

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1052054 Raad 30 september 2014
Documentnummer: 1052121 B. en W. 19 augustus 2014
Behandeld door: mw. D.J. Logtenberg - Starke
E-mail: Diana.Logtenberg@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg', inclusief reactie op zienswijzen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg' aan te passen:
 1. *Het aanvullend akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in de toelichting onder 4.5.2.*
 2. *De ontsluiting wordt aangeduid op de verbeelding en toegevoegd aan de regels*
 3. *In paragraaf 3.1.3 wordt de Ladder Duurzame Verstedelijking opgenomen;*
- Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg (NL.IMRO.0160.0000BP222-VGo1) gewijzigd vast te stellen;
- burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro;
- Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit vervolgens te publiceren;
- Te reageren op de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op de locatie Hoogenweg 5 te Hoogenweg staat een voormalige basisschool. Circa 14 jaar geleden is de schoolfunctie beëindigd. Stichting Baalderborg wil deze locatie gaan herontwikkelen met een woonzorgcomplex met 24 zorgwoningen en een wooncomplex voor 4 wooneenheden.

Beoogd effect

Het perceel Hoogenweg 5 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg' de bestemming 'Maatschappelijk – Besloten heideontginningslandschap'. De beoogde ontwikkeling past niet in de

bestemming. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg' is opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Zienswijzen

Vanaf 6 mei 2014 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:

1. Indiener 1, dagtekening en ingekomen op 10 juni 2014;
2. Indiener 2, dagtekening en ingekomen op 17 juni 2014;
3. Achmea Rechtsbijstand, namens een cliënt. Dagtekening 12 juni 2014. Ingekomen op 12 juni 2014.

Commentaar op de zienswijzen

1. Opmerkingen

Alle indieners zijn aan te merken als belanghebbende. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en kunnen dus inhoudelijk worden behandeld.

2. Commentaar

2.1 Indiener 1.

Indiener 1 geeft het volgende aan:

- a. Het uitzicht vanaf de tuin van indiener verandert, omdat het complex verder naar achteren kan worden geplaatst dan het huidige schoolgebouw. Er wordt een gebouw toegestaan van 10 meter hoog.

Het huidige feitelijke zicht vanuit de tuin van indiener kan op basis van het vigerende bestemmingsplan wijzigen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied kan namelijk 125% van de bestaande oppervlakte aan gebouwen op het perceel worden gebouwd. Er is geen bouwvlak opgenomen en de bouwhoogte is maximaal 12 meter. Dit betekent dat tot op de perceelsgrens een gebouw kan worden geplaatst van maximaal 12 meter hoog.

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het gebouw mag worden gebouwd. Het gebouw mag maximaal 10 meter hoog zijn. Het bouwvlak is aan de zijde van de Grote Kattendijk niet tot op de perceelsgrens geprojecteerd.

Het zicht vanuit de tuin van indiener 1 wordt dus niet aangetast door de bepalingen van dit bestemmingsplan.

- b. De verkeersintensiteit van de Grote Kattendijk zal toenemen en geluidshinder gaan veroorzaken door de aan- en afvoer van personen en goederen. Stelt voor om de aan- en afvoer van de busjes voor bewoners aan de voorzijde te organiseren. Zo wordt er een scheiding gemaakt tussen bewoners en bezoek enerzijds en personeel en goederen anderzijds.

*De Grote Kattendijk is een openbare weg. Deze weg wordt momenteel nauwelijks gebruikt. De verkeersbewegingen bestaan straks uit aan- en afvoer van bewoners in busjes, personeel en goederen. Hiervoor is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting ruim onder de norm blijft. **De uitkomst wordt opgenomen in de toelichting onder 4.5.2. en het aanvullende onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.***

- c. Verwacht een waardevermindering van zijn woning.

Een eventuele waardevermindering van de woning is in de ruimtelijke procedure niet relevant. Na vaststelling kan eventueel een planschadeverzoek worden ingediend. Er wordt dan gekeken naar het verschil in de maximale mogelijkheden binnen het voorgaande en het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.2. Indiener 2.

Indiener 2 geeft het volgende aan:

- a. In het bestemmingsplan is niet aangetoond dat er behoefte is aan de bouw van een wooncomplex in de koopsector. Gezien de huidige marktomstandigheden in Hoogenweg is er geen noodzaak om over te gaan tot toevoeging van vier woningen op deze locatie.
Er is een woonwensenonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre er potentie en interesse is om op de locatie aan de Hoogenweg 5 een wooncomplex te realiseren. In paragraaf 3.3.3.2 wordt dit woonwensenonderzoek behandeld. Daaruit blijkt dat er concrete behoefte bestaat aan 4 wooneenheden die geschikt zijn voor zowel ouderen als starters.
- b. De parkeernorm is grotendeels vastgesteld op basis van ervaringscijfers en niet op objectieve normen. Is van mening dat de norm voor met name het woon- zorgcomplex te laag is en niet duidelijk is waar en op welke wijze deze gerealiseerd worden. De 4 parkeerplaatsen voor de woningen zijn slechts bereikbaar via het terrein van het woon-zorgcomplex. Deze toegang is onvoldoende gewaarborgd omdat in het bestemmingsplan deze ontsluiting niet expliciet is vastgelegd. Ook is onduidelijk of deze privaatrechtelijk kan worden geregeld en gehandhaafd.
De gehanteerde parkeernorm is het gemiddelde van de door de gemeenteraad algemeen vastgestelde parkeernorm. Deze is dus niet alleen gebaseerd op de ervaringen van Baalderborg Groep. De berekening en beredenering treft u aan in paragraaf 4.9.2.
De ontsluiting wordt aangeduid op de verbeelding en toegevoegd aan de regels.
- c. Verwacht een waardevermindering van zijn woning. Hij noemt daarbij: beperking bestaande bebouwings- of gebruiksmogelijkheden, privacybeperking, uitzichtschade, schaduwwerking, verslechtering ruimtelijke kwaliteit, verkeer en parkeren, verslechtering van milieuomstandigheden.
Een eventuele waardevermindering van de woning is in de ruimtelijke procedure niet relevant. Na vaststelling kan eventueel een planschadeverzoek worden ingediend. Er wordt dan gekeken naar het verschil in de maximale mogelijkheden binnen het voorgaande en het nieuwe bestemmingsplan. In het commentaar onder 2.1.a. staat een en ander vermeld over het verschil in de bebouwingsmogelijkheden tussen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen

2.3. Achmea Rechtsbijstand, namens een cliënt.

Achmea Rechtsbijstand geeft het volgende aan:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een aantasting van de privacy en het woongenot van belanghebbenden. Het wooncomplex en de appartementen zullen aanzienlijk groter zijn dan het gebouw wat nu op het terrein staat. Het betreft dan permanente bewoning, hetgeen een wijziging is ten opzichte van de vigerende situatie. Er zal zicht zijn op het perceel van belanghebbenden en omgekeerd. Bewoners van het complex hebben toegang tot een park wat dicht langs het perceel van belanghebbenden loopt en dus rechtstreeks in hun tuin kunnen kijken.
Zoals onder 2.1.a. staat vermeld, mag op basis van het vigerende bestemmingsplan een gebouw worden gebouwd van 12 meter hoog, direct op de erfgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van bouwvlakken en een maximale hoogte van 10 meter. Ook ligt er een woning met erf tussen het perceel van cliënt en het perceel waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. Als er al zicht vanuit de appartementen en het wooncomplex zal zijn op het perceel van cliënt, dan is dat minimaal.
Het is een bestaand park, waar mensen in kunnen wandelen, spelen. Het blijft een park, alleen wordt een deel afgeschermd ten behoeve van de bewoners van het woonzorgcomplex. De situatie wordt in die zin nauwelijks gewijzigd. Met cliënt wordt gesproken over de beplanting van het deel van het park dat vrij dicht langs hun woonperceel loopt, zodat er minder zicht is op de tuin van cliënt.

- b. Cliënten zijn van mening dat een complex van dergelijke omvang niet past binnen de kleine gemeenschap van Hoogenweg en het complex niet in verhouding staat tot de omvang en karakter van het dorp. De belangen van belanghebbenden worden met dit plan onevenredig zwaar geschaad. Er moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject, of het past in het betrokken gebied, aangetoond waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van het behouden, beschermen en ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.
De huidige bestemming van het perceel is maatschappelijk – besloten heideontginningslandschap. De gebruiksbepalingen maken de vestiging van een school mogelijk. De bouw mogelijkheden maken het mogelijk dat er een gebouw van 12 meter gebouwd kan worden. Het gebouw staat inmiddels al meer dan 14 jaar leeg en het is niet voorzienbaar dat er binnen de planperiode hier een school zal vestigen. Doordat het pand niet meer wordt gebruikt, verpaupert deze. Er is gekeken welke vervolgfunctie het perceel kan krijgen. Dit is in overeenstemming met de SER-ladder, waarbij eerst herstructurering en bestaande bebouwing moet worden benut, voordat er uitbreiding plaats kan vinden. Door de invulling met een zorgcomplex en woningen wordt voldaan aan bestaande behoeftes. Het woonzorgcomplex is een woonvoorziening voor een specifieke doelgroep, het wooncomplex voor de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling is op verschillende aspecten (milieu, volkshuisvesting e.d.) onderzocht en omschreven in de toelichting van het plan. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige waarden. Zo worden een aantal beeldbepalende bomen behouden en is de schaal en maat van de plannen afgestemd op de aanwezige lintbebouwing van de Hoogenweg.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal verkeersbewegingen. Dit kan niet goed worden opgevangen in de rustige woonomgeving van de Hoogenweg. De verkeersdruk en de effecten hiervan op de buurt zijn onvoldoende onderzocht en onvoldoende onderbouwd.
In paragrafen 4.5 en 4.9 zijn berekeningen opgenomen van de parkeerbehoefte en de verkeersintensiteit. In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien en het onderzoek toont aan dat de verwachte toename van de verkeersintensiteit niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat. Ook het benutten de nu toegestane functie zou tot een toename van de verkeersintensiteit leiden.
- d. Verwacht een waardevermindering van de woning van cliënten.
Een eventuele waardevermindering van de woning is in de ruimtelijke procedure niet relevant. Na vaststelling kan eventueel een planschadeverzoek worden ingediend. Er wordt dan gekeken naar het verschil in de maximale mogelijkheden binnen het voorgaande en het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen

Ambtelijke aanpassingen

In paragraaf 3.1.3 wordt de Ladder Duurzame Verstedelijking opgenomen.

Risico's

Geen. Initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend, waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

Financiën

Stichting Baalderborg heeft een planschadeovereenkomst ondertekend en betaalt leges voor de planologische procedure. De opbrengsten van de verkoop komen ten gunste van de boekwaarde. De eventuele meeropbrengst komt ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Een klein deel van het park wordt bij de buitenruimte van de Stichting Baalderborg gevoegd. Voor dit deel wordt een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen Stichting Baalderborg en de gemeente Hardenberg.

Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. De rechtsbeschermingsmogelijkheden worden daarbij kenbaar gemaakt.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg'.
- Drie zienswijzen, geanonimiseerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 1052054
Documentnummer: 1052121

Onderwerp: Vaststelling 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg', inclusief reactie op zienswijzen.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2014;

Besluit:

- Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg' aan te passen:
 1. *Het aanvullend akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in de toelichting onder 4.5.2.*
 2. *De ontsluiting wordt aangeduid op de verbeelding en toegevoegd aan de regels*
 3. *In paragraaf 3.1.3 wordt de Ladder Duurzame Verstedelijking opgenomen;*
- Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Hoogenweg 5 te Hoogenweg (NL.IMRO.0160.0000BP222-VG01) gewijzigd vast te stellen;
- burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel en de VROM-Inspectie een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro;
- Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit vervolgens te publiceren;
- Te reageren op de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de overwegingen in het voorstel van burgemeester en wethouders;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 30 september 2014.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders