

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE EN VOOROVERLEG

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

'HARDENBERG, MARSLANDEN II, HAVEZATE ES'

INHOUD

- 1. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- 2. INSPRAAKREACTIES**
- 3. OVERLEGREACTIES**
- 4. WIJZIGINGEN**
- 5. CONCLUSIE EN BESLUIT**

1. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE

Terinzagelegging

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es' heeft vanaf woensdag 19 december 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie kenbaar maken. Dinsdag 29 januari 2019 was de laatste dag van de inspraakperiode.

Bekendmaking

De mogelijkheid tot het kenbaar maken van een inspraakreactie is bekend gemaakt in het huis-aan-huis-blad de Dedemsvaartse Courant van dinsdag 18 december 2018.

Inloopbijeenkomst

Op maandag 9 januari 2019 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in gebouw De Matrix in Hardenberg. Tijdens deze bijeenkomst konden geïnteresseerden kennis nemen van het plan en konden vragen worden gesteld.

2. INSPRAAK

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 8 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Hierna zijn deze inspraakreacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op dit bestemmingsplan. De naam, adres en woonplaatsgegevens van de indieners zijn dus geanonimiseerd.

Samenvatting inspraakreactie 1

Deze inspraakreactie, die is ingediend door een bewoner van de wijk Marslanden, heeft betrekking op de verkeerssituatie in Collendoorn. Verzocht wordt om goed te kijken naar de inrichting van wegen. Veel sluijverkeer rijdt door Collendoorn, waarbij vaak hard wordt gereden. Met de komst van meer woningen zal dit nog erger worden. Wandelen en fietsen over de straten in Collendoorn is niet veilig meer. Verzocht wordt om te kijken naar de mogelijkheden voor het aanleggen van een fietspad (ook veilig voor fietsende schooljeugd vanuit De Krim, Slagharen en Lutten) en/of een herinrichting van de weg waardoor de snelheid omlaag gaat.

In een aanvullende reactie wordt gevraagd of onderzoek is gedaan naar de verkeersbelasting van de Kerkdijk. Met de komst van Marslanden zal deze weg veel drukker worden.

Reactie gemeente

Het plan Havezate Es ontsluit op Collendoornerdijk en Havezateweg. De aansluitingen worden veilig ontworpen en gerealiseerd. Verschillende woningen worden rechtstreeks aangesloten op de Havezateweg. De Plaggenmarsweg is de veilige fietsverbinding naar het noorden. Bij alle plannen is dit de verbinding die zoveel mogelijk wordt gespaard voor de fietsers.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 2

Deze inspraakreactie is afkomstig van aanwonenden van het plangebied. In de inspraakreactie zijn een aantal punten genoemd:

1. Het plan zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy;
2. De maximale bouwhoogte van 10 meter voor woningen in het plangebied zal zorgen voor inkijk in tuin en woning;
3. Het weidse uitzicht dat er nu is zal voor een groot deel worden weggenomen;
4. Door de forse toename van het aantal woningen in het gebied zal de verkeersdruk en bijbehorende overlast fors toenemen;
5. Het wijzigen van de bestemming heeft een negatief effect op de waarde van de woning;
6. De terinzagelegging van het plan maakt het onmogelijk om de woning te verkopen. Hierdoor is het niet mogelijk om een gelijkwaardige woning met bijbehorend woongenot te bemachtigen.

Reactie gemeente

De gemeente Hardenberg heeft op verschillende momenten gesproken met de indieners van deze inspraakreactie. Op basis van deze gesprekken is maximaal gehoor gegeven aan de wensen van de reclamant. Direct achter het perceel van indieners zullen geen woningen gerealiseerd worden. Daarmee blijft in ruime mate privacy gewaarborgd, zal niet of in elk geval niet onevenredig sprake zijn van inkijken in tuin en woning en blijft ook (een deel van) het uitzicht behouden. De bestemming van de grond naast het perceel van de indiener van de zienswijze heeft in het voorontwerp een woonbestemming. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft dit gebied een andere bestemming gekregen waardoor de bouw van woningen uitgesloten is. Het te realiseren aantal woningen is niet van dien aard dat daarmee een grote verkeersdruk zal ontstaan. Bovendien zal het plangebied beschikken over twee ontsluitingspunten waardoor niet al het verkeer door het gehele plangebied zal rijden en ook niet al het verkeer langs de woning van indiener zal rijden. Indien indiener van mening is dat zijn woning minder waard zal worden kan hij te zijner tijd (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) een verzoek tot tegemoetkoming in deze waardevermindering (voorheen planschade) indienen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 3

Deze inspraakreactie is door ARAG Rechtsbijstand ingediend namens een agrariër die nabij het plangebied woont. Deze agrariër is niet pertinent tegen de ontwikkeling van de Havezate Es, maar heeft wel moeite met de verandering van het gebied van in hoofdzaak agrarisch naar in hoofdzaak wonen. Het is voor de agrariër onduidelijk welke gevolgen deze ontwikkeling op lange termijn heeft voor zijn bedrijfsvoering. Grootste vrees is dat nieuwe bewoners geen affiniteit hebben met een agrarisch bedrijf en dus gaat klagen over stank bij uitrijden van mest en gevaar bij het rijden met landbouwvoertuigen. Verzocht wordt om uitgebreider aan te geven op welke wijze in de toekomst wordt omgegaan met klachten van nieuwe bewoners.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is verwoord dat de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de omgeving geen gevolgen heeft voor de realisatie van woningen in het plangebied. Dit betekent dat de bedrijfsvoering van de indiener gewoon voortgezet kan worden. Eventuele klachten van nieuwe bewoners zullen geen nadelige gevolgen hebben voor agrariërs indien deze zich houden aan de regels die voor hen gelden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 4

Deze inspraakreactie is afkomstig van een omwonende. Indiener is van mening dat de reden waarom er een enclave gebouwd moet worden in dit gebied totaal onduidelijk is. De grond is hiervoor te waardevol (landschappelijk en archeologisch). Waarom hier bouwen terwijl er veel grond welke ligt tussen dit gebied en het al bebouwde gedeelte van Marslanden lange tijd onbebouwd blijft. Daarnaast is aan inwoners van Collendoorn beloofd dat er geen directe ontsluiting zou plaatsvinden op de Collendoornerdijk en de Havezateweg. Dat gebeurt nu wel. Een aansluiting direct op de Van Coeverdenstraat in Marslanden is veel beter. Tenslotte is opgemerkt dat de monumentale put bij de Havezateweg 3 behouden moet blijven.

Reactie gemeente

De opbouw in het gebied Marslanden II staat niet op zichzelf. Hier is zorgvuldig over nagedacht en vastgelegd in de Structuurvisie Marslanden II Gemeente Hardenberg, vastgesteld op 16 december 2008. Er wordt uitgegaan van verschillende deelgebieden met verschillende woontypologieën. De kwalitatief hoogwaardige woningen zijn gesitueerd op de plaats waar ook het landschap hoogwaardig is (De Havezate Es). Deze grote kavels, voor het duurdere segment, komen op een locatie waar het niet gewenst is in een hoge dichtheid te bouwen met bijvoorbeeld rijwoningen in een lager segment. De ruimtelijke onderbouwing hiervoor is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De woningen in Havezate Es worden volgens het plan aan de randen van de es gebouwd. De woningbouw aan de noord- en oostrand sluit vooral aan op de landelijke omgeving. De woningen worden hier afgewisseld met open en onbebouwde gedeeltes. Het centrale hoger gelegen deel van de es blijft onbebouwd. Het plan houdt rekening met het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het gebied. Bomen, lanenstructuren en hoogteverschillen blijven behouden.

Bij de inpassing van de ontsluitingsstructuur is naar een balans gezocht tussen het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten enerzijds en de verkeersveiligheid en verkeersintensiteit anderzijds. In totaal worden slechts ca. 95 woningen gefaseerd gebouwd in de Havezate Es. In verhouding tot de overige deelgebieden van Marslanden is de toename van het autoverkeer hierdoor beperkt. De beperkte toename van de verkeersintensiteit is afgewogen tegen de landschappelijke kwaliteiten, en om die reden is ervoor gekozen om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande infrastructuur. Een rechtstreekse aansluiting van de Havezate Es, door het

tussengebied heen naar de Van Coeverdenstraat, heeft derhalve niet de voorkeur. In het bestemmingsplan is te zien dat de Havezate Es deels aansluit op de Collendoornerdijk. Ook in de Structuurvisie Marslanden II is op deze denkrichting voorgesorteerd.

De verwachting is dat het gebied tussen Marslanden en de Havezate Es in de periode tot 2035 bebouwd zal worden. Temeer omdat dit tussenliggende gebied naar verwachting mede wordt ingevuld met andere (bij woongebied behorende) functies (schoolgebouw en sportvelden). De bij het plan betrokken landschapsarchitect krijgt de opdracht om een plan te ontwerpen waarbij bijzondere aandacht moet zijn voor de kwaliteiten van het landschap.

In het landschappelijk ontwerp zal ook aandacht worden besteed aan de put bij de Havezateweg 3. De gemeente streeft ernaar om deze put te behouden en om deze een unieke plek in het plan te geven. Tevens blijft de oude laan die richting de Collendoornerdijk loopt behouden en wordt zelfs in oude luister hersteld.



Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 5

Deze inspraakreactie is ingediend door Litjens advocatuur namens een omwonende van het plangebied. Opgemerkt wordt dat het plan nadelige gevolgen zal hebben voor het woongenot en de waarde van de eigendommen van de omwonende. De bestaande relatie met het buitengebied zal verloren gaan en de bestaande bebouwing zal worden ingebouwd. Dit zorgt voor een vermindering van uitzicht en privacy. Daarnaast wordt gesteld dat het plan onvoldoende recht doet aan het karakter van het gebied (cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol). Tenslotte wordt het eerder

gedane verzoek om de planologische situatie voor de 2 met elkaar verbonden woningen van cliënten in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Reactie gemeente

De woning van indiener grenst aan de es. Dit zorgt ervoor dat direct nabij de woning geen nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. De gemeente is van mening dat daarmee het woongenot van Indiërs niet of nauwelijks aangetast wordt. Er blijft voldoende sprake van privacy en er blijft voldoende uitzicht. Zoals eerder in dit eindverslag al is opgemerkt (bij inspraakreactie 4) houdt het plan rekening met het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het gebied.

Er is sprake van een woning met een zogenoemd i-nummer (inwoning). Dit betekent dat er geen sprake is van een dubbele woning, maar van een woning waarin 2 gezinnen wonen. De gemeente Hardenberg heeft onlangs beleid vastgesteld welke het mogelijk maakt om i-woning om te zetten naar dubbele woningen. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit beleid. De gemeente Hardenberg heeft daarom besloten om de woning te bestemmen als dubbele woning. Daarnaast is besloten om het perceel met nr. 5a ook een woonbestemming te geven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 6

Deze inspraakreactie is afkomstig van het Plaatselijk Belang Collendoorn. In de inspraakreactie zijn 11 punten genoemd:

1. Onjuiste laddertoets: PB is van mening dat de opgenomen laddertoets een verkeerde voorstelling van zaken geeft waarbij bewust op een zo hoog mogelijke vraag naar luxe kavels is aangestuurd.
2. Realisatie binnen 10 jaar is onhaalbaar: De onderbouwing dat de 90 woningen binnen 10 jaar worden gerealiseerd is volstrekt onvoldoende. Verwezen wordt in dat kader naar het plan Parcours in Dedemsvaart.
3. Woonenclave strijdig met provinciaal beleid: PB is van mening dat het plan niet aansluit bij provinciaal beleid omdat het plangebied op ruim 2 kilometer van bestaande bebouwing is gelegen. Het provinciaal beleid is erop gericht om zuinig met landelijk gebied om te gaan. Het past niet in de visie die uitgaat van zuinige en duurzame omgang met landelijk gebied om hier een woonwijk te ontwikkelen. Daarnaast wordt aangegeven dat in het kader van andere projecten steeds wordt gezegd dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het tussenliggende gebied zal nog lange tijd niet voor woningbouw gebruikt gaan worden.
4. Ontbreken volledig archeologisch onderzoek: In het voorliggende bestemmingsplan wordt het aanvullende archeologische onderzoek gemist dat staat omschreven in de conclusies van het rapport van Laagland. Volgens dit rapport dient er minimaal nog een sleuvenonderzoek gedaan moet worden. Bij de genoemde dubbelbestemming dient een aanvulling te komen die aangeeft welke bestemming de prioriteit heeft. Verzocht wordt om het gehele archeologische onderzoek af te ronden voordat het bestemmingsplan wordt afgerond.
5. Strijdig met Omgevingsvisie Overijssel: In de Omgevingsvisie heeft het plangebied grotendeels het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Volgens de regels is hier bebouwing niet toegestaan en staat het agrarisch

ondernemen voorop. Als dit anders moet zou eerst de Omgevingsvisie aangepast moeten worden.

6. **Strijdig met MER-rapport:** In het MER-rapport staat dat de 2 modellen die daarbij zijn gepresenteerd negatief scoren op het criterium aantasting landschappelijke structuur en op de belevingswaarde, met name vanwege de bebouwing van de Collendoornse es en de landschappelijke tweedeling. De tekst in het bestemmingsplan waarin staat dat de meest gunstige ontwikkeling voor de Havezate Es alleen behaald kan worden met bebouwing van de Havezate Es wordt in twijfel getrokken.
7. **Onvolledige onderbouwing waterretentie- en bergingsgebied:** De verplichtingen met betrekking tot waterretentie en waterberging die voortvloeien uit de plannen voor Marslanden (en ook in het MER-rapport en de structuurvisie zijn opgenomen) zijn tot op heden niet volledig uitgevoerd en ook is niet goed inzichtelijk gemaakt hoe dit wordt opgelost. In het tussen de gemeente en het Waterschap gesloten convenant wordt nu gesproken over een waterretentiegebied ten noorden van de Eugenboersdijk. De capaciteit van dit gebied is ongeveer de helft van de omvang die er op basis van het MER-rapport zou moeten zijn. Bovendien zijn hiervoor nog niet eens vergunningen en zijn er nog geen grondaankopen gedaan. Voor de andere helft van het retentiegebied is nog niet eens een plek vastgesteld.
8. **Luchtkwaliteit/fijnstof:** PB vindt het vreemd dat de geurzones rond intensieve veehouderijbedrijven opeens zo fors verminderd zijn.
9. **Vervuilinginvloedsfeer rondom voormalige vuilnisbelt:** PB verbaast zich erover dat zowel in het bestemmingsplan als in het MER-rapport niet is gezegd over vervuiling rondom de voormalige vuilnisbelt in Collendoorn. Uit onderzoeken rondom deze vuilstort komt naar voren dat meerder stoffen in de bodem en het oppervlaktewater voorkomen. Grondeigenaren wordt afgeraden grondwater te gebruiken. Getwijfeld wordt of er nu wel een goed beeld is van de kwaliteit van de bodem en het oppervlaktewater.
10. **Verouderd/gedateerd MER-rapport:** Het MER-rapport dateert uit 2008 in is inmiddels 11 jaar oud. In de nu uitgevoerde MER-rapportage wordt de actuele uitwerking van de plannen voor waterberging en waterretentiegebieden gemist. Ook staat in het rapport dat er parken aan de noordzijde van de Eugenboersdijk zullen komen. Die staan ook in de structuurvisie. In het bestemmingsplan is daar niks over terug te vinden. Ook de invloed van de vervuiling rondom de vuilnisbelt ontbreekt in het MER-rapport.
11. **Verkeerssituatie:** In het verleden is aan Collendoorn toegezegd dat de uitritten naar de Collendoornerdijk en de Havezateweg zeer beperkt zullen blijven omdat deze wegen niet bedoeld zijn als ontsluitingsweg voor Marslanden. Autoverkeer van de Havezate Es zou via de parallelweg langs de Eugenboersdijk op het externe wegennet worden aangesloten. Daarvan is nu echter geen sprake meer. De ontsluitingsweg vanuit de es zal schuin tegenover de inrit van Ponyparkcity op de Collendoornerdijk uitkomen. Hier dichtbij ligt de Plaggenmarsweg, een weg die door fietsende scholieren veel gebruikt wordt. Hiermee wordt een gevaarlijke situatie gecreëerd.

Reactie gemeente

1. De verantwoording van het te bouwen aantal woningen en het segment is opgenomen in het 'woningbehoefteonderzoek Hardenberg, Marslanden II, locatie Havezate Es' dat door een deskundig en onafhankelijk bureau is opgesteld. Uit dit onderzoek, welke als bijlage aan het

ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, is af te leiden is dat de komende jaren voldoende vraag zal zijn naar grotere kavels. Op basis van dit onderzoek is de verwachting gerechtvaardigd dat de 90 kavels binnen 10 jaar uitgegeven zullen zijn. De laddertoets geeft dan ook geen verkeerde voorstelling van zaken. De laddertoets is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd.

2. Zie hiervoor de reactie onder punt 1. Op basis van onderzoek is de verwachting dat de kavels binnen 10 jaar uitgegeven zullen zijn gerechtvaardigd.
3. De opbouw in het gebied Marslanden II staat niet op zichzelf. Hier is zorgvuldig over nagedacht en dit is vastgelegd in de Structuurvisie Marslanden II Gemeente Hardenberg, vastgesteld op 16 december 2008. Er wordt uitgegaan van verschillende deelgebieden met verschillende woontypologieën. De kwalitatief hoogwaardige woningen op grote kavels voor het duurdere segment is gesitueerd op de plaats waar ook het landschap hoogwaardig is (de Havezate Es) en op een plaats waar het later niet meer ingebouwd wordt door andere woonsegmenten. Het tussenliggende gebied zal in de komende jaren ook bebouwd gaan worden. De verwachting is dat het gebied tot ca. 2035 zal worden ingevuld. Temeer omdat op het tussenliggende gebied meerdere claims zijn. Er wordt namelijk een perceel gezocht voor een schoolgebouw en sportvelden. Dit betekent dat er geen woonenclave wordt gerealiseerd, maar dat er uiteindelijk een afgeronde woonwijk zal ontstaan met de verschillende typen woningen op de juiste plek.
4. Er is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Op gronden met een zeer hoge en hoge archeologische verwachting of die niet zijn onderzocht zijn voorzien van dubbelbestemmingen. Hiermee zijn eventuele archeologische waarden in voldoende mate beschermd. Daarnaast wordt er op korte termijn nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.
5. In de toelichting van het bestemmingsplan is (uitgebreid) ingegaan op het ontwikkelingsperspectief welke geldt voor het plangebied. Daarbij is onder andere ook aangegeven dat de ontwikkelingsperspectieven richtinggevend zijn en dat er ruimte is voor een lokale afweging. Een gemeente kan kiezen voor een andere invulling. In dit geval is dat gebeurt en is dat in het bestemmingsplan onderbouwd. Een aanpassing van de Omgevingsvisie van de provincie is dus niet aan de orde.
6. Het plan houdt rekening met het bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het gebied. Bomen, lanenstructuren en hoogteverschillen blijven behouden. Het centrale hoger gelegen deel van de es blijft onbebouwd. De woningen in Havezate Es worden volgens het plan aan de randen van de es gebouwd. De woningbouw aan de noord- en ooststrand sluit vooral aan op de landelijke omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader toegelicht. Dat een plan op een onderdeel negatief scoort wil nog niet zeggen dat het plan ook niet uitgevoerd kan worden. Uiteindelijk gaat het er om dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
7. Gemeente is in nauw overleg met het Waterschap over het creëren van retentiegebied. Een belangrijk deel van de wateropgave van het plangebied Marslanden is gevonden in het gebied tussen De Cirkel en de N34. Daarnaast worden in het plangebied enkele wadi's gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de wateropgave.
8. De geurzones rond intensieve veehouderijen zijn gebaseerd op Wet geurhinder en de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij (geurverordening). Op basis hiervan zijn de contouren bepaald. Dat deze anders zijn dan ten tijde van de structuurvisie kan te

maken hebben met veranderingen in de feitelijke situatie bij bedrijven, maar heeft ook te maken geurverordening van de gemeente. De wet maakt het mogelijk om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen, waardoor van de wettelijke normen afgeweken kan worden. In de gemeentelijke verordening zijn de wettelijke geurnormen (odeur) en afstanden aangepast. In paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader beschreven. Daarnaast zijn of worden veel agrarische bedrijven beëindigd.

9. Voor het bestemmingsplan zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven (par.5.2). Uit de onderzoeken is gebleken dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de verontreinigingen geen risico's opleveren voor de volksgezondheid.
10. Verwezen wordt naar paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan. Specifiek voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit deze notitie blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.
11. Het plan Havezate Es ontsluit op Collendoornerdijk en Havezateweg. De aansluitingen worden veilig ontworpen en gerealiseerd. Verschillende woningen worden rechtstreeks aangesloten op de Havezateweg. De Plaggenmarsweg is de veilige fietsverbinding naar het noorden. Bij alle plannen is dit de verbinding die zoveel mogelijk wordt gespaard voor de fietsers.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 7

In een eerder structuurplan is de kruising Collendoornerdijk/Plaggenmarsweg aangeduid als belangrijk kruispunt welke overzichtelijk zou moeten blijven. Door nu de voormalige oprijlaan van de Collendoornerdijk 3 te gebruiken als ontsluiting voor de nieuwe wijk en de woningen verder naar voren te halen wordt de kruising onoverzichtelijker. Als suggestie wordt ingebracht dat het beter is om de woningen verder van de Collendoornerdijk te plaatsen en van de oprijlaan een éénrichtingsweg te maken.

Als tweede punt wordt aangegeven dat de tuin van de te bouwen woningen ervoor zou zorgen dat de huidige ontwateringssloot en bomenrij zou moeten verdwijnen. Dit kan een probleem opleveren met het perceel van Indiërs in verband met hoogteverschillen. De betreffende sloot stamt nog uit de tijd dat er een kasteel heeft gestaan en wordt als gevolg daarvan nog als gracht aangeduid.

Reactie gemeente

De aansluiting van de ontsluiting op de Collendoornerdijk zal veilig worden ontworpen en aangelegd. Het betreft een nieuwe ontsluiting waardoor het ontwerp en de aanleg zo veilig mogelijk kan geschieden. De oude laan die richting de Collendoornerdijk loopt blijft behouden en wordt zelfs in oude luister hersteld.

Het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat niet direct woningen bij de ontwateringssloot en de bomenrij gebouwd zullen worden. De ontwateringssloot en de bomenrij blijven daarmee behouden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inspraakreactie 8

Deze inspraakreactie is afkomstig van een drietal bewoners van de stad Hardenberg die eigendommen hebben nabij het plangebied. Volgens hen creëert het bestemmingsplan de mogelijkheid om bijna overal in het plangebied woningen te bouwen. Theoretisch gezien kunnen daardoor alle te bouwen woningen vlak bij elkaar gebouwd worden en is het onduidelijk waar kavels, bebouwing en open gebieden komen. Door middel van bouwvlakken zou op de plankaart concreet aangegeven moeten worden waar de woningen komen. De stedenbouwkundige opzet maakt geen onderdeel uit van de regels waardoor de bouwers de vrije hand krijgt om woningen te realiseren waar zij dat wil.

Een aantal percelen welke in eigendom zijn bij indieners zijn niet meegenomen in het plangebied terwijl op diverse kaarten die in de toelichting staan is te zien dat Marslanden II doorloopt tot de kruising van de Collendoornerdijk en de Havezateweg. Al in 1999/2000 is door ambtenaren aangegeven dat mogelijk woningbouw op deze gronden gerealiseerd zou kunnen worden. Het niet in het bestemmingsplan opnemen van die gronden leidt ertoe dat eventuele ontwikkelingen belemmerd worden door de woningbouw op de Havezate Es. Onvoldoende duidelijk is wat de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze gronden zijn. Er zou planschade kunnen ontstaan. Indieners willen gelijke mogelijkheden hebben voor de ontwikkeling van woningbouw op hun percelen.

De belevingswaarde van de genoemde percelen zijn verminderen door aangrenzende woningen. Het uitzicht wordt minder en het landelijk karakter wordt aangetast. Daarnaast wordt gevraagd welke gevolgen geluid en verkeer hebben.

Reactie gemeente

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op een stedenbouwkundige schets die laat zien op welke locaties woningen gebouwd kunnen worden. De stedenbouwkundige schets zal ook als onderlegger gebruikt worden bij de uitgifte van de kavels. Deze uitgifte zal de gemeente doen en niet een ontwikkelaar. Op basis hiervan is het duidelijk waar de woningen gebouwd gaan worden. In het kader van nadere uitwerking is op delen van het plangebied die onbebouwd zullen blijven een andere bestemming neergelegd die bebouwing onmogelijk maakt. De kavels zullen een oppervlakte van minimaal 600 m² tot ca. 2000 m² krijgen. De regels van de bestemming zorgen er voor dat de woningen niet te dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden.

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied Havezate Es. Woningen zijn gepland op gronden die daarvoor geschikt zijn. Dit betekent o.a. dat de Es onbebouwd zal blijven. De kenmerken van het gebied en de volkshuisvestelijke (on)mogelijkheden zorgen ervoor dat niet overal in het gebied woningen gebouwd zullen gaan worden. Het is de gemeente niet duidelijk welke eventuele ontwikkelingen op de gronden van appellanten belemmerd zullen worden door de woningbouw.

De gronden van de indieners zijn in het bestemmingsplan niet meegenomen omdat deze geen deel uitmaken van het exploitatiegebied.

Indien Indiërs van mening zijn dat het voorliggende plan zorgt voor waardevermindering van hun eigendommen kunnen ze te zijner tijd een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. OVERLEGREACTIE

Provincie Overijssel

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, Havezate Es' is besproken tijdens een ambtelijk overleg op 14 december 2016. Ook op 20 december 2018 heeft de provincie Overijssel een schriftelijke overlegreactie kenbaar gemaakt. De provincie constateert dat de aantallen woningen conform de woonafspraken is. In de bestemmingsplantoelichting missen zij echter de motivatie voor het realiseren van de woningen op grote afstand van de bestaande bebouwing van Hardenberg. Graag willen zij hierover in overleg treden, zodat voor deze situatie een passende oplossing kan worden gevonden.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie Overijssel is aanleiding geweest voor nader overleg tussen de provincie en de gemeente Hardenberg. De gemeente heeft nadere informatie verstrekt aan de provincie Overijssel. Op basis hiervan heeft de provincie Overijssel per email van 15 maart 2019 aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan voor de Havezate Es. Daarbij worden aan de gemeente een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Qua programmering zetten jullie hoog in. 90 woningen in het hoge segment. De vraag is of er daadwerkelijk zoveel animo is bij de doelgroepen voor dit hoge segment.
- De ontwikkeling van de volledige woonwijk Marslanden II wordt gefaseerd over 16 jaar. In die tussentijd blijft een groot deel van het gebied onbebouwd. We zijn benieuwd naar jullie visie op het tussenlandschap de komende jaren. We adviseren jullie om samen met het Atelier Overijssel te kijken naar het tussengebied voor de komende jaren. Bij de inrichting van Havezate Es adviseren wij om na te denken over de randen van de wijk en de rest van het gebied. Tips zijn om geen harde grenzen te hanteren en om het gebied dusdanig te ontwerpen dat het altijd 'af' is.

Wat betreft de programmering wordt verwezen naar de paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) en de daarbij behorende bijlagen waarin uitgebreid wordt ingegaan om het gemeentelijke woningbouwprogramma. De overige opmerkingen zal de gemeente meenemen bij de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van het plan.

Waterschap Vechtstromen

De watertoets voor dit bestemmingsplan is digitaal doorlopen. Het waterschap Vechtstromen heeft geen reden gezien om een overlegreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken.

4. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd.

Daarnaast zijn ambtshalve de percelen Havezateweg 5/51 en 5a in het bestemmingsplan meegenomen. De woning met inwoning op nr. 5/5i krijgt een woonbestemming waarbij 2 woningen gerealiseerd kunnen worden en het perceel 5a krijgt ook een woonbestemming met mogelijkheid tot het realiseren van een woning.

5. CONCLUSIE EN BESLUIT

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten:

- I. Te reageren op de ingediende inspraak- en vooroverlegreactie zoals vermeld staat onder 2 en 3.
- II. Het plan in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen;
- III. Een afschrift van dit verslag aan te bieden aan de gemeenteraad bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Hardenberg, juni 2020

Burgemeester en wethouders van Hardenberg,

Burgemeester,

Secretaris,