

Zaak kenmerk: 215135
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 5 juli 2011

Onderwerp:

Document 215138
kenmerk:

Vaststelling bestemmingsplan 'Gramsbergen,
woongebied Garstlanden III'

Hardenberg, 14 juni 2011

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

De programmaliijn Wonen zet in op groei van het aantal woningen en het op peil houden van de bevolking. In Gramsbergen is de komende jaren ruimte voor de bouw van ca. 250 woningen. Deze woningen kunnen gebouwd worden in het gebied Garstlanden III.

De planologische basis voor dit plan wordt het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III'.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 mei 2009 een krediet beschikbaar gesteld van € 150.000, - voor de te maken plan- en voorbereidingskosten van het bestemmingsplan. De gronden in het plangebied zijn geheel in eigendom bij de gemeente Hardenberg. Wel zullen er kavels afgenomen worden door een drietal ontwikkelaars. In deze vergadering ligt eveneens een raadsvoorstel ter behandeling voor over de exploitatie van dit bestemmingsplangebied.

Advies:

Het bestemmingsplan

Het plangebied voor de nieuwe wijk Garstlanden III is (globaal) gelegen tussen de spoorlijn Hardenberg-Coevorden, de wijk Garstlanden II, de Hoge Esch en de Oostermaatsteeg. Het gebied, dat ca. 12 ha. groot is, biedt ruimte voor de bouw van ca. 250 woningen. Deze woningen zullen gebouwd worden in de periode tussen 2011 en 2026. De 1^e fase van het plan, dat plaats biedt voor ca. 100 woningen is concreet uitgewerkt in een bestemmingsplan. In dit plan is de 2^e fase bestemd als een nog uit te werken woonbestemming.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' heeft vanaf donderdag 21 april 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag dat een zienswijze kenbaar kon worden gemaakt was woensdag 1 juni 2011. Er zijn in totaal 9 zienswijzen kenbaar gemaakt. Al deze zienswijzen hebben een exact gelijklopende inhoud. In het onderstaande zijn deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijze bestaat uit 5 onderdelen:

1. *Verkeersveiligheid*: er zijn bezwaren tegen de ontsluiting van de nieuwe wijk via de wegen De Schakel, Loozermars-Noord en Hoge Esch. Er is door de gemeente gezegd dat deze wegen geschikt zijn voor de huidige en toekomstige verkeersintensiteit, maar dit zegt niets over de verkeersveiligheid. De wegen zouden ingericht zijn volgens het concept

'duurzaam veilig', maar de snelheden liggen veel te hoog. Bovendien wordt niet voldaan aan een aantal andere aspecten uit dit concept (geen drempels, obstakels, asverspringingen en wegversmallingen. Ook is de positie van de fietser onduidelijk en onveilig. De brede doorgaande asfaltwegen zijn wellicht geschikt om de hoeveelheid verkeer af te wikkelen, maar zijn niet veilig. Verkeersintensiteit en verkeersveiligheid spreken elkaar hier tegen.

2. *Riolering De Hoge Esch*: De toename van het verharde oppervlak en de toename van de overstorten hebben nadelige gevolgen voor de woningen grenzend aan Garstlanden III. De oplossing voor de problemen in het verleden (saneren overstort hoek De Hoge Esch/Ooster Esch en plaatsing bergbezinkbassin Oostermaatsteeg) werkt in de praktijk niet.
3. *Groen en vermindering woongenot*: Er zijn bezwaren tegen het realiseren van woningen tussen de voormalige RWZI en de woningen aan de Hoge Esch. Hiermee verdwijnt de laatste mogelijkheid om een park te realiseren. Gevraagd wordt naar de te nemen compenserende maatregelen. In 1972 is er een toezegging gedaan dat de ruimte tussen de RWZI en de woningen aan de Hoge Esch niet bebouwd zou worden, maar dat er wellicht een groene long zou komen.
4. *Bebouwingsaccent*: Er zijn bezwaren tegen het bebouwingsaccent ter hoogte van de huisnummers 66 en 68. Het bebouwingsaccent is niet nader gedefinieerd. Gevraagd wordt om een nadere toelichting.
5. *Geen reactie ontvangen op eerder onderdeel inspraak*: Op de eerdere inspraakreactie ten aanzien van het verminderen van het woongenot en waardevermindering van woningen is geen gemeentelijke reactie ontvangen.

Reactie gemeente

1. Verkeersveiligheid: Bij het ontwerp van het stedenbouwkundige plan voor de nieuwe woonwijk 'Garstlanden III' is nadrukkelijk gekeken naar de afwikkeling van het verkeer. De nieuwe wijk zal op enkele locaties aantakken aan de bestaande wegen De Schakel, Loozermars-Noord en De Hoge Esch'. Deze 3 wegen zijn wat betreft hun profilering en inrichting bedoeld en ook geschikt om het huidige verkeer en het toekomstige verkeer af te wikkelen. De wegen zijn ingericht volgens het concept 'duurzaam veilig'. Dit betekent echter niet dat hierin ook bijvoorbeeld drempels of andere obstakels aangelegd moeten worden. De gemeente Hardenberg steekt wat betreft 'duurzaam veilig' in op een sobere uitvoering daarvan. Dat wordt in alle kernen gedaan. De Hoge Esch heeft een slingerend profiel dat automatisch zorgt voor een beperking van de snelheid. Op voorhand wordt dit voldoende geacht. Opgemerkt wordt nog dat het nemen van verkeerskundige maatregelen op wegen buiten het plangebied buiten het bestek van dit bestemmingsplan valt.
2. *Riolering De Hoge Esch*: Bij het bestemmingsplan hoort een waterhuishoudings- en rioleringsplan. In dit plan wordt aangegeven hoe om zal worden gegaan met de afvoer van hemelwater en afvalwater. Uiteraard is daarbij rekening gehouden met de toename van het verharde oppervlak. Hemelwater en afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd. In het plangebied zijn waterpartijen gepland die dienst gaan doen als opvang van hemelwater. Afvalwater zal via het rioleringsstelsel afgevoerd worden naar de rioolwaterzuivering. 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 spoorloot. Door middel van de aanleg van een helyofietenveld zal het overstortwater worden gezuiverd alvorens het zal worden afgevoerd via de spoorloot 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.

3. *Groen en vermindering woongenot*: Het uitgewerkte stedenbouwkundige plan voor de 1^e fase van de nieuwe woonwijk laat zien dat in het gebied voldoende groen en water aangelegd zal worden. De 2^e fase van het plangebied zal te zijner tijd nader uitgewerkt worden. Ook hierin zal het nodige aan groen en water aangelegd worden. In 1972 was er in het plangebied 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 dat het bouwen van woningen mogelijk maakt. De gemeente doet normaliter geen toezeggingen over blijvend vrij uitzicht. Daarmee zou elke dorpsuitbreiding bij voorbaat onmogelijk gemaakt worden. Het recht op een vrij uitzicht kan niet eeuwig worden vastgelegd.
4. *Bebouwingsaccent*: In het nog nader uit te werken gedeelte van het plangebied (2^e fase) zijn 2 zogenoemde landmarks voorzien. Op de verbeelding is daartoe de aanduiding 'gemengd' opgenomen. In de regels is aangegeven wat hier gerealiseerd kan worden. Er is een definitie opgenomen van de term 'gemengde voorzieningen' en er zijn bouwregels opgenomen. Dit maakt voldoende duidelijk wat hier te zijner tijd gerealiseerd zou kunnen worden. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat dit deel van het plangebied nog nader uitgewerkt moet worden in een uitwerkingsplan en dat bebouwing van dit deel van het plangebied pas over enkele jaren aan de orde is.
5. *Geen reactie ontvangen op eerder onderdeel inspraak*: In het verslag van de inspraak en het vooroverleg is gemeld dat bij vermeende schade een verzoek om planschadevergoeding ingediend kan worden. Indien iemand van mening is dat het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' zorgt voor vermindering van het woongenot waardoor een waardevermindering van het onroerend goed ontstaat heeft men de mogelijkheid om de gemeente om een vergoeding van deze schade (planschade) te vragen.

Conclusie

Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Welstandscriteria

In de gemeentelijke welstandsnota 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi' heeft het plangebied geen aanduiding die is toegesneden op woningbouw. Dit betekent dat, om toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen toetsen, voor het plangebied nieuwe welstandscriteria vastgesteld moeten worden. Deze criteria dienen gelijktijdig met het bestemmingsplan, door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

Bijgevoegd treft u de nieuwe welstandscriteria voor het plangebied aan. Deze criteria hebben als ontwerp ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De welstandscriteria kunnen ongewijzigd vastgesteld worden.

Advies

Geadviseerd wordt om:

1. de zienswijzen met de nrs. 1 t/m 9 niet overnemen;
2. het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00097-VG01);
3. de notitie 'wijziging welstandsnota Fase A Garstlanden III te Gramsbergen' ongewijzigd vast te stellen en beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;

4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Bijlage:

1. bestemmingsplan 'Gramsberen, woongebied Garstlanden III';
2. notitie 'wijziging welstandsnota Fase A Garstlanden III te Gramsbergen';

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III'

Document

Kenmerk 215138

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' met alle voor het plan van belang zijnde stukken en het ontwerp van de notitie 'wijziging welstandsnota Fase A Garstlanden III te Gramsbergen' vanaf donderdag 21 april 2011 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen beide ontwerpen in te dienen en dat door 9 personen gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit:

1. de zienswijzen met de nrs. 1 t/m 9 niet overnemen;
2. het bestemmingsplan 'Gramsbergen, woongebied Garstlanden III' ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00097-VG01);
3. de notitie 'wijziging welstandsnota Fase A Garstlanden III te Gramsbergen' ongewijzigd vast te stellen en beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen om vergunningen voor het bouwen van de woningen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 5 juli 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.