

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2176078 Raad 12 december 2017
Documentnummer: 2176083 B. en W. 28 november 2017
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Gramsbergen, Kanaaldijk 2 en 3' (bouw appartementencomplex en 1 vrijstaande woning op voormalige gemeentewerf)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Gramsbergen, Kanaaldijk 2 en 3' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00297-VGo1);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Namens de heer G.J. de Wilde heeft Hamhuis Architecten een verzoek tot wijziging van de bestemming van de voormalige gemeentewerf in Gramsbergen ingediend. Het is de bedoeling dat de ter plaatse aanwezige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met maximaal 11 appartementen en een vrijstaande woning. Daarnaast wordt op de achterzijde van het terrein een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van de naastgelegen Combibaan Gramsbergen.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat het appartementencomplex en de woning gebouwd kunnen worden.

Argumenten

Toelichting op de plannen

In de periode 2015-2016 is veelvuldig overleg gevoerd over de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf in Gramsbergen. In eerste instantie was daarbij sprake van de bouw van 3 appartementencomplexen met maximaal 18 appartementen. Later is dit terug gebracht naar 2 complexen. Uitgangspunt daarbij was dat over het terrein (het park) een wandelroute aangelegd zou worden naar het Gramsbergerbosje. Het nu voorliggende plan wijkt af van de plannen waaraan in november 2016 door ons college goedkeuring is verleend.

Het herstellen van de verbinding met het Gramsbergerbosje over het terrein van de combibaan blijkt op praktische bezwaren te stuiten. De ruimte voor de aanleg van het pad is te beperkt en de eigendomssituatie maakt de aanleg niet mogelijk. Uitvoering van dit plan is daarmee onmogelijk. Omdat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het bieden van een meerwaarde voor Gramsbergen uitgangspunt is bij de planvorming is nu gezocht naar een andere invulling welke daaraan voldoet. De 'win-win'-situatie voor Gramsbergen bestaat nu uit de aanleg van een parkeerterrein aan de oostzijde van het perceel. Dit parkeerterrein kan ruimte bieden aan ca. 60 auto's. Tijdens evenementen op de combibaan kan dit parkeerterrein gebruikt worden. De overlast van het parkeren tijdens evenementen op de combibaan kan hiermee behoorlijk minder worden.

Het gebied aan de westzijde van het perceel wordt als parkachtig woongebied ingericht voor een nieuw te bouwen woning en één appartementencomplex met daarin maximaal 11 wooneenheden.

Alle ter plaatse aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt er een vrijstaande woning (westzijde perceel) en een appartementencomplex (4 lagen, max. 11 appartementen). De woning en het complex worden georiënteerd op de Kanaaldijk en het kanaal en komen in dezelfde rooilijn te liggen als de naastgelegen woning op het perceel Kanaaldijk 1. De afbeelding op blz. 9 van de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan toont de situering van de te bouwen gebouwen. Op die afbeelding is ook te zien dat op de achterzijde van het perceel een parkeerterrein wordt aangelegd. Dit parkeerterrein is bedoeld voor het parkeren van auto's door gebruikers van de naastgelegen Combibaan. Voor de gemeente heeft dit parkeerterrein geen consequenties. Het parkeerterrein blijft particulier eigendom. De toekomstige bewoners van de appartementen krijgen ruimte voor het parkeren voor hun auto op eigen terrein.

Beoordeling

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het bouwen van 1 appartementencomplex en 1 vrijstaande woning. Er wordt leegstaande bebouwing gesloopt en een rommelig erf wordt gesaneerd. Per saldo ontstaat daarmee een aanzienlijke verbetering van de situatie. Ruimtelijk gezien is dit goed. Het aantal te bouwen woningen past in de gemeentelijke visie.

Tijdens evenementen op de combibaan staat de parkeersituatie erg onder druk. De combibaan moet het nog steeds doen met ca. 20 parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl er bij evenementen of gebruik van de ijsbaan vaak behoefte is aan parkeerruimte voor veel meer auto's. Deze staan dan schots en scheef geparkeerd in de berm langs de Kanaaldijk. De berm aldaar zijn te smal, er loopt een voetpad en er ontstaat dan al snel een chaotische situatie. Vanuit dat oogpunt is het dan ook een goede ontwikkeling dat ca. 60 extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Gesteld kan worden dat de aanleg van extra parkeerplaatsen het plan een meerwaarde geeft voor Gramsbergen en dat het beoogde plan voor de bouw van de woningen en de parkachtige inrichting van het gebied daar om heen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de meerwaarde voor Gramsbergen maakt het aanvaardbaar om ter plaatse de appartementen en de woning te bouwen.

Nieuw bestemmingsplan

Omdat de plannen van de heer De Wilde niet passen in de geldende bestemming is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het bijgevoegde bestemmingsplan heeft het gehele perceel de bestemming 'woongebied' gekregen. Deze bestemming maakt de bouw van de woning en het appartementencomplex en de aanleg van het parkeerterrein mogelijk. Door middel van bouwvlakken zijn de specifieke bouwlocaties vastgelegd. Voor de bouwvlakken gelden specifieke regels voor wat betreft de aantallen te realiseren appartementen en de bouwhoogtes.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft onlangs gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een dergelijke procedure (beroep bij Raad van State). Deze risico's wordt als beperkt beschouwd omdat er geen zienswijzen aan uw gemeenteraad kenbaar is gemaakt.

Financiën

De kosten voor de planologische procedure komen voor rekening van de aanvrager. Deze worden op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Dedemsvaartse Courant en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Gramsbergen, Kanaaldijk 2 en 3'
- Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV)
- Inrichtingstekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2176078

Documentnummer: 2176083

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Gramsbergen, Kanaaldijk 2 en 3' (bouw appartementencomplex en 1 vrijstaande woning op voormalige gemeentewerf).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2017;

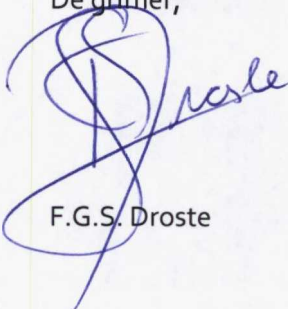
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Gramsbergen, Kanaaldijk 2 en 3' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00297-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 12 december 2017.

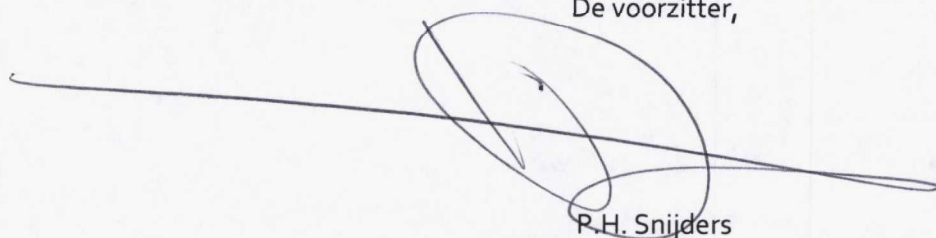
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders