

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	545754	Raad	2 juli 2013
Documentnummer:	548610	Datum	28 mei 2013
Behandeld door: S. Keuter			
E-mail: sandra.keuter@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aanleiding/verzoek

Initiatiefnemer wil op het perceel Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart een hotel-restaurant met 6 hotelkamers en bovenwoning realiseren. Op 8 maart 2011 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Vervolgens heeft initiatiefnemer op 25 maart 2012 een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend. Het perceel ligt op de hoek Langewijk-Julianastraat en is momenteel in gebruik als parkeerterrein.

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan, omdat de toegestane bouwhoogte en het bebouwingsvlak worden overschreden. Ook is de combinatie van hotel, restaurant en bovenwoning volgens de geldende bestemming "gemengde doeleinden" niet mogelijk.

Overwegingen

Het bouwplan is een wenselijke ontwikkeling in het kader van uitvoering van het Masterplan Dedemsvaart. Het Masterplan stelt zich ten doel het centrum van Dedemsvaart de komende jaren op meerdere fronten te versterken en te vernieuwen. Een belangrijk aspect vormt de verbetering van het bestaande kwaliteitsbeeld in Dedemsvaart. Dat bestrijkt de openbare ruimte, de winkelpanden en uitstallingen, de historische elementen, de centrumranden en de entrees. Vooral bij dat laatste vervult het te bouwen pand een belangrijke rol. Bij de entree van Dedemsvaart vanaf de N377 zijn enkele nieuwe kwalitatieve bebouwingsimpulsen noodzakelijk. Met de invulling van het perceel Julianastraat 114/116 wordt daar in belangrijke mate aan tegemoet gekomen.

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de provincie en het Waterschap, deze hadden geen opmerkingen over het plan.

Er is een voorontwerpplan voor inspraak ter inzage gelegd. Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 4 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling een inspraakreactie naar voren brengen. Woensdag 14 november 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn. De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van 3 oktober 2012 en op de gemeentelijke website. Er zijn 2 schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties en de gegeven reactie van het college van burgemeester en wethouders zijn verwerkt in het inspraakverslag dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Ontwerpplan

Vanaf 28 februari 2013 heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door één indiener, dagtekening 8 april 2013, ingekomen op 9 april 2013. Deze indiener is aan te merken als belanghebbende. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en kan daarom inhoudelijk worden behandeld.

Behandeling zienswijze

De zienswijze wordt hieronder samengevat en puntsgewijs behandeld. Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit voorstel op internet zal worden geplaatst, is de zienswijze geanonimiseerd. De volledige reactie kan op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

1. Het hotel krijgt een hoogte die niet past bij de horecafunctie die volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan en ook niet past bij het open karakter van de buurt en de bestaande bebouwing.

Reactie:

*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 zijn 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 en de bouwhoogte op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De locatie is in het verleden lang in gebruik geweest als horecabedrijf en ligt nu enige jaren braak na een brand. 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. 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. Het betreft een herinvulling die past op deze locatie. Wij begrijpen dat de bouw van een hotel voor de indiener een ingrijpende wijziging is ten opzichte van de huidige situatie. Indiener dient 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. Het betreft een vergroting van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan, maar is deze vergroting vrij minimaal. De situering van het pand op het perceel wordt anders dan voorheen, dit ten gunste van de omliggende bebouwing. Er wordt op deze manier voldoende afstand tot omliggende woningen en bebouwing gehouden. **De zienswijze wordt niet overgenomen.***

2. Het belang als direct omwonende is in het bestemmingsplan onvoldoende meegewogen. Door de bouwhoogte van het hotel, de situering van het terras, de geluidsoverlast en parkeeroverlast van klanten, personeel en toeleveranciers, worden de privacy en het woongenot aangetast. De voorzieningen die de initiatiefnemer wil treffen (bijv. een heg), heffen deze bezwaren onvoldoende op.

Reactie:

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. De activiteiten kunnen qua geluid en geur op korte afstand van woningen plaatsvinden.

*Tussen de woning indiener en het plangebied bevindt zich nog een perceel met daarop gevestigd een bestaand horecabedrijf. De gebouwen van dat horecabedrijf staan tussen het perceel van indiener 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 geen onaanvaardbare aantasting van de privacy. Het terras is gevestigd op de eerste verdieping, aan de achterzijde, op maximaal 4 meter hoogte, vanuit dit punt is er gezien de tussengelegen bebouwing weinig zicht op het perceel van indiener. 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 zienswijze wordt niet overgenomen.***

Hogere grenswaarde geluid

Het pand aan Julianastraat 114 ligt binnen de geluidzone van diverse wegen. Daarom is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, maar dat de berekende waarden beneden de grenswaarden blijven die hiervoor gelden. Een voorwaarde voor het vaststellen van een hogere grenswaarde is dat een berekening van de geluidwering van de gevel aan moet tonen dat aan het wettelijke gestelde maximale binnenniveau zal worden voldaan. Dit is akkoord. De berekende hogere grenswaarde zal in een aparte procedure worden vastgesteld.

Financiën

Op basis van de legesverordening komen de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor rekening van initiatiefnemer. Daarnaast is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, in verband met de kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de verseisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijlagen:

- (ontwerp)bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart
- Vaststellingsbesluit
- Ingekomen zienswijze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 545754
Documentkenmerk: 548610

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart" vanaf 28 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

Van deze mogelijkheid door één indiener gebruik is gemaakt;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.28 mei 2013, nr. 548610;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

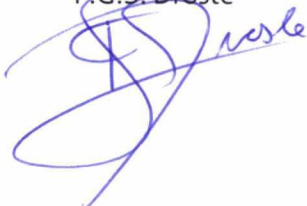
- I. de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Dedemsvaart-Centrum, Julianastraat 114-116 te Dedemsvaart ongewijzigd vast te stellen. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende kaarten, toelichting en regels en overeenkomstig de verbeelding in digitale vorm, zoals vervat in NL.IMRO.0160.0000BP00139-VG01;
- III. 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 2 juli 2013.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste



De voorzitter,

P.H. Snijders

