



EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE EN VOOROVERLEG

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'GOORDIJK 29 GRAMSBERGEN'

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. INSPRAAKREACTIES**
- III. OVERLEGREACTIES**
- IV. WIJZIGINGEN**
- V. CONCLUSIE EN BESLUIT**

I. overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Goordijk 29 Gramsbergen' heeft vanaf donderdag 29 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 9 mei 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Kennisgeving

Op 27 maart 2012 is aan het Waterschap Velt en Vecht, de VROM-inspectie en de provincie Overijssel een kennisgeving gezonden waarbij de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan kenbaar is gemaakt.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad de Toren van woensdag 28 maart 2012.

II. Inspraak

Tijdens de periode van terinzagelegging is door een aantal omwonenden een gezamenlijke (pro forma) inspraakreactie kenbaar gemaakt. Later (binnen de daartoe gegunde termijn) zijn de inhoudelijke gronden kenbaar gemaakt. In het onderstaande is deze inspraakreactie samengevat en van commentaar voorzien.

Inspraakreactie

De omwonenden zijn niet tegen bebouwing van het voormalige Sima-terrein, maar willen wel graag betere garanties zien voor hun woongenot, privacy, leefklimaat en behoud van waarde van hun woningen. Daartoe wordt het volgende aangevoerd:

1. Afstand zijdelingse perceelsgrens: Het laten vervallen van de eis uit het nu nog geldende bestemmingsplan 'Gramsbergen' dat de eerste 30 meter aan het aangrenzende woongebied niet gebruikt mag worden voor bedrijfsgebied en bedrijfsgebouwen heeft een negatieve invloed. Het is onvoorstelbaar dat bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen straks op een afstand van 3 resp. 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden.
2. Bouwhoogten: De bouwhoogtes die genoemd worden zijn te hoog zeker in vergelijking met de hoogte van de voormalige bebouwing.
3. Bebouwingspercentage: Het bebouwingspercentage van 80% van een bouwvlak maakt het bebouwingsbeeld erg intensief.
4. Aantal bedrijfswoningen: het plan gaat uit van maximaal 4 bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen. Dit staat niet juist op de plankaart. Deze gaat uit van vijf bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Gramsbergen' (uit 2007) zijn de betreffende gronden aangewezen als 'Bedrijfsgebied'. Deze grond zijn bestemd voor 'lichte industrie, groothandel-, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van 30 m van aangrenzende woongebieden'. Dit betekent *niet* dat alle bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 30 meter uit de perceelsgrens moeten staan. Het betekent dat er op het perceel alleen bedrijven mogen komen die een grootste afstand kennen van 30 meter. Dit zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2

van de Staat van bedrijven (als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan). Op basis van de milieusituatie van het bedrijf (Wm-vergunning of Amvb) wordt bepaald op welke afstand van omliggende gevoelige functies (zoals wonen) gebouwd mag worden. Het kan dus zijn dat een bedrijf dat behoort tot categorie 1 (afstand 10 meter) op bijv. 5 meter uit de perceelsgrens bouwt indien het via het milieuspoor kan aantonen dat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen aanvaardbaar is.

In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt. In het nieuwe bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak opgenomen. De afstand van dit bouwvlak tot de perceelsgrens met de woningen van insprekers is naar aanleiding van de inspraakreactie vergroot tot 10 meter. Daarnaast heeft een deel van de gronden tussen percelen van de insprekers en de bestemming 'bedrijf' (met een breedte van 5 meter) de bestemming 'groen' gekregen. Op deze gronden kan niet gebouwd worden. Concreet betekent dit dat de bebouwing in de nieuwe situatie op een grotere afstand van de perceelsgrens gebouwd moet worden dan dat mogelijk is op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan.

De maximale hoogte van te bouwen gebouwen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Bedrijfsgebouwen mogen niet hoger worden dan 11 meter mits er een kap op het gebouw komt. De goothoogte van zo'n gebouw mag niet hoger zijn dan 7 meter. Indien er gebouwd wordt met een plat dak mag de hoogte niet hoger zijn dan 7 meter. De hoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 11 meter. De goothoogte hiervan mag niet meer zijn dan 6 meter. Dit zijn gangbare maten voor woningen en bedrijfsgebouwen. Ook in andere woonplannen worden dergelijke hoogtes gehanteerd voor woningen (bijv. plan Garstlanden III in Gramsbergen). Bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen mogen doorgaans hoger worden. In dergelijke plannen wordt normaliter geen goothoogte voor bedrijfsgebouwen gehanteerd. Omdat in dit geval sprake is van bedrijfsgebouwen direct bij woningen is aansluiting gezocht bij de hoogtematen van woningen. De gehanteerde hoogtematen zijn daarom alleszins acceptabel.

Het maximale bebouwingspercentage van het perceel bedraagt op basis van het nog geldende bestemmingsplan 'Gramsbergen' 50%. In het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Goordijk 29 Gramsbergen' is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 80%. Inspreker hebben gelijk in hun reactie dat dit hoog is en kan zorgen voor een intensief bebouwingsbeeld. Daarom is het bestemmingsplan aangepast op dit punt. Het maximale bebouwingspercentage is verlaagd tot 60%. Dit bebouwingspercentage biedt toekomstige bouwers de mogelijkheid om hun perceel in voldoende mate te kunnen bebouwen en biedt omwonenden voldoende garantie dat het bebouwingsbeeld niet te intensief wordt.

Uitgangspunt van het plan is dat er op het perceel maximaal 4 nieuwe woon-werklocaties komen en dat de bestaande bedrijfswoning (nr. 27) behouden blijft. In de regels en op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan is dit onjuist weergegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om 4 nieuwe woon-werkkavels te realiseren en om bij de bestaande woning ook een bedrijf te realiseren. Daarmee zou het totaal aantal bedrijven op 5 kunnen komen. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden aangepast. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning blijft als zelfstandige woning (zonder bedrijf) bestaan en wordt daarmee bestemd als 'wonen'.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

III. Overlegreacties

Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap heeft geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

Provincie Overijssel

Het voorontwerpbestemmingsplan is besproken en akkoord bevonden tijdens een overleg op 15 mei 2012.

IV. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties zal het bestemmingsplan gewijzigd worden. De wijzigen hebben betrekking op het opschuiven van het bouwvlak, het opnemen van een strook met de bestemming 'groen', het verlagen van het maximale bebouwingspercentage en een aanpassing wat betreft de aanduiding van het maximale aantal woningen.

V. conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

1. te reageren op de ingediende inspraakreacties zoals vermeld staat onder II;
2. het plan in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen;
3. een afschrift van dit verslag aan te bieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot planvaststelling.

Hardenberg, 26 maart 2012.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

burgemeester,

P.H. Snijders

secretaris,

J.M.G. Waaijer MBA