

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2093367	Raad	4 juli 2017
Documentnummer:	2093417	B. en W.	2 mei 2017
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63' (locatie Bakkersland, invulling met 4 woon-werkkavels en 4 woningen)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Tegemoet te komen aan zienswijze 1 door in de regels van het bestemmingsplan (door middel van een voorwaardelijke verplichting) op te nemen dat bedrijfswoningen pas gebouwd kunnen worden als een geluidswerend scherm met een hoogte van 3 meter is geplaatst;
 - Het bestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63' gewijzigd vast te stellen in die zin dat:
 - in de regels wordt opgenomen (voorwaardelijke verplichting) dat bedrijfswoningen pas kunnen worden gebouwd als een geluidswerend scherm met een hoogte van 3 meter is geplaatst;
 - dat in de regels een specifiek bouwvoorschrift wordt opgenomen voor het plaatsen van een geluidsschermd met een hoogte van 3 meter op of nabij de grens van het plangebied met het achterliggende bedrijf;
- een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00260-VG01);
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
 - Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aan de Kanaalweg Oost 63 in Bergentheim bevindt zich de voormalige bedrijfslocatie van Bakkersland. Het bedrijfspand staat al enkele jaren leeg en er zal naar verwachting geen nieuwe gebruiker gevonden worden. Het pand verkeert inmiddels in slechte staat. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend. Het is de bedoeling dat ter plaatse 4 woon-werkkavels en (max.) 4 woningen gerealiseerd worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat het plan gerealiseerd kan worden.

Argumenten

Geldende planologische situatie

Het perceel Kanaalweg Oost 63 in Bergentheim is gelegen in de beheersverordening 'Bergentheim' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', met daarbij de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Het nu voorliggende plan is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming omdat de bouw van woningen ter plaatse niet is toegestaan. De gewenste bedrijfskavels kunnen wel gerealiseerd worden, maar de bedrijfswoningen en de reguliere woningen niet omdat het bestaande aantal woningen niet mag toenemen. Dit betekent dat aan het plan uitsluitend medewerking kan worden verleend als het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Toelichting op en beoordeling van het verzoek

De locatie 'Bakkersland' in Bergentheim staat al enige tijd leeg. Het gebouw verkeert in slechte staat. Een nieuwe invulling is wenselijk om zodoende in dit gebied verdere achteruitgang tegen te gaan en het gebied een nieuwe functie te geven. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan een kerk en aan de noordoostzijde zijn onlangs nieuwe woningen gerealiseerd (invulling 'rotte kies' hoek Kanaalweg-Oost en Van Royensweg). Aan de achterzijde (zuidoostzijde) grenst het perceel aan een ander bedrijfsperceel (Ophof/Van Gansewinkel).

De gemeente heeft samen met de initiatiefnemers gezocht naar goede passende invulling van het perceel. Deze invulling is gevonden in de realisatie van 4 woonkavels langs de Kanaalweg-Oost en 4 woon-werkkavels op het achterterrein. De woningen aan de Kanaalweg-Oost vormen een goede aanvulling op de onlangs nieuw gebouwde appartementen op de hoek van de Kanaalweg-Oost en de Van Royensweg. Op het achterterrein kunnen geen reguliere woningen worden gebouwd vanwege milieutechnische belemmeringen. Daarom is gekozen voor lichte bedrijvigheid met bedrijfswoningen. Door een brede toegang te maken krijgen deze bedrijven met bedrijfswoningen nog zoveel mogelijk relatie met het kanaal, waardoor de bedrijfswoningen ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt passen op de locatie.

Nieuw bestemmingsplan

De plannen van de initiatiefnemer zijn vertaald in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63'. De basis voor het plan is het door de gemeente gemaakte inrichtingsplan. De locaties voor de woon-werkkavels hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' gekregen. De locaties voor de bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid door middel van een functieaanduiding zodat de woningen op voldoende afstand van het naastgelegen bedrijf (Van Gansewinkel) worden gebouwd. In de regels is opgenomen dat bedrijven tot maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijven gevestigd mogen worden. De direct langs de Kanaalweg Oost te bouwen woningen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'wonen' gekregen. In de regels is vastgelegd dat het aantal te realiseren woningen maximaal 4 mag bedragen.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn deze twee zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Zienswijze 1

Deze zienswijze is afkomstig van het bedrijf dat aan de zuidoostzijde grenst aan het plangebied. Het bedrijf wil niet door deze ontwikkeling worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Men is bezorgd over mogelijke klachten door toekomstige bewoners over trillingen, stof, geur en geluid. Verzocht wordt om voor te schrijven dat op de grens van de beide percelen een technische oplossing (afscherming) komt om mogelijke trillings-, stof-, geur- of geluidsklachten tegen te gaan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met zowel de indiener van de zienswijze als met de initiatiefnemer. Ook heeft de initiatiefnemer contact gehad met het betreffende bedrijf met als doel om samen tot een oplossing te komen. Geconstateerd is dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om te kunnen oordelen of al dan niet maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren voor de te bouwen woningen en om te garanderen dat er geen beperkingen zijn voor het aanwezige bedrijf.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen als er een geluidsscherm met een hoogte van 3 meter wordt geplaatst op de perceelgrens. Met dit scherm wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluid zodat daarmee ook geen beperkingen ontstaan voor het bedrijf. Voorwaarden daarbij zijn dat de bedrijfswoningen liggen op een bedrijfsterrein waarvoor hogere grenswaarden gelden (daarvan is in dit geval sprake) en dat een maatwerkvoorschrift in de vergunning van het bedrijf komt voor hogere piekgeluiden in de nacht.

Conclusie

Aan deze zienswijze kan worden tegemoet gekomen door het plaatsen van een geluidsscherm op de grens van de percelen. Dit leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels bij de bestemming 'bedrijf' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke regelt dat bedrijfswoningen pas kunnen worden gebouwd als op de grens van het plangebied met het achterliggende bedrijf een geluidsscherm met een hoogte van 3 meter wordt geplaatst. Daarnaast is een specifiek bouwvoorschrift opgenomen voor dit geluidsscherm.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is afkomstig van de eigenaar van een woning aan de Van Royensweg. De zienswijze heeft betrekking op het weggetje tussen de woningen aan de Van Royensweg 9 en 11. Dit weggetje is te smal voor vrachtverkeer, zal bij gebruik zorgen voor geluidsoverlast en voor een onveilige situatie. Bovendien ligt het weggetje te dicht bij de woningen.

Reactie

In onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over een tekstuele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan en het gebruik en de inrichting van het betreffende weggetje. Daarbij is nadrukkelijk aangegeven dat bevoorrading van de bedrijven via het betreffende weggetje niet mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat dit geen juridisch bindend onderdeel van een bestemmingsplan hoeft het bestemmingsplan op dit onderdeel niet formeel gewijzigd vastgesteld te worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (beroep bij Raad van State).

Financiën

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin o.a. afspraken vastgelegd worden over de vergoeding van gemeentelijke kosten. Deze kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2093367

Documentnummer: 2093417

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63' (locatie Bakkersland, invulling met 4 woon-werkkavels en 4 woningen).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2017;

Besluit:

- Tegemoet te komen aan zienswijze 1 door in de regels van het bestemmingsplan (door middel van een voorwaardelijke verplichting) op te nemen dat bedrijfswoningen pas gebouwd kunnen worden als een geluidswerend scherm met een hoogte van 3 meter is geplaatst;
- Het bestemmingsplan 'Bergentheim, Kanaalweg-Oost 63' gewijzigd vast te stellen in die zin dat:
 - in de regels wordt opgenomen (voorwaardelijke verplichting) dat bedrijfswoningen pas kunnen worden gebouwd als een geluidswerend scherm met een hoogte van 3 meter is geplaatst;
 - dat in de regels een specifiek bouwvoorschrift wordt opgenomen voor het plaatsen van een geluidsscherm met een hoogte van 3 meter op of nabij de grens van het plangebied met het achterliggende bedrijf;een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00260-VG01);
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- 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 d.d. 4 juli 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De wnd. voorzitter,

M. Breukelman