

In het plangebied is ruimte voor maximaal 150 woningen bestaande uit diverse types, te weten kavels voor vrijstaande woningen, 2¹ kap en rijwoningen. De woningen worden zowel in de koop als huur in diverse prijsklassen aangeboden. Het programma is afgestemd met Stadsbelang Gramsbergen. De gemeente is eigenaar van de grond en verkoopt grond aan particulieren, woningbouwstichting Vechtdal Wonen en enkele projectontwikkelaars. Om niet te versnipperd te ontwikkelen wordt Garstlanden IV in twee fases geknipt. De scheiding tussen de 2 fasen wordt gevormd door de reeds bestaande brede groenstrook.

Beeldkwaliteitsplan

Het geldende beeldkwaliteitsplan Garstlanden III is in 2011 door de raad vastgesteld. Dat beeldkwaliteitsplan is aangevuld voor het plangebied Garstlanden IV. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben onlangs voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan zijn 11 zienswijzen kenbaar gemaakt. In de bijgevoegde 'notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV' zijn deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met een deel van de zienswijzen door de locaties waar appartementencomplexen gepland zijn uit het plan te halen. Zie hieronder voor een nadere toelichting. Daarnaast wordt voorgesteld om voor enkele kavels een voorwaardelijke verplichting op te nemen om trillingen in de woningen te voorkomen.

Aandachtspunten

Inloopavond

Op 10 juli 2019 is een inloopavond geweest om de omwonenden te informeren over de plannen voor Garstlanden IV. In het algemeen werd door omwonenden positief gereageerd. Ongeveer 120 geïnteresseerden voor een kavel hebben zich inmiddels gemeld, waarvan ca. 90% uit Gramsbergen zelf komt. Wel zijn er bewoners aan De Maten en De Hoge Esch die tegen de ontwikkeling van de twee zogenaamde landmarks zijn. Deze landmarks zijn beoogd op de noordoostelijke en noordwestelijke locatie van het plangebied. De locaties zijn in het bestemmingsplan Garstlanden III reeds bestemd als uit te werken met een maximale hoogte van 12 meter. Met name tegen de maximale hoogte en de massa maken omwonenden bezwaar.

Invulling landmarks

De afgelopen periode zijn de plannen en ideeën voor de landmarks nader uitgewerkt. Op de noordwestelijke locatie wil Vechtdal Wonen 20 sociale huurappartementen in maximaal 3 lagen realiseren. De hoogte wordt daarmee circa 9 meter maximaal exclusief de eventuele dakinstallaties. Het was de bedoeling om voorafgaand aan de inloopavond met de omwonenden van de noordwestelijke locatie in gesprek te komen over de plannen voor die locatie. Vechtdal Wonen zou dan een eerste ontwerp tonen. Gesprekken met omwonenden hebben wel plaatsgevonden, maar vanwege de coronacrisis is de inloopbijeenkomst niet doorgegaan. Het ontwerp is wel met de indieners van de zienswijze gedeeld.

Wat betreft de noordoostelijke locatie wordt gedacht aan een tender op basis waarvan ontwikkelaars kunnen inschrijven. Beoogde doelgroep is senioren die een appartement of patio willen kopen of huren. Er zal in overleg met de omwonenden een plan worden gerealiseerd dat past binnen de omgeving en draagvlak heeft bij de aangrenzende bewoners van De Maten. De locatie is van een dergelijke omvang dat bouwen tot maximaal 12 meter qua bebouwing, parkeren en groen niet inpasbaar is. Ook voor deze locatie was het de bedoeling om het plan, voorafgaand aan de inloopbijeenkomst, met de omwonenden uit De Maten te bespreken. Die gesprekken hebben reeds plaatsgevonden.

Om extra tijd te krijgen om de invulling van deze beide locaties te concretiseren, om alternatieven te bekijken en om te proberen om overeenstemming te bereiken met omwonenden wordt nu voorgesteld om deze beide locaties uit het bestemmingsplan te halen. Op deze manier loopt de rest van het plan geen vertraging op en kan de uitgifte van de kavels volgens planning starten. 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 nu voorliggende plannen voor invulling van de beide kavels zijn dus nog niet van tafel.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt betekent dit wel dat het vertragen oplevert in het beschikbaar hebben van sociale huurappartementen en koopappartementen terwijl de behoefte concreet is.

Volkstuinen

In de tweede fase van Garstlanden IV is nu onder andere een volkstuincomplex aanwezig. Met het bestuur van de vereniging is afgesproken dat we een nieuwe locatie zoeken. Hierbij wordt gedacht aan een locatie ten noorden van de Oostermaatsteeg. Hoewel de tweede fase voorlopig nog niet aan de orde is, willen we de afspraken hierover vroegtijdig vastleggen zodat bij een versnelde ontwikkeling van fase 2 het complex geen vertragende factor wordt. De beoogde locatie wordt op dit moment nog nader onderzocht en zal in een later stadium in een apart bestemmingsplan planologisch worden vastgelegd.

Geluid

Voor enkele woningen die gebouwd worden nabij de spoorlijn is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De risico's voor de grondexploitatie bestaan uit vertraging op de uitgifte, hogere kosten voor de aanleg van het openbaar gebied en marktrisico's op de grondprijzen.

Financiën

Voor Garstlanden IV is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie gaat uit van de uitgifte van een programma van 127 grondgebonden woningen en 20 appartementen. De uitgifte wordt gefaseerd uitgevoerd.

De grondexploitatie sluit met een positief resultaat. Het relatief hoge resultaat wordt mede veroorzaakt door de lage inbrengwaarde van de gronden. Deze gronden zijn namelijk in het verleden afgewaardeerd.

Het mogelijk wegvallen van appartementen zal naar verwachting - voor de grex - financieel neutraal opgevangen kunnen worden vanwege de extra woningen die kunnen worden toegevoegd. In de jaarlijkse grondexploitatie nota zal dit dan wel formeel worden rechtgezet.

Een samenvatting van deze grondexploitatie is bij dit voorstel bijgevoegd.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. Zij kunnen instemmen met het plan.

De indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

Uitvoering

De ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt. Hierbij wordt bekendgemaakt dat het plan zes weken ter inzage ligt en dat een beroepschrift kan worden ingediend bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

drs. J.W. Wiggers

Bijlagen

- Grondexploitatie Garstlanden IV
- Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
- Beeldkwaliteitsplan
- Exploitatietekening
- notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV

Raadsbesluit

Zaaknummer: 46171

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2020;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- In te stemmen met de 'notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV'.
- Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijzen met de nrs. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11.
- Het bestemmingsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV' gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de beide locaties aan de noordoostelijke en noordwestelijke zijde waar appartementencomplexen waren gepland uit het plan worden gehaald en dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen teneinde trillingen te voorkomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00355-VG01).
- In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'Gramsbergen, Garstlanden IV'.
- De grondexploitatie 'Gramsbergen, Garstlanden IV' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 30 juni 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



drs. J.W. Wiggers