

No.:
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 15 juni 2010

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim,
woningbouwplan Muldershoek'

Stuknr.: 132927

Hardenberg, 4 mei 2010

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

De programmalijn Wonen zet in op de groei van het aantal woningen en het op peil houden van de bevolking. Nadruk ligt daarbij onder andere op de realisatie van woningen voor starters en ouderen (met eventueel een zorgbehoefte).

Wat gaan we hiervoor doen?

Op de locatie op de hoek van de Kanaalweg West en de Stationsweg wordt een complex met 21 zorgwoningen gebouwd.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle gronden in het exploitatiegebied zijn in eigendom van Woningstichting De Veste. Omdat met de woningstichting een overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12, lid 2 Wro geeft u de mogelijkheid hiervan af te wijken.

Advies:

De procedure

De afgelopen tijd is gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek'. Op het perceel op de hoek van de Kanaalweg West en de Stationsweg was voorheen een café met een woning aanwezig. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Woningstichting de Veste heeft, in samenwerking met de Stichting Baalderborg, een plan ontwikkeld voor de bouw van 21 zorgwoningen op het perceel.

In het plangebied zal één hoofdgebouw worden gerealiseerd (één hoofdmassa). De hoogte van het hoofdgebouw varieert van circa 9 meter tot circa 13 meter. De bebouwing bevindt zich aan de straatzijde waarbij de bebouwing de bocht van de Kanaalweg West naar de Stationsweg volgt. Op het achterterrein bestaat de mogelijkheid voor de bouw van bijvoorbeeld bergingen. Het hoofdgebouw is deels 3 lagen en deels 4 lagen hoog (inclusief kap). Gedeeltelijk zal gebruik worden gemaakt van een kap en gedeeltelijk zal het gebouw plat worden afgedekt. Door het gebruik van kopgevels ontstaat er een wisselend gevelbeeld.

In het complex zullen maximaal 21 appartementen komen, waarbinnen zorg mogelijk is. De doelgroep wordt gevormd door ouderen en gehandicapten die zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarom zullen er diverse centrale voorzieningen komen, zoals gemeenschappelijke woonkamers en badkamers.

Aan de achterzijde van het gebouw komt een parkeerterrein. De toegang van dit terrein komt te liggen aan de Stationsweg.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de VROM-inspectie, de provincie en het Waterschap Velt en Vecht. Op 16 maart 2010 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het bestemmingsplan en het bouwplan. Vertegenwoordigers van Woningbouwstichting De Veste, De Baalderborg Groep en de gemeente waren aanwezig om het bouwplan toe te lichten en vragen te beantwoorden. Er hebben ongeveer 70 mensen gebruik gemaakt van deze gelegenheid.

Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging is een gezamenlijk zienswijze kenbaar gemaakt door de heer S. Herbert, Stationsweg 63, de familie W. de Lange, Stationsweg 61, mevrouw J. Merjenburgh, Stationsweg 59, de familie M.P. Troost, Stationsweg 32, mevrouw F. Steunenbergh, Stationsweg 30, de heer R. Pit en mevrouw G.L. Bonkes, Stationsweg 24, de familie R.J.L. Tulp, Kanaalweg West 60, de familie J.W. de Muinck Keizer, Kanaalweg West 61, de familie G. Borgert, Dorpsstraat 1, de familie E. de Jonge, Kanaalweg Oost 67 en de heer J. Harzevoort, Kanaalweg Oost 66 allen te Bergentheim. Hierna leest u hoe wij u voorstellen om te reageren op deze zienswijze.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De zienswijze is ontvangen op 13 april 2010. Dit is binnen de gestelde termijn. Dit betekent dat de zienswijze in behandeling kan worden genomen.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze bestaat uit een aantal onderdelen:

1. het plan is veel te grootschalig om in het historische centrum van Bergentheim uit te voeren;
2. het aanzicht van het plan past niet in de karakteristieke situatie van het historische centrum nabij de brug;
3. de hoogte van het nieuw te bouwen pand tot maximaal 14 meter staat niet in verhouding tot de hoogte van de omliggende panden;
4. de toename van de verkeerintensiteit zal tot problemen en gevaarlijke situaties leiden. Ontsluiting via de Kanaalweg West is wenselijk;
5. m.b.t. het aantal bouwlagen is het standpunt van omwonenden niet gewijzigd ten opzichte van het standpunt dat hoorde bij het ontwerpbestemmingsplan Bergentheim uit oktober 2004;
6. voor de naaste aanwonenden wordt de privacy (door inkijk) drastisch beperkt;
7. tussen de aan te leggen parkeervakken en de kavel met de woning Stationsweg 63 is een groenstrook van minimaal 2 meter gewenst om overlast te voorkomen.

Reactie op zienswijze

Het merendeel van de bovengenoemde punten heeft betrekking op de stedenbouwkundige situatie. Daarover kan het volgende opgemerkt worden.

Nrs. 1, 2 en 3

Het plan heeft betrekking op een perceel in het oude (historisch) centrum van Bergentheim nabij de brug over het kanaal. Het oude dorpscentrum wordt stedenbouwkundig gezien als een belangrijke plek in het dorp.

Belangrijke plekken of gebouwen in een dorpsstructuur verkrijgen hun positie of status door de grotere bouwmassa en/of door een bijzondere architectuur of positionering.

Onder een grotere bouwhoogte wordt in dit geval verstaan, één bouwlaag meer dan gebruikelijk is in de omgeving.

De gebruikelijke bouwhoogte voor woningbouw in Bergentheim is één of twee bouwlagen met daarboven een kap.

Gebruikelijke maatvoering (ook in andere kernen) is een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Indien één laag meer is gewenst dan zal de bouwhoogte maximaal 13 meter bedragen.

Om in Bergentheim het oude centrum meer body te geven wordt daarom op het betreffende perceel een bouwhoogte accent toegestaan van drie bouwlagen met daarboven een kap. Niet op het gehele perceel wordt deze hoogte mogelijk gemaakt. Het gaat om een accent in de “kop” van de bouwstrook. In de kop van de bouwstrook is een maximale hoogte van 13 meter toegestaan. In de overige delen is de maximale bouwhoogte 10 meter.

Het te realiseren bouwplan past in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Het gebouw krijgt een bijzondere karakteristieke architectuur en enige status door een grotere bouwmassa in de “kop” van het gebouw. De zijvleugels van het gebouw hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een hoogte van maximaal 10 meter. Deze zijvleugels sluiten aan op de gebruikelijke bouwhoogte van woningbouw in Bergentheim c.q. naastgelegen bebouwing. De Welstandscommissie heeft een positief advies over het bouwplan uitgebracht en is van mening dat het bouwplan prima past op deze bijzondere plek in het dorp.

Het bouwplan heeft een bijzondere architectuur welke het gebouw een bepaalde uitstraling ofwel status geeft die juist als passend wordt beschouwd op deze plek. Voor een deel is het gebouw slechts één laag hoger dan de gebruikelijke bouwhoogte in de dorpsomgeving. Dit hogere bouwdeel en de positionering daarvan geeft het (historisch) centrum juist meer allure. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past het plan prima op de locatie. Het plan is dan ook niet te grootschalig en het aanzicht past in de situatie.

De zienswijze dat de maximale bouwhoogte niet aansluit bij de panden in de omgeving wordt niet onderschreven.

Zoals de zienswijze aangeeft hebben de panden in de omgeving een bouwhoogte van twee lagen met kap. Dit vertegenwoordigt een hoogte van circa maximaal 10 meter. Ook de zijvleugels van het nieuwe pand op Muldershoek hebben een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap. Ook dit vertegenwoordigt een maximale bouwhoogte van 10 meter zodat dit prima aansluit. Uitsluitend een klein deel van het nieuwe pand heeft een hoger deel. Maar dit deel grenst niet aan de bestaande bebouwing.

Nr. 4

De zienswijze dat de toename van de verkeersintensiteit tot problemen en gevaarlijke situaties leidt wordt niet onderschreven.

Het gaat om een wooncomplex voor de Baalderborg Groep. Het betreft zelfstandige woningen (appartementen) met beperkte zorgvoorziening. De parkeerkencijfers voor deze doelgroep geven 0,3 tot 0,6 parkeerplekken per woning aan. In het plan is voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde aantallen parkeerplaatsen. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de effecten op omliggende wegen beperkt zijn. In het verleden was er een café gevestigd. Dit zal meer verkeer met zich hebben meegebracht.

Nr. 5

In de zienswijze wordt verbazing uitgesproken over de mogelijkheid tot realisering van een hogere bouwhoogte, dan in het nu nog geldende bestemmingsplan is aangegeven. Verbazing, omdat in het geldende bestemmingsplan van 2004 deze hogere bouwhoogte kwam te vervallen, na bezwaren van omwonenden.

In het bestemmingsplan van 2004 is deze hogere bouwmogelijk voor perceel Muldershoek, na zienswijzen van omwonenden, inderdaad komen te vervallen. Het bestemmingsplan van 2004 is een actualisatie-bestemmingsplan voor geheel Bergentheim. In een actualisatie-bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie van een passende bestemming voorzien.

In het jaar 2004 lag er voor het perceel Muldershoek geen concreet ontwikkelingsplan, maar er waren wel zienswijzen tegen de hogere bouwmogelijkheid ingediend. Daarom is destijds besloten om de bestaande situatie te bestemmen en niet de stedenbouwkundig gewenste situatie.

Op dat moment is er dus voor gekozen om de lijn van het actualisatie-bestemmingsplan te volgen. Daarmee kon worden tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen.

Op dit moment ligt er een concreet bouwplan voor een braakliggend terrein op een prominente plek in het (historisch) centrum. Dit bouwplan past in de stedenbouwkundige visie voor deze plek. In het nu voorliggende bestemmingsplan is daarom voor een deel van de bouwstrook een hogere bouwhoogte mogelijk gemaakt. Een hogere bouwhoogte van drie lagen met daarboven een kap. Hiervoor is reeds aangegeven waarom dit voor deze plek stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.

Nr. 6

In de zienswijze wordt een beperking van de privacy genoemd vanwege de uitzonderlijke hoogte. Eerder is al aangegeven dat er geen sprake is van uitzonderlijke hoogte. Uitsluitend in een deel van de bouwstrook is de realisering van één bouwlaag meer mogelijk; één bouwlaag meer dan in de bestaande omgeving. Dit hogere bouwdeel ligt op ruim 30 meter afstand van de tuin van de naastgelegen woning.

Nr. 7

Er wordt in de zienswijze aangedrongen op een groenstrook van minimaal 2 meter tussen de parkeervakken en kavel Stationsweg 63.

In het actualisatie-bestemmingsplan voor Bergentheim van 2004 hebben zowel het perceel Stationsweg 63 al het perceel Muldershoek de bestemming “wonen”. Ook in dit nieuwe bestemmingsplan is de bestemming “wonen” opgenomen.

Deze bestemming laat naast bebouwing en parkeerplaatsen ook erven en tuinen toe. Het erf dat behoort bij woonpanden mag dus worden benut voor opritten, parkeerplekken, verhardingen, maar ook voor tuinen en groenstroken. Op welke wijze een particulier zijn tuin of erf inricht is niet aan de gemeentelijke overheid.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gezamenlijke zienswijze van de heer S. Herbert, de familie W. de Lange, mevrouw J. Merjenburgh, de familie M.P. Troost, mevrouw F. Steunenberg, de heer R. Pit, mevrouw G.L. Bonkes, de familie R.J.L. Tulp, de familie J.W. de Muinck Keizer, de familie G. Borgert, de familie E. de Jonge en de heer J. Harzevoort geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek’;
2. Zienswijze van de heer S. Herbert, Stationsweg 63, de familie W. de Lange, Stationsweg 61, mevrouw J. Merjenburgh, Stationsweg 59, de familie M.P. Troost, Stationsweg 32, mevrouw F. Steunenberg, Stationsweg 30, de heer R. Pit en mevrouw G.L. Bonkes, Stationsweg 24, de familie R.J.L. Tulp, Kanaalweg West 60, de familie J.W. de Muinck Keizer, Kanaalweg West 61, de familie G. Borgert, Dorpsstraat 1, de familie E. de Jonge, Kanaalweg Oost 67 en de heer J. Harzevoort, Kanaalweg Oost 66 allen te Bergentheim.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek'

Stuk nr. 132927

De raad van de gemeente Hardenberg;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek' met alle voor het plan van belang zijnde stukken vanaf donderdag 11 maart 2010 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder gedurende deze periode de gelegenheid is geboden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen

Dat tijdens deze termijn een zienswijze is ingediend door de heer S. Herbert, Stationsstraat 63, de familie W. de Lange, Stationsweg 61, mevrouw J. Merjenburgh, Stationsweg 59, de familie M.P. Troost, Stationsweg 32, mevrouw F. Steunenbergh, Stationsweg 30, de heer R. Pit en mevrouw G.L. Bonkes, Stationsweg 24, de familie R.J.L. Tulp, Kanaalweg West 60, de familie J.W. de Muinck Keizer, Kanaalweg West 61, de familie G. Borgert, Dorpsstraat 1, de familie E. de Jonge, Kanaalweg Oost 67 en de heer J. Harzevoort, Kanaalweg Oost 66 allen te Bergentheim;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 4 mei 2010;

Besluit:

1. de zienswijze van de heer S. Herbert, Stationsweg 63, de familie W. de Lange, Stationsweg 61, mevrouw J. Merjenburgh, Stationsweg 59, de familie M.P. Troost, Stationsweg 32, mevrouw F. Steunenbergh, Stationsweg 30, de heer R. Pit en mevrouw G.L. Bonkes, Stationsweg 24, de familie R.J.L. Tulp, Kanaalweg West 60, de familie J.W. de Muinck Keizer, Kanaalweg West 61, de familie G. Borgert, Dorpsstraat 1, de familie E. de Jonge, Kanaalweg Oost 67 en de heer J. Harzevoort, Kanaalweg Oost 66 allen te Bergentheim niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan 'Bergentheim, woningbouwplan Muldershoek' ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan op 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 15 juni 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.