beeldkwaliteitplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 12 april 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier,

