

Argumenten

Alternatief programma

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Hardenberg, Van Sytzamahof' biedt de mogelijkheid om op de locatie maximaal 12 grondgebonden woningen te realiseren. Dit aantal wijkt af van het aantal dat is genoemd in de structuurvisie. Het aantal is echter het resultaat van gesprekken met de eigenaar van het perceel en is onderbouwd door middel van een door de eigenaar aangedragen inrichtingsschets (bijgaand). Het aantal van 12 woningen zorgt er voor dat de eigenaar een plan kan realiseren wat voor hem vanuit financieel oogpunt haalbaar is. Afwijken van hetgeen is opgenomen in de structuurvisie wordt aanvaardbaar geacht. Het in de structuurvisie opgenomen aantal van 8 woningen was gebaseerd op het gemeentelijke programma wonen. Nu zijn we een stap verder met de concrete invulling van de betreffende locatie en blijkt dat met een invulling met 12 woningen het plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is voor de grondeigenaar.

Het aantal van 12 woningen is inpasbaar in het programma wonen en de bijgaande inrichtingsschets laat zien dat het plan in basis passend is voor deze locatie.

Zienswijzen

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 (inhoudelijk vrijwel identieke) zienswijzen kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting zienswijzen

De beide indieners van een zienswijze wonen in een woning aan de Moonenlaan. Deze woningen zijn georiënteerd op de waterpartij die ligt tussen deze woningen en de nu te bebouwen locatie. De beide reclamanten geven aan dat er ten tijde van de aankoop van hun woning hele andere plannen voor de locatie Van Sytzamahof voorlagen. Deze plannen beperkten hun uitzicht niet. Het nu voorliggende plan laat een verplaatsing van de bouwlocatie zien waardoor hun woningen het vrije uitzicht verliezen.

Reactie gemeente

Oorspronkelijk zouden er op het perceel aan de Van Sytzamahof 60 appartementen gerealiseerd worden in maximaal 6 bouwlagen. Het ruimtebeslag voor dit appartementencomplex (destijds vastgelegd in het bestemmingsplan Marslanden I) is inderdaad anders dan het ruimtebeslag voor de nu geplande 12 grondgebonden woningen. In plaats van in de hoogte wordt er nu op een wat grotere vlek gebouwd, maar wel veel lager. Nu mogen er grondgebonden woningen komen met een maximale hoogte van 9 meter. Het uitzicht van reclamanten zal daarmee anders worden, maar niet per definitie slechter. Bij het oorspronkelijke plan kon wellicht langs het appartementencomplex gekeken worden, maar dat betekent niet direct vrij uitzicht. Vanuit de woningen van reclamanten zou er naar verwachting uitzicht ontstaan op de toegangsweg en op het parkeerterrein bij het appartementencomplex. Bovendien heeft het nu voorliggende plan het voordeel dat de bebouwing veel lager is. Bij het oorspronkelijke plan zou vanuit de appartementen op de bovenste verdiepingen inkijk ontstaan in de tuinen van reclamanten. Bij het nu voorliggende plan zal de inkijk vanwege de beperktere hoogte en de afstand tussen de woningen, veel minder zijn.

Het plan voor de bouw van 12 grondgebonden woningen zorgt er voor dat het gebied een invulling krijgt die past in het gemeentelijke programma wonen, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en die ook daadwerkelijk uitvoerbaar is voor de eigenaar van de grond.

Geconcludeerd kan worden dat het nu voorliggende bestemmingsplan weliswaar andere bouw mogelijkheden biedt, maar dat deze niet direct slechter en nadeliger zijn voor omwonenden. Het verkleinen van het bestemmingsvlak zodat het uitzicht hetzelfde blijft zou betekenen dat het aantal te bouwen woningen minder wordt. Dit maakt het plan voor de eigenaar niet haalbaar.

Vaststellen bestemmingsplan

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt gehoor gegeven aan de structuurvisie 'herprogrammering woningbouw' om op deze locatie het aantal appartementen te saneren en daarvoor in de plek grondgebonden woningen toe te staan. In het bovenstaande is aangetoond dat 12 grondgebonden woningen op deze locatie een goed alternatief is.

Geluid

Omdat voor een aantal te bouwen woningen geldt dat de voorkeursgrenswaarde wat betreft verkeerslawaaï overschreden wordt dient er een hogere grenswaarde verkregen te worden. Dit kan als voldaan wordt aan de binnenwaarde voor de woningen en als de maximale geluidswaarde niet overschreden wordt. De binnenwaarde zal aangetoond moeten worden bij de te zijner tijd in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelwaarde onder de onder de maximaal te vergunnen waarde ligt. Dit betekent dat een hogere grenswaarde afgegeven kan worden. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De verlening van de hogere grenswaarde kan door ons college afgedaan worden.

Exploitatieplan

Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, is er geen exploitatieplan nodig. Onder Financiën wordt hier nader op ingegaan.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door degenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt.

Financiën

Vanuit het programma wonen is er budget gereserveerd voor het opstellen van het bestemmingsplan en de eventuele proceskosten die voortvloeien uit de bestemmingsplanprocedure die nodig is voor uitvoering van de structuurvisie 'Herprogrammering Woningbouw'.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

De gemeente is initiatiefnemer voor het bestemmingsplan.

Communicatie

Het ontwerpwijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap.

De omwonenden van het plangebied zijn schriftelijk geïnformeerd over de plannen.

Met de eigenaar van het perceel is veelvuldig overleg gevoerd over de invulling van het perceel.

Uitvoering

De ter inzagelegging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt in huis aan huisblad De Toren, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- Bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijzen (gerelateerd)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 38210

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden I, woningbouw Van Sytzamahof'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2020;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit:

1. In afwijking van de structuurvisie, akkoord te gaan met maximaal 12 grondgebonden woningen.
2. Niet tegemoet te komen aan de beide ingekomen zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden I, woningbouw Van Sytzamahof' ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00345-VG01).
4. 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 23 juni 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers