

## **Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV'**

### Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV' heeft vanaf donderdag 19 maart 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal 11 zienswijzen kenbaar gemaakt, waarvan er 5 exact gelijkkluidend zijn. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De zienswijzen van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

### Zienswijze 1

#### *Samenvatting*

Deze zienswijze is afkomstig van een bewoner van de naastgelegen wijk. De indiener vindt dat het appartementengebouw op de hoek van de Oostermaatsteeg en De Hoge Esch uit de toon valt. Dit gebouw zou beter op zijn plaats zijn elders in het plangebied. Daarnaast vindt de indiener het jammer dat de hondenuitlaatmogelijkheid die nu in het gebied zit verdwijnt. Nu moet er veel verder worden gelopen naar een andere locatie. Wellicht kan een dergelijk gebied samenvallen met een gebied voor waterberging ter hoogte van de oude volkstuinten. Tenslotte spreekt de indiener zijn zorgen uit over de nieuwe ontsluiting van het gebied op De Hoge Esch. Verkeer op De Hoge Esch zorgt nu al voor veel overlast. Deze weg zal aangepast moeten worden (drempels, verkeersremmende maatregelen en een rotonde bij de ingang van de wijk).

#### *Reactie gemeente*

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om het plangebied aan te passen in die zin dat de beide locaties die in het plan 'Garstlanden III' zijn aangeduid als 'gemengd' uit het nu voorliggende plan te halen. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om in overleg met omwonenden en het Stadsbelang Gramsbergen nader te kijken naar de invulling van de locatie en naar eventuele alternatieven.

Dit betekent wel dat voor deze locaties de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Garstlanden III "uit te werken wonen" met een mogelijkheid tot 12 meter hoog bouwen, van kracht blijft.

De hondenuitlaatgebieden zijn inderdaad aangewezen locaties. Beide plekken blijven vanuit de nieuwe situatie toegankelijk en blijven als groenstrook ingericht. Op voorhand gaan wij er van uit dat de hondenuitlaatgebieden als zodanig in gebruik kunnen blijven. Mocht dit niet lukken dan gaat de gemeente op zoek naar andere geschikte locaties in de directe nabijheid.

De inrichting van De Hoge Esch maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De nieuwe woonwijk wordt op de bestaande infrastructuur aangesloten. Het kruispunt tussen de toekomstige ontsluitingsweg met De Hoge Esch wordt van een plateau voorzien. Op die manier wordt de attentie op het kruispunt verhoogd en wordt de snelheid op onder andere De Hoge Esch geremd

Samen met Stadsbelang Gramsbergen hebben we een zogeheten verkeersveiligheidsschouw laten uitvoeren op het kruispunt Hoge Esch-Oostermaat. Uit deze verkeersveiligheidsschouw zijn een aantal aanbevelingen voor de korte en de lange termijn gekomen. We zijn op dit moment met

Stadsbelang Gramsbergen in overleg over de kortetermijnmaatregelen. Daarover zal via Stadsbelang Gramsbergen en/of de gemeentelijke kanalen gecommuniceerd worden.

Ingrijpende aanpassingen van het kruispunt zijn op dit moment niet mogelijk. Varianten als rotondes, tunnels en verkeerslichten zijn al meerdere keren de revue gepasseerd, maar niet mogelijk gebleken door beperkte ruimte, hoogteverschillen en onevenredig hoge kosten.

Er is bewust gekozen om de fietsstructuur niet via het park te ontsluiten. Om de sociale veiligheid te kunnen waarborgen zou het bestaande wandelpad fors verbreedt en verlicht moeten worden. Dat heeft te grote gevolgen voor de ruimtelijke, groene kwaliteit. Daarbij zou een nieuw fietspad ertoe leiden dat op de Oostermaat een extra kruispunt met afslaande fietsers gerealiseerd wordt. Dat heeft gevolgen voor de verkeersveiligheid. Het is beter om de fietsers zoveel mogelijk te concentreren.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 2

##### *Samenvatting*

Deze zienswijze is afkomstig van een bewoner van Garstlanden III. De zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheid om een stuk grond aan te kunnen kopen. De indiener heeft hier eerder te horen gekregen dat dit niet kan. Het nu voorliggende plan laat zien dat er achter zijn woning kavels komen die groter zijn dan zijn kavel. De indiener van de zienswijze verzoekt om de nieuwe kavels kleiner te maken en om hem de mogelijkheid te bieden om een stuk grond bij te kopen. Daarnaast wordt gevraagd of het klopt dat achter de woningen aan Het Spijk 2 t/m 8 een parkeerplaats en een voetpad met groenstroken komt.

##### *Reactie gemeente*

Voor het bestemmingsplan is het niet relevant of de indiener van de zienswijze een strook grond aankoopt of dat deze grond bij de nieuw te verkopen kavels blijft. In het kader van de uitgifte van de kavels zal nader bezien worden of het mogelijk is om grond te verkopen aan de indiener van de zienswijze. Op voorhand zien wij hiertoe mogelijkheden.

Achter de woningen aan Het Spijk 2 t/m 8 komen enkele parkeerplaatsen met een toegangsweg en een kleine groenstrook (zodat de parkeerplaatsen niet direct tegen de kavels aan Het Spijk komen te liggen). De parkeerplaatsen zijn nodig om in voldoende parkeerruimte te kunnen voorzien voor de nieuw te bouwen woningen. Er wordt geen voetpad aangelegd.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 3

##### *Samenvatting*

Deze zienswijze is afkomstig van 2 bewoners van een woning nabij het te bouwen complex in de zuidoosthoek van het plangebied. De indieners zijn van mening dat deze hoek nu heel anders wordt ingevuld dan dat hen is verteld ten tijde van de aankoop van hun kavel. Het gebied voor het complex is groter dan het gebied dat in het plan 'Garstlanden III' de aanduiding 'bebouwingsaccent' heeft. Het gebouw dat hier gebouwd kan worden mag dus ook groter worden en er zullen dus ook meer auto's geparkeerd worden. Dit wordt gezien als een verslechtering ten opzichte van het nu geldende plan. Voorgesteld wordt om de gewenste seniorenappartementen aan de overzijde van de

Oostermaatsteeg of elders in Gramsbergen te realiseren. De indieners van de zienswijze uiten ook hun ongenoegen over de onvolledige informatievoorziening tijdens het aankooptraject voor hun kavel. Er is alleen gezegd dat er op de hoeklocatie iets meer dan alleen woningbouw zou kunnen komen, maar dit deed niet vermoeden dat hier een appartementencomplex met een hoogte van 12 meter zou kunnen komen. Tenslotte wordt gerefereerd aan gesprekken die met de gemeentelijke projectleider zijn gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn afspraken gemaakt die niet in het bestemmingsplan terugkomen of in een bestemmingsplan thuishoren. Het gaat daarbij om de realisatie van koop- en huurappartementen in gestapelde vorm of patio's, de aanleg van groen tussen de woningen van reclamanten en het te bouwen complex en het bieden van inspraak bij de concrete invulling van de kavel.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente is bereid om de met de gemeente gemaakte afspraken vast te leggen. Het gaat daarbij om het kavelpaspoort waarop het bouwvlak, een groene buffer en parkeren zijn weergegeven. De gemeente beoogt voor de locatie een tender op de markt te zetten. Met de indieners van de zienswijze is besproken dat zij in het opstellen van de tender en de beoordeling van de inschrijvingen betrokken worden. Ook dat wil de gemeente met de indieners vastleggen. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente ook bereid om het plangebied aan te passen in die zin dat de beide locaties die in het plan 'Garstlanden III' zijn aangeduid als 'gemengd' uit het nu voorliggende plan te halen. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om in overleg met omwonenden en het Stadsbelang Gramsbergen nader te kijken naar de invulling van de locatie en naar eventuele alternatieven.

Dit betekent wel dat voor deze locaties de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Garstlanden III "uit te werken wonen" met een mogelijkheid tot 12 meter hoog bouwen, van kracht blijft.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Zienswijze 4

#### *Samenvatting*

Deze zienswijze is afkomstig van een bewoner van de naastgelegen wijk. De indiener is van mening dat het plan ervoor zorgt dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Er zal meer verkeer komen over De Oostermaat. Hier wordt nu al te hard gereden. De kruising met De Hoge Esch is nu al gevaarlijk. Gevreesd wordt voor ongelukken als er geen maatregelen komen die de snelheid remmen.

#### *Reactie gemeente*

Door de nieuwe woonwijk zal het gebruik van de bestaande wegen inderdaad toenemen. Zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven, kunnen deze wegen de toename aan verkeer goed verwerken. Daarbij is de wijk zo opgezet dat het fietsen zoveel als mogelijk gestimuleerd wordt.

De inrichting van De Hoge Esch maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De nieuwe woonwijk wordt op de bestaande infrastructuur aangesloten. Het kruispunt tussen de toekomstige ontsluitingsweg en De Hoge Esch wordt van een plateau voorzien. Op die manier wordt de attentie op het kruispunt verhoogd en wordt de snelheid op onder andere De Hoge Esch geremd.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 5

### *Samenvatting*

Deze zienswijze is afkomstig van ProRail. ProRail refereert aan het trillingshinderonderzoek. Hierin staat dat maatregelen in de bouwfase voor een deel van de woningen doelmatig zijn en daarmee het woon- en leefklimaat bevorderen. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting voor dit punt op te nemen in de planregels.

### *Reactie gemeente*

Uit het uitgevoerde trillingsonderzoek blijkt dat niet overal voldaan wordt aan de streefwaarden met betrekking tot trillingen maar dat ook zonder het nemen van maatregelen geen onacceptabele situatie ontstaat gezien het feit dat er geen doelmatige maatregelen zijn te treffen en dat het gaat om incidentele overschrijdingen van de streefwaarden (ruim minder dan 1 per dag). Echter, om te waarborgen dat trillingen voorkomen zullen worden hebben wij in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de stijfheid van de wanden en het toepassen van vloeren.

### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijze 6

### *Samenvatting*

De indiener van deze zienswijze woont nabij de locatie aan de noordzijde van het plangebied waar de bouw van een appartementencomplex gepland is. Dit appartementencomplex zorgt voor een aanzienlijke vermindering van het woongenot omdat het vrije uitzicht dat er nu is zal verdwijnen. De woning van de indiener zal hierdoor minder waard worden. Toen de indiener van de zienswijze ter plaatse kwam wonen kon er nog vanuit worden gegaan dat er niet gebouwd zou worden. Daarnaast wordt het als onbegrijpelijk beschouwd dat het laatste beetje ongerepte natuur in Gramsbergen moet wijken voor woningbouw. Gevraagd waarom het appartementencomplex niet gebouwd kan worden op een plek verder aan de Oostermaatsteeg in het park dat alleen gebruikt wordt voor het uitlaten van honden.

### *Reactie gemeente*

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om het plangebied aan te passen in die zin dat de beide locatie die in het plan 'Garstlanden III' zijn aangeduid als 'gemengd' uit het nu voorliggende plan te halen. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om in overleg met omwonenden en het Stadsbelang Gramsbergen nader te kijken naar de invulling van de locatie en naar eventuele alternatieven.

### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## Zienswijzen 7, 8, 9 en 10 en 11

### *Samenvatting*

Deze 5 zienswijzen, die afkomstig zijn van bewoners van woningen direct ten westen van het plangebied, zijn inhoudelijk exact gelijk. De zienswijze gaat over de volgende onderwerpen:

1. Juridische houdbaarheid digitale inloopbijeenkomst: de indieners vragen zich af of de manier waarop de inzagetermijn is vormgegeven juridisch houdbaar is. Normaliter is er tijdens de inloopbijeenkomsten interactie met medewerkers van de gemeente. Dat is nu niet het geval geweest.

