

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DEDEMSVAART-
CENTRUM,
JULIANA STRAAT 114-116 TE DEDEMSVAART**

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. GEMEENTELIJKE REACTIE OP INSPRAAKREACTIES**
- III. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**
- IV. CONCLUSIE EN BESLUIT**
- V. BIJLAGEN**

I. Overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 4 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een schriftelijk dan wel mondeling een inspraakreactie naar voren brengen. Woensdag 14 november 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van 3 oktober 2012 en op de gemeentelijke website.

Inspraakreacties

Er zijn 2 schriftelijke reacties ontvangen. De reacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kan daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt. De ingediende reacties zijn door de gemeente geanonimiseerd en zijn op te vragen bij de gemeente. De inspraakreacties worden in dit verslag samengevat weergegeven.

II. Gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreacties

Hieronder worden de inspraakreacties behandeld. De planaanpassingen naar aanleiding van de reacties zijn **vetgedrukt** weergegeven.

Inspraakreactie 1

De insprekers zijn directe omwonenden van het plangebied. Samenvatting reactie:

1.1. Door de bouw van een 3 verdiepingen hoog hotel verdwijnt het vrije uitzicht. Er ontstaat waardevermindering van de woning.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het bestemmingsplan aanvaardbaar is. Het uitzicht vanuit de naastgelegen woningen zal veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie en dat het plan blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het zou zo kunnen zijn dat vaststelling van dit bestemmingsplan invloed heeft op de waarde van omliggende woningen. Een daling van de waarde wordt ook wel planschade genoemd, er kan dan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Dit laatste is een traject wat losstaat van deze bestemmingsplanprocedure. Het ontstaan van planschade is geen onderdeel van de belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan. Planschade is ruimtelijk niet relevant. De locatie is altijd in gebruik geweest als horecabedrijf en ligt nu braak. Het was dus te 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. Het perceel is sinds de sloop van het horecapand in 2007 braakliggend terrein dat als parkeerplaats wordt gebruikt. De locatie is gelegen aan de entree van het centrum van Dedemsvaart. Het betreft een herinvulling die past op deze locatie. Wij begrijpen dat voor de insprekers de bouw van een hotel een ingrijpende wijziging is ten opzichte van de huidige situatie. Insprekers dienen zich echter te realiseren dat deze situatie zich ook kan wijzigen op basis van het huidige bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum kan er een vergunning worden afgegeven voor de bouw van een pand met twee bouwlagen met kap. Twee bouwlagen met kap houdt met het huidige bouwbesluit een gebouw in van ongeveer 9,5 meter. De

afstand van het bouwvlak tot de woning van insprekers bedraagt 15 meter. Door de parkeerplaats voor 13 parkeerplaatsen aan de zijde van de woning te plaatsen, wordt er zo veel mogelijk ruimte gehouden tussen de woning en het nieuwe gebouw.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden een gebouw van 14,5 meter hoogte te realiseren. Initiatiefnemer heeft de bouwtekeningen al gereed, hier is het bestemmingsplan op aangepast. Een breedte van 6 meter van het gebouw komt op een afstand van ongeveer 12 meter van de woning van insprekers. Dit is echter een aanbouw van maximaal 3,5 meter hoog. De rest van het gebouw (16 meter breed) komt op een afstand van ongeveer 19 meter van de woning en is maar voor een klein deel 14,1 meter hoog. Voor een groot gedeelte zal een bouwhoogte van 12,5 of 4 meter voldoende zijn. Al met al betreft het dus wel een vergroting van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan, maar is deze vergroting vrij minimaal. Er is voldoende afstand tot de woning wordt gehouden en de bouwhoogte op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar. **Inspraakreactie wordt gedeeltelijk overgenomen en wel op de volgende manier: de maximale bouwhoogtes zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waardoor het meer aansluit bij het te realiseren gebouw. De maximale bouwhoogte is voor een gedeelte van het bouwvlak verlaagd naar 12,5 meter en 4 meter.**

1.2. Aantasting van privacy doordat er gelijk naast het woonperceel een parkeerplaats wordt gerealiseerd en de hotelkamers uitkijken op de badkamer en tuin van omwonende.

Reactie gemeente:

Op basis van de vigerende bestemming 'gemengde doeleinden', met de aanduiding 'horeca' zijn de gronden bestemd voor horeca, met uitzondering van grootschalige recreatie- en ontspanningsactiviteiten zoals automatenhallen, discotheken e.d. Onder een horecabedrijf wordt verstaan een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. Het nieuwe gebruik als hotel, restaurant, cateringbedrijf (ondergeschikt) en woning is vergelijkbaar met het gebruik dat op grond van het vigerende plan mogelijk is. Door de intensivering van de bebouwing kan ook het gebruik van het perceel intensiever zijn. Het zicht op de tuin of de badkamer van insprekers vanaf het parkeerterrein wordt ontnomen door een erfafscheiding. Initiatiefnemer is van plan een hekwerk met daarin groen als erfafscheiding te realiseren. Mocht inspreker graag een andere erfafscheiding willen, dan is initiatiefnemer bereid om daarover in overleg te gaan. *Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

Inspraakreactie 2.

De inspreker woont in de omgeving van het plangebied. Samenvatting reactie:

2.1. Verwacht aantasting van de privacy door zicht op hun grond.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende plan ongeveer 4 meter verder naar achteren geplaatst. De bouwhoogte wordt volgens het plan maximaal 14,5 meter en was ongeveer 9,5 meter. Zoals bij de gemeentelijke reactie onder inspraakreactie 1.1. is aangegeven, wordt de bouwhoogte van de aanbouw teruggebracht naar 4 meter en wordt nog een groot deel van het bouwvlak verlaagd naar 12,5 meter. Tussen de woning van de inspreker en het hotel bevindt zich een horecabedrijf. De gebouwen van dat horecabedrijf staan tussen het perceel van insprekers en de geplande bebouwing. Aan deze zijde mag boven het restaurant een woning worden gerealiseerd. Vanuit het gebouw (de woning) kan hooguit een klein deel van de tuin van insprekers worden gezien. Er is geen zicht op de woning. Er zijn meerdere percelen die in de huidige situatie zicht kunnen hebben op de tuin van insprekers. Naar onze mening is er, zeker met de voorgestelde aanpassing, geen onaanvaardbare aantasting van de privacy. *Inspraakreactie wordt niet overgenomen.*

2.2. Verwacht geluidsoverlast, parkeeroverlast en geuroverlast.

Reactie gemeente:

Zoals al is aangegeven bij de gemeentelijke reactie onder 1.2. is het nieuwe gebruik vergelijkbaar met de vigerende gebruiksmogelijkheden van het perceel. Het perceel is gelegen in een gebied met de bestemming 'gemengde doeleinden'. Naast wonen is verzorgende, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en horeca in dit gebied mogelijk. Een hotel, restaurant en catering zijn zaken die in deze omgeving passen. De activiteiten kunnen qua geluid en geur op korte afstand van woningen plaatsvinden. Voor deze invulling moet initiatiefnemer 18 parkeerplaatsen aanleggen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.3. De hoogte van het gebouw verstoort het open karakter en past niet in de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

De locatie is gelegen aan de Julianastraat en de kruising met de Langewijk is de entree van Dedemsvaart. De locatie verdraagt een gebouw van deze hoogte juist heel goed, hier heeft een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden. Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.4. Inspreker verwacht dat de 18 parkeerplaatsen niet gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente:

Initiatiefnemer kan en moet op eigen terrein 13 parkeerplaatsen aanleggen. De overige 5 zijn al buiten het perceel gerealiseerd op een perceel grond aan de overzijde van de Langewijk, naast de scholengemeenschap. Hiervoor is een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.5. Waardevermindering van de woning en aantasting van het woongenot.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben tot de conclusie geleid dat de invulling van het plangebied zoals voorgesteld in het bestemmingsplan aanvaardbaar is. Het uitzicht vanuit de naastgelegen woningen zal veranderen. Wij zijn echter van mening dat deze verandering niet leidt tot een onaanvaardbare situatie en dat het plan blijf geeft van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn afgewogen en meegenomen in de diverse onderzoeken en in de ruimtelijke onderbouwing zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het zou zo kunnen zijn dat vaststelling van dit bestemmingsplan invloed heeft op de waarde van omliggende woningen. Een daling van de waarde wordt ook wel planschade genoemd, er kan dan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Dit laatste is een traject wat losstaat van deze bestemmingsplanprocedure. Het ontstaan van planschade is geen onderdeel van de belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan. Planschade is ruimtelijk niet relevant. Inspraakreactie wordt niet overgenomen.

III. Ambtshalve wijzigingen

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

A. toelichting

Er heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

B. regels

In de regels is aangegeven dat de maximale bouwhoogte op de verbeelding staat aangegeven.

C. verbeelding

De maximale bouwhoogtes zijn naar aanleiding van een inspraakreactie aangepast, waardoor het meer aansluit bij het te realiseren gebouw. De maximale bouwhoogte gesteld op 14,5 meter en ten opzichte van het voorontwerp voor een groot gedeelte verlaagd naar 12,5 meter en 4 meter.

V. Conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de inspraakreacties zoals is genoemd in de gemeentelijke reactie onder III en op de aangegeven punten het plan aan te passen;
2. het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder IV.

Hardenberg, 12 februari 2013.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

P.H. Snijders

secretaris,

J.M.G. Waaijer MBA