

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
DEDEMSVAART CENTRUM, MARKT WESTZIJDE**

AFDELING RD

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. ZIENSWIJZEN EN COMMENTAAR OP ZIENSWIJZEN**
- III. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**
- IV. CONCLUSIE EN BESLUIT**

I. overzicht gevolgde procedure

ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 8 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 18 januari 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van 7 december 2011 en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Er zijn 8 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Niet alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

II. commentaar op zienswijzen

Hieronder worden alle zienswijzen behandeld.

1. ██████████, Mr. Zach. Tijlleen 11, ingekomen 4 januari 2012 en 17 januari 2012
2. Bewoners Judith van Marlelaan 5, 7, 9, 11, 13 en 15 te Dedemsvaart, ingekomen 17 januari 2012
3. ARAG, namens ██████████, Judith van Marlelaan 11, ingekomen 13 januari 2012
4. ██████████, Mr. Zach. Tijlleen 4 te Dedemsvaart, ingekomen 9 januari 2012
5. ██████████, Judith van Marlelaan 2, namens een aantal bewoners van het appartementencomplex Judith van Marlelaan 2, ingekomen 6 januari 2012
6. De Veste, Eskampweg 1 te Ommen, ingekomen 17 januari 2012
7. ██████████, Judith van Marlelaan 13, ingekomen 16 januari 2012
8. ARAG, namens ██████████, Judith van Marlelaan 9, ingekomen 20 januari 2012

De reactie onder 8 is buiten de termijn voor inspraak binnengekomen. Aangezien er geen sprake is van een 'formele' procedure wordt de reactie toch behandeld.

Samenvatting inspraakreactie 1.

- Verzoek om rekening te houden met de parkeergarage, dat daar geen (geluids)overlast kan ontstaan (bijv. van vuurwerk).

Reactie Gemeente

Het oneigenlijk gebruik van vuurwerk is geen aspect dat ruimtelijk relevant is in het kader van dit bestemmingsplan, maar hoort bij toezicht en handhaving van de openbare orde.

- Verzoek om zo veel mogelijk groen en bomen op de hoek Markt – Judith van Marlelaan te behouden.

Reactie gemeente

Met de realisatie van het nieuwe bouwblok is het onvermijdelijk dat er bomen worden gekapt. Daar waar mogelijk zullen bomen worden ingepast binnen de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe bebouwing.

- Ook wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Er is onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de bouwplannen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. In paragraaf 5.2 milieuzonering van het bestemmingplan wordt hierop nader ingegaan. Het complete onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 2, 3, 7 en 8

- De gevolgen voor het woon- en leefklimaat zijn onaanvaardbaar. Er zal grote hinder ontstaan door de gekozen rijrichting en rijroute voor de bevoorrading van de supermarkten. Het is verstandiger om de rijroute uit het winkelgebied/verblijfgebied te halen en via de Schuttervaer en Hoofdvaart te laten lopen. Indien de route niet kan worden aangepast moet de hinder en overlast zo veel mogelijk worden beperkt door aanpassing van de inrichting van de parkeer gelegenheid. De rijrichting van het verkeer geeft extra drukte in het noordelijke gebied van de Markt. Vrachtwagens en personenauto's die via de nieuwe parkeerplaats de Judith van Marlelaan weer oprijden geven extra geluidsoverlast doordat ze moeten wachten op het overige verkeer.

Reactie gemeente

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan wordt onderzoek gedaan naar verschillende ruimtelijke aspecten, waaronder milieuzonering, geluid en luchtkwaliteit. Dit juist om te waarborgen dat de ontwikkeling van een bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de diverse onderzoeken blijkt dat de realisatie niet leidt tot overschrijding van gestelde normen uit wet- en regelgeving. Wij zijn van mening dat er daarmee sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

- Er is ten onrechte geen aandacht besteed aan het verkeerslawaaai ten aanzien van de al bestaande omliggende bebouwing.

Reactie gemeente

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Voor Dedemsvaart Centrum is een 30 km/uur-regime van kracht. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de bouwplannen. Een aantal nieuw te bouwen appartementen binnen het bouwblok ligt binnen de 4,8 dB contour. Uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal moeten blijken dat de gevelisolatie dusdanig is dat wordt voldaan aan de geldende normen.

- Indien gekozen wordt voor de huidige rijroute, is het verstandiger om de rijrichting te draaien zodat het vrachtverkeer eerst de Judith van Marlelaan inrijdt en terug via de Z.

Tijllaan, Markt en Pr. Bernardstraat naar de Julianastraat. Hierdoor zal er minder last van lichthinder voor de bewoners van Judith van Marlelaan noordzijde zijn.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is in overleg met de ontwikkelaar besloten om de rijrichting voor de bevoorrading aan te passen. Deze zal nu plaatsvinden volgens de route Wilhelminalaan, Judith van Marlelaan en Mr. Z. Tijllaan.

- Verzocht wordt dat de jongerenontmoetingsplaats (JOP) niet verplaatst wordt richting de Judith van Marlelaan. De huidige situatie zorgt al voor vernielingen en irritaties voor de omwonenden. Indien de JOP verplaatst wordt richting de bestaande bewoning zal de overlast alleen maar toenemen.

Reactie gemeente:

Met de realisatie van het Westblok zal het JOP verdwijnen en niet meer op de locatie terugkeren in de nieuwe plannen. In overleg met alle betrokkenen wordt gezocht naar een alternatieve locatie.

- Verzocht wordt enkele parkeerplaatsen te laten vervallen welke recht tegen de bestaande appartementencomplex zijn gepland. Deze parkeerplaatsen zullen veel licht en geluidshinder veroorzaken voor de bewoners van het appartementencomplex en aanwonende.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is onderzocht of een andere inrichting mogelijk is. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een nieuw ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte tussen het appartementencomplex en het bouwblok.

In het aangepaste ontwerp vervallen de parkeerplaatsen die direct grensden aan het appartementencomplex. Hiervoor in de plaats komt een groene buffer. Dit verbetert de ruimtelijke uitstraling en komt het woon-en leefklimaat ten goede.

- De plaats van bevoorrading dient zodanig te worden ingericht dat geluid- en andere overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

Reactie gemeente:

Het laad- en loshof wordt volledig inpandig gerealiseerd. Hiermee wordt eventuele overlast naar de omgeving tot een minimum beperkt.

Er is onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de bouwplannen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. In paragraaf 5.2 milieuzonering van het bestemmingplan wordt hierop nader ingegaan. Het complete onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 4

De afsluiting van de Mr. Z. Tijllaan komt ter hoogte van de erfafscheiding, hierdoor is het onmogelijk op een veilige manier de uitrit uit te rijden. De parkeerhavens tegenover het huis zijn bijna altijd bezet waardoor de uitrij-ruimte extra bemoeilijkt wordt. Het is wenselijk dat 1 a 1,5 meter ruimte naast de erfafscheiding wordt gehouden (zie bijgevoegde tekening).

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inspraakreactie is opnieuw contact geweest. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de (beoogde) inrichting van de openbare ruimte waardoor er meer ruimte ontstaat om de in/uitrit te verlaten.

Samenvatting inspraakreactie 5

- Waarom is er op het moment toen de plannen werden gemaakt, nooit gepraat met de bewoners van het appartementencomplex aan de Judith van Marlelaan. Dit zou fatsoenlijk en wenselijk zijn geweest omdat het woongenot behoorlijk wordt aangetast.

Reactie gemeente:

De totstandkoming van de plannen voor het centrum van Dedemsvaart kent een lange geschiedenis. Vanaf 2008 is gewerkt aan diverse rapportages en visies. Deze hebben in 2009 geleid tot besluitvorming over de Strategische Visie en de Structuurvisie Dedemsvaart Centrum. In 2010 is het Masterplan Dedemsvaart Centrum als uitvoeringgericht plan vastgesteld door de raad.

De plannen zijn opgesteld in nauwe samenwerking met lokale partijen, instanties en personen, al dan niet vertegenwoordigd in de Klankbordgroep en de Adviesgroep. Daarnaast is in de Julianastraat al geruime tijd een projectbureau ingericht waar informatie is te verkrijgen.

In december 2011 is de inspraak in het kader van de bestemmingsplanprocedure gestart, waarbij op 19 december 2011 een inloopavond is georganiseerd om een ieder te informeren. Wij zijn van mening dat er voldoende inspraak (momenten) heeft plaatsgevonden.

- Het uitzicht vanuit het appartementencomplex wordt behoorlijk aangetast, er zal nu zicht zijn op de enkele meters voor het raam staande blinde muur van supermarkt en op het vrachtverkeer tijdens het lossen en na het weggrijden richting de Judith van Marlelaan. De bewoners van de bovenste verdieping hebben ook nog uitzicht op het dak bovenop de Aldi dat als dakterras is gepland voor de bewoners van de appartementen boven de supermarkten. Dit houdt een onacceptabele beperking van het woongenot in.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is opnieuw gekeken naar de inrichting van het terrein tussen het bouwblok en het appartementencomplex. Zo veel als mogelijk is geprobeerd om een inrichting te maken waarbij eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt en waarbij de groene uitstraling zoveel als mogelijk wordt behouden.

Zo wordt ten opzichte van het eerder getoonde plan nu uitgegaan van zogenaamde 'groene gevels' van de bebouwing waarop wordt uitgekeken. Hiermee is de uitstraling minder 'hard' en meer in overeenstemming met de huidige uitstraling. Ook verdwijnen, zoals eerder aangegeven, de parkeerplaatsen die waren voorzien direct naast het appartementencomplex. In de herziene inrichting wordt rekening gehouden met een groene buffer tussen het parkeerterrein en de woningen. Ook worden enkele bomen behouden en ingepast in de openbare ruimte.

- Het is onwenselijk dat het plantsoentje met bomen en planten voor de flat moet verdwijnen. Nu bevinden zich in het midden van het plantsoen 20 parkeerplaatsen, wat niet storend is voor de omgeving. Als straks de ruimte buiten de gebouwen allemaal bestemd wordt voor het parkeren van auto's dan zal er geen plaats meer zijn voor groen. Ook de vogels zullen het voor het gezien houden. Dit is een verarming van het aanzien van Dedemsvaart. Aangezien de in- en uitgang van de Aldi zich ook nog aan de noordzijde, dus vlak achter alle parkeerplaatsen bevindt, zal dit ook leiden tot een grote hoeveelheid zwerfvuil.

Reactie gemeente:

Realisatie van het bouwblok betekent dat een deel van het plantsoen zal verdwijnen. Dit is het gevolg van de keuzes die zijn gemaakt in de Structuurvisie Dedemsvaart Centrum en het opvolgende Masterplan. Zoveel als mogelijk worden bomen ingepast in de inrichting van de openbare ruimte. Ook komt er een groene buffer tussen het appartementencomplex en het parkeerterrein.

De vrees voor zwerfvuil is ruimtelijk niet relevant in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan.

- Er is een weg/uitrit gepland tussen de Mr. Z. Tijlleen en de Judith van Marlelaan, bestemd voor het vrachtverkeer dat na de bevoorrading van de winkels zijn uitweg kan vinden naar de Wilhelminastraat. Deze vrachtauto's rijden dan zeer frequent op enkele meters afstand voor het appartementencomplex langs, moeten herhaaldelijk stilstaan vanwege voorrangsverlening aan het overige verkeer, en blijven daarbij constant hun zeer giftige gassen uitstoten dat vermengd met het zeer giftige fijnstof in de slaapkamers van de appartementen terecht komt. Alle slaapkamers in het complex zijn aan deze zijde gesitueerd. Aan deze zijde zitten ook de terrasjes of balkons die mensen niet meer kunnen gebruiken omdat een aantal bewoners ernstige longaandoeningen heeft. Indien de plannen zo worden uitgevoerd zullen wij door de Inspectie voor de Volksgezondheid roetmetingen laten verrichten. Als alternatief kunnen de vrachtauto's vanaf de Hoofdvaart via de Markt de winkels bevoorraden om vervolgens langs dezelfde weg weer weg te rijden. Een ander mogelijkheid is om na een kleine aanpassing van de splitsing met de Molstraat, de vrachtauto's via de Mr. Z. Tijlleen naar de Molstraat te verwijzen om daar via de Hoofdvaart te laten verdwijnen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is in overleg met de ontwikkelaar besloten om de rijrichting voor de bevoorrading aan te passen. Deze zal nu plaatsvinden via de route Wilhelminalaan, Judith van Marlelaan en Mr. Z. Tijlleen. De (toekomstige) verkeerscirculatie is door de Raad vastgesteld in de Structuurvisie Dedemsvaart Centrum. Ontsluiting richting de Molstraat achten wij ongewenst.

Onderdeel van het bestemmingsplan is onderzoek naar de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de toename van verkeer en de gevolgen daarvan op de luchtkwaliteit kan worden gekwalificeerd als een toename die 'niet in betekenende mate' bijdraagt. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

- De bewoners van de 12 appartementen zullen slechter gaan slapen. Vrachtauto's zullen in alle vroegte frequent hun lading staan te lossen met draaiende motor. Daarbij komt het lawaai van de laadkleppen, de trolleys over de keien en klappende portieren en deuren. Na sluitingstijd zal overlast optreden door hangjeugd met brommers die gebruik maken van de nieuwe uitrit. Is er voor deze geluidsoverlast geen andere aanvaardbare oplossingen te vinden?

Reactie gemeente:

Hoewel wij begrip hebben voor de vrees van overlast wordt een aantal veronderstellingen gedaan die niet berusten op feiten. Zoals eerder aangegeven achten wij het bouwplan goed inpasbaar. Er is onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de bouwplannen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. In paragraaf 5.2 milieuzonering van het bestemmingplan wordt hierop nader ingegaan. Het complete onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

- Er zijn parkeerplaatsen gesitueerd voor de hele flat langs, op minder dan vier meter uit de voorgevel van het appartementencomplex. De inzittenden van de auto's hebben zo een vrije inkijk in de huiskamers van de appartementen en blazen de giftige uitlaatgassen in die richting en laten lichten naar binnen schijnen. Bij mooi weer worden bewoners ernstig in hun privacy geschaad door mensen die daar hun auto parkeren terwijl de bewoners op een paar meter afstand op hun terrasje buiten zitten. Dit is onacceptabel.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is onderzocht of een andere inrichting mogelijk is. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een nieuw ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte tussen het appartementencomplex en het bouwblok.

In het aangepaste ontwerp vervallen de parkeerplaatsen die direct grensden aan het appartementencomplex. Hiervoor in de plaats komt een groene buffer. Dit verbetert de ruimtelijke uitstraling en komt het woon-en leefklimaat ten goede. Ook worden enkele bomen behouden en ingepast in de openbare ruimte.

- De realisering van drie supermarkten en wat kleine winkeltjes aan de noordkant van de Markt, zal ongetwijfeld tot een enorme verkeerstoename leiden. Als de Tuinstraat voor inkomend verkeer wegvalt, zal het merendeel via de Prins Bernhardstaat en de Wilhelminastraat van en naar de Markt rijden. Deze twee straten zijn gezien hun breedte daar absoluut niet op berekend. Er zijn nu dagelijks al geregeld opstoppingen op de splitsing Judith van Marlelaan – Wilhelminastraat – Markt. Daarbij komt nog de toename van het aantal vrachtauto's die vanuit de inrit na bevoorrading van de supermarkten voor de flat langs op de Judith va Marlelaan uitkomen. Deze splitsing kan de aan en afvoer van zoveel voertuigen niet aan. De voorrangsregeling is hier debet aan. Ongeveer 60 meter vanaf de Judith van Marlelaan, bevindt zich de kruising Wilhelminastaat - Prins Bernhardstaat, waar ook weer verstoppingen ontstaan. Daarbij komt ook nog, dat er geregeld uitvaardiensten worden gehouden in de Gereformeerde kerk en de rouwstoet zich moet opstellen in de Wilhelminastaat voor de hoofdingang van de kerk. Ook zijn de Judith van Marlelaan en de Wilhelminastraat, belangrijke uitvalswegen voor de fietsende schooljeugd, waarvoor dus een extra grote gevaarstelling wordt gecreëerd. Eveneens ondervinden de bewoners van Avondlicht en Buitengaats deze gevaarstelling, als zij in hun rolstoel, met de rollator of de scootmobiel winkels of de weekmarkt willen bezoeken. De verkeersintensiteit zal extra toenemen door het nieuw te bouwen MFC en het wegvallen van de Tuinstraat voor het inkomend verkeer. Er wordt een zeer onveilige en stagnerende verkeerssituatie gecreëerd met ernstige gevolgen. De afvoerroute van vrachtauto's zal moeten worden aangepast.

Reactie gemeente:

Met de uitvoering van het Centrumplan wordt de verkeersdruk op en richting de Markt vergroot. Hiermee is in de plannen rekening gehouden. De Prins Bernhardlaan, Wilhelminalaan en aansluiting richting Markt worden voorzien van een nieuwe inrichting en profilering. De wegen worden breder en de boogstalen worden ruimer. De uitvoering is dusdanig dat de diverse verkeersstromen snel, veilig en overzichtelijk door en richting het centrum kunnen rijden . Met de herinrichting van de Prins Bernhardstraat is inmiddels begonnen.

- De voorgestelde ontwikkelingen zullen leiden tot waardevermindering van appartementen. Om dezelfde redenen zal een aantal van de appartementen onverhuurbaar worden. Als het winkelgebied moet prevaleren boven het woongenot van de directe omgeving, dan zal deze mooie leefgemeenschap snel devalueren en verpauperen.

Reactie gemeente:

Voor zover indiener waardevermindering vreest van zijn onroerend goed, staat de mogelijkheid open om te zijner tijd op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Basis hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan.

- Een alternatief zou zijn om het plan op deze locatie in te trekken en te projecteren op de plaats van het busstation. Daar zijn uitstekende aan- en afvoerroutes in meerdere richtingen en het is niemand tot overlast. Om de kern van het dorp aantrekkelijk en gezellig te maken zou deze beschikbare ruimte beter benut kunnen worden door meer verscheidenheid aan te

brengen in het winkelaanbod. Mochten de plannen zo die er liggen toch doorgaan, dan zou het een uitkomst zijn als de uitrit voor vrachtauto's voor de flat langs kwam te vervallen. Creëer tevens een muur gelijk met de muur aan de zuidzijde van de flat tot aan de zijgevel van supermarkt Aldi. Plant een haag in het verlengde van de westgevel van Aldi tot aan de Judith van Marlelaan en leg een plantsoentje aan tussen die haag en de voorgevel van de flat omdat de bewoners van de seniorenflat toch nog een kleine compensatie krijgen voor de vele ongemakken. De terugtocht van de vrachtauto's moeten dan geschieden via de Markt naar de Hoofdstaat of via de Zacharias Tijlmaan – Molstraat – Hoofdvaart. Eventueel zou de Zacharias Tijlmaan kunnen worden aangewezen als eenrichtingsweg. Deze oplossing is minder ingrijpend dan zoals in het huidige plan is gepresenteerd.