2. Vrije uitzicht en groene long: De indieners van de zienswijze verwijzen naar afspraken uit 2011 over het behoud van vrij uitzicht en de realisatie van een groene long. In het nu voorliggende plan is dit uitzicht verdwenen en wordt er geen groene long gerealiseerd. De woningen en wegen staan nu strak tegenover de woningen van reclamanten ingetekend. Men vindt de gemeente op dit punt daarom onbetrouwbaar. Er wordt als alternatief voorgesteld om het aan de noordzijde geplande appartementencomplex uit het plan te halen en elders een appartementencomplex te realiseren. Op deze manier kan de groene long gerealiseerd worden.
3. Beeldkwaliteit en erfafscheidingen: Gesteld wordt dat het beeldkwaliteitsplan niet bij het bestemmingsplan is gevoegd. In dit beeldkwaliteitsplan staat dat ook erfafscheidingen beoordeeld zullen worden voor de kavels die grenzen aan De Hoge Esch. Enkel beoordelen wordt onvoldoende geacht. Verwacht mag worden dat er een beoordelingskader is waaraan getoetst zal worden. Verwacht wordt dat ingezet wordt op kwaliteit.
4. Verkeersveiligheid: Er worden zorgen geuit over de verkeersveiligheid op De Hoge Esch. Verzocht wordt om de weg verkeersveilig in te richten zoals dat hoort bij weg waar ook maar maximaal 30 kilometer per uur mag worden gereden.

### *Reactie gemeente*

#### Ad 1:

Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage gelegd en de bekendmaking daarvan heeft eveneens op de wettelijke voorgeschreven manier plaatsgevonden. Het is niet verplicht om een inloopbijeenkomst te houden. Vanwege de corona-crisis heeft een geplande inloopbijeenkomst niet plaats kunnen vinden. Desondanks zijn omwonenden voldoende geïnformeerd over de plannen. De gemeente is proactief in gesprek gegaan met de omwonenden van de locaties waar de appartementencomplexen gerealiseerd zullen worden. Dat dit niet heeft geleid tot volledige overeenstemming wil niet zeggen dat onvoldoende mogelijkheden tot inspraak is gegeven. Daar komt nog bij dat al op 10 juli 2019 een bijeenkomst in Gramsbergen is gehouden waarbij de gemeente het (voorlopige) inrichtingsplan heeft gepresenteerd.

#### Ad 2:

Zoals al eerder opgemerkt is in het plan 'Garstlanden III' al opgenomen dat op termijn in het nu voorliggende plangebied woningen gerealiseerd zullen worden. In dit plan is een strook langs De Hoge Esch aangegeven die niet bebouwd zou mogen worden. Het nu voorliggende plan maakt ook geen woningbouw mogelijk in die strook. In dit plan krijgt deze strook nu een groenbestemming. Dit betekent dat de concrete invulling die nu voorligt niet afwijkt van het plan 'Garstlanden III' uit 2011. Er komt een forse groenstrook tussen De Hoge Esch en de nieuw te bouwen woningen. De nu al aanwezige groenstrook blijft gehandhaafd en er komt zelf nog wat groen bij.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om het plangebied aan te passen in die zin dat de beide locaties die in het plan 'Garstlanden III' zijn aangeduid als 'gemengd' uit het nu voorliggende plan te halen. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om in overleg met omwonenden en het Stadsbelang Gramsbergen nader te kijken naar de invulling van de locatie en naar eventuele alternatieven.

Dit betekent wel dat voor deze locaties de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Garstlanden III "uit te werken wonen" met een mogelijkheid tot 12 meter hoog bouwen, van kracht blijft.

#### Ad 3:

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit beeldkwaliteitsplan zal gebruikt worden als toetsingskader voor de in te

dienen aanvragen om een omgevingsvergunning. Wat betreft de erfafscheidingen wordt verwezen naar de voorwaarden die hiervoor gelden en die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor Garstlanden III. Daarbij gaat het er voornamelijk om dat de erfafscheidingen mee-ontworpen worden met de woning. Er zal zeker worden ingezet op kwaliteit. Van belang is dat er een eenheid ontstaat met de woning. Via de volgende link kunnen de beeldkwaliteitsplannen op de gemeentelijke website worden gevonden: <https://www.hardenberg.nl/?id=791>

Ad 4:

De inrichting van De Hoge Esch maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De nieuwe woonwijk wordt op de bestaande infrastructuur aangesloten. Het kruispunt tussen de toekomstige ontsluitingsweg en De Hoge Esch wordt van een plateau voorzien. Op die manier wordt de attentie op het kruispunt verhoogd en wordt de snelheid op onder andere De Hoge Esch geremd. Binnen de ontwikkeling van de woonwijk Garstlanden IV is dit het maximaal haalbare.

*Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.