

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE EN VOOROVERLEG

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
'GRAMSBERGEN, WOONGEBIED GARSTLANDEN III'

AFDELING RUIMTE EN ECONOMIE
CLUSTER RUIMTE
FEBRUARI 2011

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. INSPRAAKREACTIES**
- III. OVERLEGREACTIES**
- IV. WIJZIGINGEN**
- V. CONCLUSIE EN BESLUIT**

I. overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' heeft vanaf donderdag 14 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 24 november 2010 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Kennisgeving

Op 27 oktober 2010 is aan het Waterschap Velt en Vecht, de VROM-inspectie en de provincie Overijssel een kennisgeving gezonden waarbij de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan kenbaar is gemaakt.

Inloopbijeenkomst

Op maandag 11 oktober 2010 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Dorpshuis te Gramsbergen.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van woensdag 6 oktober 2010. Daarbij is het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan getoond aan belangstellenden. Ca. 180 personen hebben deze inloopbijeenkomst bezocht.

II. Inspraak

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 14 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Het gaat daarbij om inspraakreacties van de volgende personen of instanties:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]

De inspraakreacties zoals genoemd onder de nummers 1 t/m 7 zijn feitelijk geen inhoudelijke reacties op het plan. In deze reacties wordt alleen aangegeven dat insprekers content zijn met het plan en eventueel interesse hebben in een uit te geven kavel. In het onderstaande wordt dan ook niet inhoudelijk ingegaan op deze reacties.

Inspraakreactie

De inspraakreactie van [REDACTED] gaat over de volkstuinen die in het gebied liggen en over de verkeerssituatie op de wegen De Schakel en Loozermars-Noord. Wat betreft de volkstuinen stelt ze voor dat de gemeente er voor zorgt dat de volkstuinen verderop aan de vijver gebruiksklaar zijn voor de gebruikers die nu moeten vertrekken. Wat betreft De Schakel stelt ze voor om een fietspad langs deze straat te leggen of om obstakels te plaatsen ter verhoging van de verkeersveiligheid omdat er nu al veel kinderen langs gaan. Daarnaast wordt benadrukt dat de Loozermars-Noord nog veel drukker zal worden dan dat deze nu al is. Op deze straat wordt (te) hard gereden. Gevraagd wordt of er snelheidsremmende maatregelen zullen worden genomen.

Reactie gemeente

De gemeente is in overleg met de volkstuinenvereniging over een alternatieve locatie voor de volkstuinen. Het meest zuidelijke gedeelte van de huidige volkstuinen moet inderdaad (naar verwachting) in het najaar van 2011 ontruimd worden. De pacht van deze gronden zal daarom opgezegd worden. Op het noordelijke gedeelte is nog voldoende ruimte aanwezig om aan de vraag te kunnen voldoen. Daar kunnen de huurders (afhankelijk van de vraag op de woningmarkt) nog jaren grond huren.

Wat betreft de verkeerssituatie op de wegen De Schakel en de Loozermars-Noord wordt het volgende opgemerkt. Deze beide wegen zijn wat betreft hun profilering en inrichting bedoeld en geschikt om het huidige verkeer, maar ook het toekomstige verkeer af te wikkelen.. De wegen zijn ingericht volgens het concept 'duurzaam veilig' en er geldt een snelheidsregime van maximaal 30 km. per uur. De 1^e fase van het plan Garstlanden III zorgt voor een toename van het aantal ritten van ca. 600 per etmaal (90 woningen a 6 tot 7 ritten per etmaal). Via verschillende wegen zullen de auto's het gebied verlaten. De Loozermars-Noord en De Schakel zijn verkeerstechnisch gezien geschikt voor deze verkeerssituatie.

Conclusie

De inspraakreactie van [REDACTED] leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

[REDACTED] geeft in haar inspraakreactie aan dat De Schakel veel drukker zal worden. Daarnaast geeft ze aan dat het plan erg ruim opgezet lijkt, maar dat als iedereen een garage en/of berging zal bouwen het veel voller zal worden.

Reactie gemeente

Voor een antwoord op deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op de inspraakreactie van [REDACTED].

Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om bij woningen bijgebouwen te realiseren. Het plan gebied wordt daarmee inderdaad wellicht voller dan dat het stedenbouwkundig plan aangeeft. In de regels van het bestemmingsplan zijn maatvoeringen opgenomen waaraan de te realiseren bebouwing moet voldoen. Daarmee wordt gewaarborgd dat er in het plan voldoende afstand tussen bebouwing open blijft.

Conclusie

De Inspraakreactie van [REDACTED] leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie [REDACTED]

In hun reactie verzoekt [REDACTED] om de achter hun woning geplande vijver uit te breiden tot en met achter de woning Lage Gaarden 1. Dit geeft meer privacy ten op zichten van de er achter te bouwen woning(en). Daarnaast pleit [REDACTED] voor verkeersremmende maatregelen op de splitsing van de Lage Gaarden met De Valkerij en of de splitsing Lage Gaarden – De Leemkoele. De te verlengen straat zal gaan dienen als ontsluitingsweg en volledig in asfalt worden uitgevoerd. Hierdoor zal er harder gereden worden waardoor het risico groter wordt.

Reactie gemeente

De situatie aan de achterzijde van de woning van [REDACTED] en rondom de woning van zijn buurman (De lage Gaarden 1) is naar aanleiding van gezamenlijk overleg aangepast.

Wat betreft de reactie op de verkeerssituatie wordt het volgende opgemerkt. In tegenstelling tot hetgeen in de inspraakreactie is aangegeven, is De Lage Gaarden geen ontsluitingsweg maar een erftoegangsweg. De Esch, De Anerdijk en De Oostermaat zijn in Gramsbergen de gebiedsontsluitingswegen en de overige wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Bedoeld gedeelte van De Lage Gaarden voldoet aan de criteria van een duurzaam veilige inrichting van een erftoegangsweg. Gelet op de korte rechtstand tussen de Loozermars Noord en De Valkerij en tussen De Valkerij en De Leemkoele is een snelheidsremmende voorziening op de kruising De Lage Gaarden met De Valkerij niet noodzakelijk. Bovendien is het gemeentelijk beleid erop gericht om fysieke maatregelen zeer beperkt toe te passen.

Bij de uitwerking van Garstlanden III zal uit nader verkeerskundig onderzoek moeten blijken in hoeverre op de kruising De Lage Gaarden (welke straat zal worden verlengd) met De Leemkoele een snelheidsremmende maatregel noodzakelijk is, binnen de criteria voor duurzaam veilige inrichting.

In het kader van het woonrijpmaken van Garstlanden II is besloten om de bestaande asfaltverharding van De Lage Gaarden uit kostenoverweging niet te veranderen in een klinkerweg. Verkeerskundig is dit niet noodzakelijk en bovendien wordt deze weg ook in het nieuwe plan doorgetrokken als asfaltweg.

Conclusie

De Inspraakreactie van [REDACTED] heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie [REDACTED]

[REDACTED] heeft een aantal opmerkingen over het voorontwerp-bestemmingsplan:

- In de toelichting staat op diverse plekken een aantal van 88 woningen, op de stedenbouwkundige onderlegger zijn het 91 woningen
- In de regels wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van bijgebouwen van 3 meter, graag wijzigen in 3,25 meter i.v.m. de bouwhoogte van bergingen/garages.
- Regel artikel 5.2.1 b: er wordt vanuit gegaan dat, indien gewenst en mogelijk, woningen met de bergingen geschakeld gebouwd mogen worden.

- Op de plankaart worden maximaal aantal woningen benoemd. Het wordt niet wenselijk geacht om op voorhand dit zo nauw vast te leggen. De woningontwerpen en het toekomstbeeld kunnen anders doen besluiten en beperkt de flexibiliteit van de plankaart met het oog op mogelijke toekomstige marktontwikkelingen. Dit geldt tevens voor het strikt vastleggen van vrijstaande woningen op de plankaart.
- De nokhoogte is gesteld op 10 meter. Dit is slechts haalbaar bij een flauwe dakhelling. Graag aanpassen naar 11 meter

Reactie gemeente

- In de 1^e fase van het plan Garstlanden III zullen 97 woningen gerealiseerd worden. In de toelichting zal dit aangepast worden.
- De maximale goothoogte van bijgebouwen is aangepast naar 3,5 meter. Daarbij is tevens opgenomen dat nokhoogte maximaal 3/5 van de nok van de woning mag zijn.
- Bijgebouwen (zoals bergingen en garages) mogen op de perceelsgrens gebouwd worden (mits dit binnen het bouwvlak is). Hierdoor kunnen woningen met bergingen geschakeld gebouwd worden.
- Het aantal woningen is bewust op de plankaart vermeld. Dit zal niet worden aangepast. Een aanpassing hiervan zou leiden tot (ongewenste) strijdigheid met het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is mede gebaseerd op de te realiseren aantallen woningen zoals deze in de gemeentelijke woonvisie zijn benoemd. Daarnaast zou het vrij laten van het aantal te bouwen woningen (op basis van het stedenbouwkundig plan ongewenste) gevolgen kunnen hebben voor de inrichting van het openbaar gebied.
- De maximale nokhoogte van woningen is aangepast tot 11 meter.

Conclusie

De Inspraakreactie van [REDACTED] heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie [REDACTED]

De inspraakreactie van [REDACTED] gaat over het plan om te bouwen tussen de vroegere waterzuivering en De Hoge Esch. Hiertegen heeft men grote bezwaren omdat in 1972 de kavels aan De Hoge Esch zijn verkocht met de toezegging van een blijvend vrij uitzicht. Er is alleen gesproken over de aanleg van een groene long. De ontwikkeling van het plan zal daarnaast een negatieve invloed hebben op de waarde van de woningen. Ook is er bezwaar tegen de toename van het autoverkeer langs De Hoge Esch die zal ontstaan. Er wordt vaak te hard gereden wat gevaar oplevert voor bewoners en fietsers. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat regelmatig overlast wordt ondervonden van overstromende riolering. Het lijkt insprekers geen goede zaak dat de geplande waterpartij straks dienst gaat doen als overstort voor het riool.

Reactie gemeente

Toen in 1972 de kavels aan de bewoners werd verkocht was er in het gebied dat nu in het nog uit te werken gedeelte van het plan Garstlanden III zit nog sprake van de aanwezigheid van een rioolwaterzuivering. Deze zuivering kende een milieucirkel die het bebouwen van het gebied deels onmogelijk maakt. Inmiddels in de zuivering verplaatst waardoor de hindercirkel is verdwenen. Omdat het plangebied voor Garstlanden III bij uitstek geschikt is voor woonbebouwing is er voor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen dan het bouwen van woningen mogelijk maakt. Het gaat hier om een toezegging die bijna 40 jaar geleden is gedaan. De gemeente

doet normaliter geen toezeggingen over blijvend vrij uitzicht. Daarmee zou elke dorpsuitbreiding bij voorbat onmogelijk gemaakt worden. De inzichten zijn nu veranderd. Het recht op een vrij uitzicht kan niet eeuwig worden vastgelegd.

Voor wat betreft de toename van het autoverkeer op De Hoge Esch wordt verwezen naar het antwoord op de inspraakreactie van [REDACTED]. Voor De Hoge Esch geldt hetzelfde als voor de Loozermars-Noord en De Schakel.

De riolering langs De Hoge Esch is een punt van aandacht. Het voetpad voor de woningen is het laagste punt in de omgeving. Bij hevige regenval kwam het water vanuit het gemengde stelsel via de straatkolken en putten op straat en het kwam voor dat het water de parkeerkelders inliep onder de woningen.

Enkele jaren geleden zijn er maatregelen genomen die ervoor moeten zorgen dat de wateroverlast tot het verleden behoort.

Ten aanzien van de overstortproblematiek kan worden gesteld dat de overstort op de hoek De Hoge Esch/ De Ooster Esch bij de uitvoering van de optimalisatie maatregelen enkele jaren geleden is gesaneerd. Er bevindt zich in de omgeving van De Hoge Esch geen overstort meer. De enige overstort aan de zuidzijde van de kern Gramsbergen bevindt zich achter het bergbezinkbassin aan De Oostermaatsteeg. Bij hevige regenval zal het bergbassin vollopen, wanneer er niet voldoende berging meer is in het rioolstelsel. Als de bui voorbij is zal het bergbezinkbassin weer leeglopen in het rioolstelsel en worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Alleen bij extreme regenval zal de overstort achter de bak gaan werken. Dit zal ten hoogste enkele keren per jaar zijn. Bovendien is dit overstortwater sterk verdund waardoor de overlast minimaal is. De maatregelen zijn genomen binnen de daarvoor gestelde wettelijke kaders. De overstort krijgt geen verbinding met de watergangen/vijvers binnen het gebied van het bestemmingsplan Garstlanden III. Bij de ontwikkeling van de 2^e fase van het bestemmingsplan Garstlanden III zal de huidige overstort aan de Oostermaatsteeg worden verlengd tot de watergang langs de spoorsloot. Door middel van de aanleg van een helyofietenveld zal het overstortwater worden gezuiverd alvorens het zal worden afgevoerd via de spoorsloot naar een watergang langs het kanaal. Er ontstaat dus geen verbinding van deze watergangen met de vijvers in het bestemmingsplan Garstlanden III en de geplande waterpartijen gaan geen dienst doen als overstort van het riool.

Conclusie

De Inspraakreactie van [REDACTED] leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie [REDACTED]

[REDACTED] zijn van mening dat de weg door het park bij De Schakel er niet moet komen. Daarvoor hebben ze een aantal redenen:

- de bewoners van De Schakel zullen hier veel hinder van ondervinden. De Schakel is nu al gevaarlijk en onoverzichtelijk;
- de weg komt tegenover de woningen met de nrs. 13 en 15 te liggen. De bewoners van deze woningen zullen hinder ondervinden van het verkeer dat recht op hen af zal komen;
- het mooie park, waar veel mensen wandelen en kinderen spelen, zal verdwijnen.

Om dit op te lossen heeft men 2 suggesties:

1. De nu al aanwezige weg langs de waterzuivering doortrekken en gebruiken als ontsluiting;
2. De weg vanaf de Ooster Esch recht doorleggen over de weilanden.

Reactie gemeente

Zoals al eerder is opgemerkt bij de inspraakreactie van [REDACTED] is De Schakel ingericht volgens het concept 'duurzaam veilig'. De weg kan de huidige hoeveelheid verkeer goed aan en ook het extra verkeer kan op adequate wijze afgewikkeld worden. De weg kent een snelheidsregime van 30 km. per uur. De inrichting van de weg is afgestemd op de verkeersfunctie.

De aansluiting van de weg door het park op De Schakel was op die plek gekozen omdat de aansluiting daarmee in de buitenbocht van De Schakel ligt. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is dit beter omdat de T-splitsing daardoor overzichtelijk is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat de bebouwingsstructuur de verkeersstructuur ondersteunt. Dit zorgt er namelijk voor dat in visueel opzicht duidelijk is dat de weg eindigt en dat er een splitsing aan komt.

De aanleg van aansluitingen op De Schakel en op De Hoge Esch zijn pas voorzien in de 2^e fase van het plan Garstlanden III. Omdat dit nog wel enkele jaren zal duren is besloten om de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – ontsluiting – 1' van de verbeelding af te halen. Het gehele gebied dat in de 2^e fase valt zal de bestemming 'wonen – uit te werken' krijgen. In de regels bij de ze uit te werken bestemming is opgenomen dat er ontsluitingen gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent dat op het moment dat de 2^e fase van het plan concreet uitgewerkt wordt bekeken zal worden waar de aansluitingen zullen komen.

Conclusie

De Inspraakreactie van [REDACTED] heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

[REDACTED] vraagt of er rekening kan worden gehouden met de actieve tuinierders die moeten wijken voor de uitbreiding.

Reactie gemeente

Over de verplaatsing van de volkstuinen wordt overleg gevoerd met het bestuur van de volkstuinenvereniging. Gezamenlijk wordt gezocht naar een goede alternatieve locatie. Zie voor een toelichting hierop de beantwoording van de inspraakreactie van [REDACTED].

Conclusie

De Inspraakreactie van de bewoners van de Hoge Esch leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

III. Overlegreacties

Waterschap Velt en Vecht

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp is een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn verwerkt in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. In een reactie per e-mail van 12 november 2010

heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan indien rekening wordt gehouden met een tweetal opmerkingen/aanvullingen;

1. De benaming 'Lokaal Bestuursakkoord Noodretentie (LBN)' dient te worden gewijzigd in 'Lokaal Bestuursakkoord Water (LBW)';
2. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan te beschrijven dat het vloerpeil van de te bouwen woningen 30 centimeter boven de weg aangelegd moet worden. Dit is eerder ambtelijk besproken en als zodanig in het waterhuishoudingsplan opgenomen.

Reactie gemeente

De opmerkingen van het waterschap zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft geen vooroverlegreactie kenbaar gemaakt;

Provincie Overijssel

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' is ambtelijk met de provincie besproken tijdens een overleg op 16 september 2010. Daarnaast heeft de provincie op 24 januari een overlegreactie kenbaar gemaakt. De provincie heeft daarbij verzocht om de aangegeven gebiedskenmerken nader te onderbouwen en om de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit met het plan wordt versterkt inzichtelijk te maken. Als het plan op deze punten wordt aangepast, is het plan niet in strijd met het provinciaal belang.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is aangepast conform het verzoek van de provincie Overijssel.

IV. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties zal het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd worden. Daarnaast zijn er ook ambtshalve een aantal redenen om het bestemmingsplan aan te passen. In het onderstaande worden deze punten opgesomd.

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties

- De verbeelding is aangepast voor een gebied ten noorden van de woningen aan De Lage Gaarden 1 en 3. De ligging van de bestemmingen 'wonen' en 'verkeer-verblijf' is enigszins verplaatst (zie aangepaste stedenbouwkundige plan);
- In de toelichting van het bestemmingsplan is het aantal te bouwen woningen in de uitgewerkte (1^e) fase gewijzigd naar 97;
- In de regels voor de bestemming 'wonen' is de maximale goothoogte van bijgebouwen is gewijzigd naar 3,5 meter;
- In de regels voor de bestemming 'wonen' is toegevoegd is dat de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3/5 van de goothoogte van de woning mag bedragen;
- In de regels voor de bestemming 'wonen' is de maximale nokhoogte van hoofgebouwen gewijzigd naar 11 meter;
- De bestemming 'groen' langs de noordwestzijde van het plangebied is veranderd in 'wonen- uit te werken';

- De bestemming 'groen' in het middengebied is deels veranderd in 'wonen-uit te werken' (deel van tijdelijke toegangsweg);
- De aanduidingen 'sv-ont-1' en 'gd' zijn van de verbeelding afgehaald;
- In de toelichting is de benaming 'Lokaal bestuursakkoord Noodretentie (LBN)' gewijzigd in 'Lokaal bestuursakkoord Water (LBW)';
- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.5.1.2 (waterhuishouding plangebied) beschreven dat het vloerpijl van de te bouwen woningen 30 centimeter boven de weg aangelegd moet worden;
- In de toelichting zijn in de paragraaf over het provinciale beleid enkele tekstuele aanpassingen opgenomen.
- In de toelichting is een aangepaste schets van het stedenbouwkundig plan opgenomen..

Ambtelijke wijzigingen

- Op de verbeelding is voor een locatie aan de oostzijde van het plangebied een aanduiding opgenomen welke aangeeft dat ter plaatse maximaal 4 woningen aaneengebouwd mogen worden (zie ook aangepaste stedenbouwkundige plan).

V. conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de ingediende vooroverlegreacties zoals vermeld staat onder III;
2. het plan naar aanleiding van de inspraakreacties en ambtshalve te wijzigen zoals staat vermeld onder IV.
3. het plan in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen;
4. een afschrift van dit verslag aan te bieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling.

Hardenberg, **maart** 2010.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

secretaris,