Reactie gemeente:

Het oplossen van het ruimtetekort van de bestaande supermarkten is mede de aanleiding voor het Centrumplan. Uitgangspunt is het concentreren van winkelruimte in het centrum. Dit om de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het centrum te behouden en versterken. De benodigde ruimte is gevonden langs de Markt. Voor het behouden van de functie van Dedemsvaart als (boven) lokaal koopcentrum is het ongewenst om de supermarkten uit het centrum te plaatsen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is opnieuw gekeken naar de inrichting van het terrein tussen het bouwblok en het appartementencomplex. Zo veel als mogelijk is geprobeerd om een inrichting te maken waarbij eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt en waarbij de groene uitstraling zoveel als mogelijk wordt behouden.

Zo wordt ten opzichte van het eerder getoond plan nu uitgegaan van zogenaamde 'groene gevels' van de bebouwing waarop wordt uitgekeken. Hiermee is de uitstraling minder 'hard' en meer in overeenstemming met de huidige uitstraling. Ook verdwijnen, zoals eerder aangegeven, de parkeerplaatsen die waren voorzien direct naast het appartementencomplex. In de herziene inrichting wordt rekening gehouden met een groene buffer tussen het parkeerterrein en de woningen.

Samenvatting inspraakreactie 6

- De Veste heeft bij de plannen van het appartementencomplex aan de Judith van Marlelaan rekening moeten houden met de parkachtige omgeving. Nu zal de parkachtige omgeving plaats maken voor nieuwbouw en parkeergelegenheid.

Reactie gemeente:

Het grotendeels invullen van het gemeenteplantsoen is voortschrijdend inzicht. Het oplossen van het ruimtetekort van de bestaande supermarkten is mede de aanleiding voor het Centrumplan. Uitgangspunt is het concentreren van winkelruimte in het centrum. Dit om de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van het centrum te behouden en versterken. De benodigde ruimte is gevonden langs de Markt. Dat dit ten koste gaat van het gemeenteplantsoen is een gevolg van de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en keuzes. De concentratiegedachte voor de winkelfunctie en pleinvorming rond de Markt prevaleert boven het handhaven van de huidige functie van het plantsoen. Bij de invulling van de locatie worden bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd. Daarnaast zal een groene buffer tussen het appartementencomplex en parkeerterrein worden aangelegd.

- De presentatie van het bouwplan op de inloopavond maakt duidelijk dat er een achterkantsituatie zal ontstaan voor het appartementencomplex aan de Judith van Marlelaan. Het laden en lossen vindt ook aan deze zijde plaatst. De aanwezige kwaliteiten van de omgeving waarmee De Veste bij het ontwerp expliciet rekening heeft moeten houden worden zo teniet gedaan. Door de tegenstrijdigheid tussen de conclusie dat er ruimte is voor XL gebouwen op de Markt en het ontwerp van de gevels op de kleiner lijkende

Dedemsvaartse schaal en korrel is het onduidelijk welke stedenbouwkundige opzet passend is in Dedemsvaart.

Reactie gemeente:

Het ontwerp van het bouwplan is dusdanig opgezet dat het zich voegt in de omgeving. Een verticale parcellering van de gevels draagt hier aan bij. Door een afwisselend gebruik van bouwmaterialen, kleurstelling en gevelopeningen wordt voorkomen dat de uitstraling te massief en blokvorming wordt. Dat er achter de gevels sprake is van grote bouwvolumes betekent niet automatisch dat er sprake is van een strijdigheid. Met de Dedemsvaartse schaal wordt bedoeld een bouwhoogte van 2 à 3 bouwlagen met eventueel een kapvorm.

- Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op minder dan 20 meter afstand van het appartementencomplex een gebouw met een bouwhoogte van 12 meter te bouwen, daarbij is het mogelijk om buiten het bouwvlak een overkapping met een oppervlak van 150 m² en een hoogte van 3 meter te realiseren. Daarnaast zijn op slechts 3 meter afstand van de gevels van het appartementencomplex parkeerplaatsen beoogd. Dit betekent een afbreuk aan de huidige kwaliteiten en een ernstige verstoring van het woongenot.

Reactie gemeente:

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zal het ontwerp bestemmingsplan uitgaan van een gelaagde opbouw van de bouwhoogte. Het gedeelte dat het dichtbij het appartementencomplex is gelegen zal een maximale bouwhoogte van 8 meter krijgen. De bebouwing aan de marktzijde zal maximaal 15,5 meter hoog worden. Daarnaast wordt in de herziene inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met een groene bufferstrook ten koste van een aantal parkeerplaatsen. De afstand van de parkeerplaatsen ten opzichte van het appartementencomplex wordt vergroot.

- In het kader van de milieuzonering is aangegeven dat het gebied als "gemengd gebied" getypeerd kan worden. De onderbouwing hiervan ontbreekt en wij denken dat gezien het huidige gebruik deze typering onjuist is.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.5.) wordt uitleg gegeven over de kwalificatie van het gebied. De typering 'gemengd gebied' sluit aan bij de functies in de omgeving. Het Markt en omgeving is een gebied waar sprake is van matige tot sterke functiemenging. Dit rechtvaardigt de gehanteerde gebiedstypering.

- Onduidelijk is wat de invloed zal zijn van het toename van geluid op de leefbaarheid.

Reactie gemeente:

Zoals eerder aangegeven, blijkt uit onderzoek dat is uitgevoerd, dat met het bouwplan wordt voldaan aan de gestelde normen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

- Verzocht wordt om de huidige kwaliteiten van het plangebied te handhaven en het prettige woon- en leefklimaat in en rondom de appartementen daarmee te behouden. Dit kan door:
 - Verkleinen van de bebouwingsmogelijkheden (hoogte en bouwvlak);
 - Vergroten van de afstand van het bouwvlak en het appartementencomplex
 - Herontwerpen van de gevels zodat er geen achterkantsituatie ontstaat
 - De route van het vrachtverkeer enkel langs de Mr. Zacharias Tijl laan te laten lopen.
 - De op de erfgrens beoogde parkeerplaatsen elders in het plangebied projecteren

- Een groene bufferzone tussen het appartementencomplex en de voorgenomen nieuwbouw projecteren.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is opnieuw gekeken naar de inrichting van het terrein tussen het bouwblok en het appartementencomplex. Zo veel als mogelijk is geprobeerd om een inrichting te maken waarbij eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt en waarbij de groene uitstraling zoveel als mogelijk wordt behouden.

Zo wordt ten opzichte van het eerder getoond plan nu uitgegaan van zogenaamde 'groene gevels' van de bebouwing waarop wordt uitgekeken. Hiermee is de uitstraling minder 'hard' en meer in overeenstemming met de huidige uitstraling. Ook verdwijnen, zoals eerder aangegeven, de parkeerplaatsen die waren voorzien direct naast het appartementencomplex. In de herziene inrichting wordt rekening gehouden met een groene buffer tussen het parkeerterrein en de woningen.

Aan het verlagen van de bouwhoogte en verkleinen bouwvlak kan niet tegemoet gekomen worden. Wel is een gelaagde opbouw van de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd.

III. ambtshalve wijzigingen

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

A. toelichting

De toelichting is geactualiseerd op basis van het definitief ontwerp van het bouwplan.

B. regels

- opnemen van een ontheffingsmogelijkheid voor het toevoegen van woningen
- opnemen van een ontheffingsmogelijkheid voor het toevoegen van oppervlakte supermarkten

C. verbeelding

- de bouwhoogte wordt aangepast van 12 meter naar 15,5 meter
- de meest westelijk gelegen bebouwing in het bouwblok kent een bouwhoogte van 8 meter
- het laden- en lossen wordt specifiek op de verbeelding aangegeven
- aanduiding supermarkt binnen bouwblok wordt geschrapt

IV. Conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de zienswijzen van insprekers zoals is genoemd in het commentaar onder II en op de aangegeven punten het plan aan te passen;
2. het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder III;

Hardenberg, 4 september 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

secretaris,