

**Reacties zienswijzen bestemmingsplan
locatie Reigerstraat te Vries**



BügelHajema

Plek voor ideeën

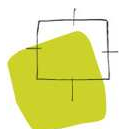
**Reacties zienswijzen bestemmingsplan
locatie Reigerstraat te Vries**

Inhoud

Rapport

19 april 2010

Projectnummer 247.00.11.43.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7

Bijlagen

Inleiding 1

Het ontwerpbestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries heeft vanaf vrijdag 5 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze binnengekomen, ondertekend door een aantal omwonenden. De gemeente heeft deze zienswijze op 18 maart 2010 ontvangen. Dit is binnen de termijn en daarmee is deze zienswijze dus ontvankelijk.

In het volgende hoofdstuk zal op de zienswijze worden ingegaan.

Z i e n s w i j z e n

2

Hierna volgt een reactie op de enige zienswijze die is binnengekomen. De zienswijze is afkomstig van een aantal omwonenden van het plangebied, te weten:

Naam	Adres
A. de Groot	Leeuwerikstraat 9
Joh. J. Venema	Leeuwerikstraat 11
E. van Kampen	Leeuwerikstraat 13
J. Bouwma	Leeuwerikstraat 15
A.H. Bakker van Weerden	Leeuwerikstraat 17
Familie A. Heida	Leeuwerikstraat 19
D. Darneviel	Leeuwerikstraat 21
Familie Nieborg	Leeuwerikstraat 23
K. Wiering	Leeuwerikstraat 25
Familie J. Venekamp	Leeuwerikstraat 27
Familie Klaassens	Leeuwerikstraat 29
Familie U. Huizinga	Leeuwerikstraat 31
R. Boersma	Leeuwerikstraat 16
H. Engberts-Tolner	Reigerstraat 2
K. Menninga	Reigerstraat 4
M. Hendriks	Reigerstraat 8
Familie Pieters	Reigerstraat 10
G. Brands	Nachtegalstraat 22
Familie Panjer	Nachtegalstraat 24
J. v.d. Veen-Roele	Nachtegalstraat 26

Opmerking 1. Projectie van de rooilijn c.q. de bouwblokken

De structuur van dit gebied kenmerkt zich door bebouwing parallel lopend aan de straat. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn woningen zonder structuur, wezensvreemd gedropt. De geprojecteerde bebouwing komt als zeer opdringerig over naar de bestaande bebouwing.

Door de verschuiving van de rooilijn uit het geldende bestemmingsplan kern Vries richting de omliggende straten komen de woningen te dicht op de straat te staan. Zeker gelet op de bouwhoogte (ad. 3) zullen de nieuwe woningen hierdoor te nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig zijn. Dit is niet passend binnen het huidige open karakter van dit gedeelte van Vries. Dit kenmerkt zich door laagbouw en diepe voortuinen.

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplani (blz. 12) wordt bovengestane nog een benadrukt: "Voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen geldt als voorwaarde dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten. Aansluiting

op bestaande ruimtelijke structuren is daarbij een voorwaarde, zowel landschappelijk als stedenbouw”.

In het structuurplan geeft de gemeente aan ambitieus te zijn als het gaat om de kwaliteit van nieuwbouw (blz. 46). Nieuwbouwplannen moeten zich richten op meerdere aandachtsgroepen, in een omgeving waarin de oorspronkelijke structuur van landschap, water en natuur nog zichtbaar is. Dat betekent dat het ruimtelijk programma veelal royaal moet worden opgezet. Bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen zullen een aansprekende stedenbouwkundige opzet en een hoogwaardige architectuur moeten bewerkstelligen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ons inziens geen aansprekende stedenbouwkundige opzet en een beeldkwaliteitsplan ontbreekt. Verder stellen wij dat, ondanks het ontwikkelcontract, een beeldkwaliteitsplan nog opgesteld dient te worden. Dit biedt een toetsingskader voor de toekomst. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de hoge architectonische kwaliteit gewaarborgd blijft, wanneer in de toekomst een eigenaar zijn woning wil gaan uitbreiden.

Door de verdraaiing van de bouwvlakken ten opzichte van model 2 (overgang), gepresenteerd tijdens de op 19 december 2007 gehouden inloopavond, ontstaat een wandwerking. Dit wordt nog eens versterkt door de mogelijkheid tot vrije invulling van de beplanting rond de woningen. In model 2 zijn de woningen vrij in de ruimte geplaatst zonder privé-tuin waardoor een overgang ontstaat van het park naar het bebouwde gebied. De gemeenschappelijke tuin wordt overgedragen naar een vereniging van eigenaren, krijgt een invulling van gras, een openbaar karakter en zorgt voor een vrij uitzicht vanaf de straat. Al deze uitgangspunten komen in het ontwerp-bestemmingsplan niet terug.

Omdat het eigendom van de gronden individueel wordt overgedragen wordt de open structuur teniet gedaan, wordt de invulling vrijgelaten en ontstaat een wandwerking omdat achter de voorgevel bosschages en groenblijvende struiken geplant mogen worden. De wandwerking is aan alle zijden duidelijk zichtbaar en er is geen sprake van een open structuur (zie afbeelding in reactie). Wij verwijzen graag naar het collegebesluit van 5 februari 2008 waarin staat: “om de beoogde voordelen, overgang bebouwing - landschap, te behalen ligt een compacte/geclusterde oplossing meer voor de hand. Verspreide woningen werken ruimtelijk snel als één massa, hetgeen niet wenselijk is”.

Een compacte/geclusterde oplossing kan bereikt worden door uit te gaan van het bebouwde oppervlak van het in 2007 gesloopte schoolgebouw (zie afbeelding in reactie). Bij deze projectie van nieuwe woningen is het open karakter van het plan gericht op de randen van plangebied. Dit is nauwelijks afwijkend ten opzichte van de situatie met het schoolgebouw.

De opmerking over de bebouwde en verharde situatie genoemd onder reactie 2 van de inspraak- en overlegnotitie trekken wij in twijfel. Het donkerrode vlak op de afbeelding (schoolgebouw zonder schoolplein) en het rode vlak in de afbeelding daarboven geeft een reëler beeld (zie afbeelding in reactie).

Wij zien graag dat de woningen beter worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur en wandwerking wordt voorkomen. Dit kan door de rooilijn verder naar achteren te leggen, de bouwvlakken te draaien en een gezamenlijke tuin die ingezaaid is met gras te verplichten. Alles overeenkomstig het tijdens de inloopavond gepresenteerde model 2. Hierdoor blijft het open karakter behouden en zullen de woningen niet te opdringerig overkomen.

Reactie

In aanvulling op hetgeen in de Inspraak- en overlegnotitie bestemmingsplan Reigersstraat te Vries is gesteld, merken we op dat bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan veel aandacht is besteed aan de inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur.

De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat een gering aantal woningen op relatief grote kavels wordt gerealiseerd. De open structuur wordt door de losse plaatsing van de woningen benadrukt (doorlopende groene ruimte). Door steeds ensembles van twee typen woningen te bundelen, krijgt het totaalontwerp een speelse en ongedwongen opzet. De straatgevels zijn hierbij niet in één lijn geprojecteerd. De open ruimten tussen de verschillende woningen zijn ruim te noemen in relatie tot hetgeen in de directe omgeving het geval is. In combinatie met de hoogten van de gevels en de afstand tot de openbare weg zal dit onzes inziens niet leiden tot de gevreesde wandwerking. De karakteristiek van de woningen is landelijk. De toegepaste materialen zullen dat beeld versterken. Het ontwerp heeft hierdoor een dorpse uitstraling.

Voor de woningen liggen bovendien ruime groenstroken met daarin de bestaande bomen. Hierbij is een ruime afstand van de woningen tot het hart van de weg (gemiddeld 10 m) en de omliggende bebouwing (gemiddeld 21 m) aangehouden. Door het aanhouden van de hiervoor genoemde afstanden en door het gebied te bestemmen als 'groen' en 'tuin' wordt het open karakter voldoende gewaarborgd. Deze afstanden komen overeen met hetgeen in de directe omgeving gebruikelijk is. Wij vinden het daarom niet noodzakelijk om de rooilijn verder naar achteren te leggen en de bouwvlakken te draaien.

Ten aanzien van de verkoop van de tussenliggende gronden aan de toekomstige bewoners als privétuin zijn wij van mening dat de essentie van het oorspronkelijke stedenbouwkundige model (overgang) niet wordt aangetast. Nog steeds is sprake van een ruime opzet en wordt een overgang gecreëerd van landschap naar bebouwing.

Concluderend zijn wij dan ook van mening dat het plan in de voorgestelde vorm passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Ook zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de in de ontwerpwedstrijd gestelde uitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit.

Hierom hebben wij het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandcommissie. Deze onafhankelijke commissie heeft het bouwplan onder meer beoordeeld op aspecten als ligging, massa, gevelopbouw, detaillering en kleuren materiaalgebruik. De Welstandscommissie heeft inmiddels positief op dit plan gereageerd.

Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan heeft in voorliggend geval geen toegevoegde waarde. Voor de locatie is een ontwikkelcontract opgesteld waarmee wordt vastgelegd dat het plan wordt uitgevoerd, zoals deze is ingediend voor de ontwikkelcompetitie. Een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan zou hieraan niets toevoegen.

Wij verklaren deze zienswijze daarom ongegrond.

Opmerking 2. Projectie van de bestemming Wonen, Tuin en Groen

Wanneer op basis van model 2 een ontwerpbestemmingsplan gemaakt wordt zijn de twee bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' voldoende. Alleen de bouwvlakken krijgen de bestemming 'Wonen' en de resterende gronden de bestemming 'Groen'. In deze situatie zijn vergunningsvrije bouwwerken in de bestemming 'Groen' niet mogelijk en blijft het open karakter van het plan gewaarborgd.

Het gedeelte van de gronden met de bestemming 'Groen' waar de gemeente niet verantwoordelijk wil zijn voor het beheer en onderhoud kunnen worden overgedragen aan de vereniging van eigenaren (VVE). Omdat een bestemming los staat van het eigendom zal hiervoor een nieuwe kadastrale grens geprojecteerd moeten worden. Daarbij kan rekening gehouden worden met de totale omvang (kruin) van de huidige bomen en de ligging van kabels & leidingen. Hierdoor ontstaat de door de omwonenden gewenste groenstrook en ontstaat een situatie met een onderscheid tussen groen en openbaar groen wat kenmerkend is voor dit gedeelte van Vries. Een brede openbare groenstrook voorzien van gras zorgt ook voor het behoud van overzicht op de kruisingen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede, met name op de hoek Leeuwerikstraat/Nachtegaalstraat waar vaak te hard gereden wordt. De rooilijn van de woningen Leeuwerikstraat 29 en 31 is om deze reden dan ook verder van de weg gelegd ten opzichte van de overige woningen.

Bij de projectie van een nieuwe kadastrale grens vragen wij bijzondere aandacht voor rechte lijnen, die zoveel mogelijk evenwijdig aan de kant van de weg lopen en in de hoeken zijn afgevlakt/afgerond. Hierdoor krijgt de te verkopen kavel een betere vorm en is een reconstructie van de grenzen voor de toekomstige vereniging van eigenaren vele malen goedkoper. Dit aspect gaat overigens iets verder dan het door uw medewerkers tijdens de inloopavond van 19 augustus 2009 verwoordde belang van de gemeente om zoveel mogelijk grond aan de projectontwikkelaar verkopen. Wij staan voor een ander belang: het behouden van een prettige woon- en leefomgeving, ook met onze toekomstige buurtbewoners.

De projectie van de bestemming 'Tuin' in het ontwerpbestemmingsplan is geen garantie voor het blijvend open houden van de voortuinen zoals beschreven in de toelichting. Men kan hier vergunningsvrij tot 1 m hoog een erfafscheiding plaatsen. Verder is het in de achtertuinten wel toegestaan om geconcentreerde bosschages van groenblijvende struiken (achter de voorgevelrooilijn) te plan-

ten. Beide bepalingen doen afbreuk aan de open structuur van het plan en het is onmogelijk om hier het instrument van handhaving voor in te zetten. Ook een beding in een koopcontract biedt geen garantie.

Reactie

De wens om aan de voorzijde/straatzijde van de woningen een strook groen in te richten, waarbij het open karakter wordt gewaarborgd, komt overeen met de gedachte achter het ontwerp en de regeling in het bestemmingsplan.

Om het uitgangspunt van de open voortuinen in het bestemmingsplan tot uitdrukking te laten komen, is de strook tussen de voorgevels van de woningen en de strook openbaar groen bestemd als Tuin.

Wat betreft de inrichting van de voortuin is het mogelijk, conform het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, om vergunningvrije gebouwen en bouwwerken te verbieden. Dit is dan ook gebeurd in de planregels. Wel blijft een vergunningvrije erfafscheiding tot maximaal 1 m hoogte mogelijk, in de vorm van bijvoorbeeld een hekje of een muurtje. Dit doet naar onze mening niet af aan de openheid.

Ten aanzien van de aanleg van beplanting in de voortuin kunnen geen beperkingen worden opgelegd via de bestuursrechtelijke weg (in het bestemmingsplan). In de meeste gevallen kiezen bewoners echter voor lage beplanting in hun voortuin. Wij gaan er daarom van uit dat de openheid voldoende is gewaarborgd.

Ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden in de achtertuinen zijn wij van mening dat sprake moet zijn van een evenwicht tussen algemeen belang en privébelang. In casu tussen het creëren van de gewenste open stedenbouwkundige opzet en de behoefte aan privacy en privéterrein van de toekomstige bewoners.

In dit licht hebben wij gemeend een beperkte bouwmogelijkheid toe te staan op de achtererven. Namelijk maximaal 20 m² bijgebouwen met een beperkte goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m. Wij zijn van mening dat hiermee het stedenbouwkundig concept in voldoende mate is gewaarborgd en tevens in redelijkheid tegemoet wordt gekomen aan de wensen van toekomstige bewoners.

Niet ingezien wordt hoe met het voorliggende plan de verkeersveiligheid nadelig wordt beïnvloed. Het zicht is van alle zijden ruim te noemen.

Onze conclusie is dat de regeling in het bestemmingsplan met de bestemmingen Groen en Tuin voldoende waarborg biedt om het open karakter van het plan te behouden en daarmee het behoud van een prettige en verkeersveilige woon- en leefomgeving.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Opmerking 3. De toegestane bouw- en goothoogte

Zowel de aangegeven bouw- als goothoogte vinden wij te hoog.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is hoger dan de maximale bouwhoogte van 7,5 meter van de omliggende woningen en daardoor niet passend in de omgeving. Met name aan de zijde van de Reigerstraat en Nachtegaalstraat, waar de woningen 1 bouwlaag hebben met een kap, is dit een enorme verstoring van het straatbeeld. De nieuwe woningen zullen hierdoor te dominant aanwezig zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een maximale goothoogte van 5 en 6 meter. In de vier stedenbouwkundige uitgangspunten zoals genoemd in 'Proces verbaal bijeenkomst beoordelingscommissie ontwerpwedstrijd Reigerstraat te Vries op 14 oktober 2008' wordt onder punt 1 gesproken over een lage gootlijn. De praktijk leert dat bij een lage gootlijn gedacht moeten worden aan maximaal 3 meter met 1 bouwlaag en een kap. Model 2 (overgang) voldoet aan dit uitgangspunt. Helaas is hier bij de uitwerking niet van uitgegaan en is er sprake van een hoge gootlijn.

Onder reactie 3 van de inspraak- en overlegnotitie wordt aangegeven dat de toegestane bouw- en goothoogte uit het bestemmingsplan zijn afgestemd op de eisen uit het Bouwbesluit en het bouwplan. Uitgaande van de tekeningen van de woningen in de brochure 'Wonen op de Es' trekken zij dit ernstig in twijfel.

Alhoewel wij er niet vanuit kunnen gaan dat de woningen op schaal afgebeeld zijn en de maatvoering ontbreekt is zowel de bouw- als goothoogte aanmerkelijk lager. De bouwhoogte van de verandawoningen bedraagt 8,5 meter en van de schuurwoningen 7,25 meter. De goothoogte van de verandawoningen is 4 meter aan de straatzijde en 5,5 meter aan de binnenzijde en van de schuurwoningen 3,5 meter. Het lijkt er dus op dat er helemaal geen afstemming heeft plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat wanneer deze onder architectuur ontworpen woningen gelet op bijvoorbeeld de economische crisis niet te realiseren zijn er nog hogere (catalogus) woningen gebouwd kunnen worden. Hieruit blijkt eens te meer de noodzaak voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Los van de aangegeven afstemming vinden wij dat niet alleen de maximale bouw- en goothoogte fors lager moet maar ook dat beide typen woningen niet de juiste uitwerking zijn van model 2 (overgang).

Reactie

Inmiddels is het definitieve bouwplan bekend en dit leidt tot een aanpassing van de bouw- en goothoogte van de schuurwoning tot respectievelijk 7,5 en 4,5 m en van de verandawoning tot respectievelijk 9 m en 6 m. De regels zullen hiermee in overeenstemming worden gebracht.

Gelet op de situering en de afstanden tot de bestaande bebouwing leiden deze goot- en bouwhoogte niet tot een verstoring van het straat- en bebouwingsbeeld, zoals door indieners wordt betoogd. Dit is mede het gevolg van het feit dat de naar de weg gekeerde zijden van de bebouwing worden uitgevoerd in een lage gootlijn en de maximale goothoogte van 6 m van de verandawoning hoofdzakelijk aan de binnenzijde van het gebied voorkomt. Gelet op deze opzet is het plan passend geacht binnen de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de ontwerpwedstrijd.

Wij verklaren deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. De maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan worden aangepast.

Opmerking 4. Het behoud van alle bomen in het plangebied
In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat de bestemming 'Groen' een groenstrook omvat rondom het plangebied met een aantal bestaande bomen die zoveel mogelijk moeten worden behouden. Eerder in de toelichting staat vermeld dat de bestaande bomen in het plangebied zoveel mogelijk in het ontwerp dienen te worden geïntegreerd, eventueel met te kappen bomen inclusief verwijderen van stobben, alsmede de aanvraag van een eventuele kapvergunning dienen in de inschrijving te zijn verwerkt. In het huidige ontwerpbestemmingsplan wordt het behoud van de bestaande bomen onvoldoende gewaarborgd.

De projectie van de bouwvlakken is dusdanig dat de woningen in of te dicht bij de strook komen te staan die wordt begrensd door de totale omvang (kruin) van de bomen. De tekening met als titel 'Groenstructuur' in de toelichting en de brochure 'Wonen op de Es' geeft dit zeer duidelijk weer. Niet alleen is de kans op schade aan de bomen in de bouwfase met bijvoorbeeld bouwkranen aannemelijk. Er bestaat ook een kans dat de toekomstige eigenaren/bewoners zelf de bomen gaan snoeien omdat de takken tegen hun woning aan groeien of over hun grond hangen.

Daarnaast zal de aanleg van de geprojecteerde inritten tot schade aan het wortelgestel van de bomen kunnen leiden. Het lijkt erop dat bij de projectie van de inritten niet met alle bomen (lees: wortelgestel) rekening gehouden is maar duidelijk gerelateerd zijn aan de geprojecteerde woningen.

De boom op de kavel van de verandawoning, hoek Leeuwerikstraat/Reigerstraat zal zeker schade ondervinden van de bouw. De kruin van deze boom zal tegen de gevel van de nieuwe woning aankomen. In het ontwerpbestemmingsplan komt de boom niet op gemeentelijk eigendom te staan en kap is hier te verwachten.

Ondanks dat er beschermende maatregelen worden getroffen spreken wij nog steeds onze bezorgdheid uit over het behoud van de bomen. Wij zien graag een betere afstemming van het plan op de bestaande elementen (bomen) in het plangebied en een duidelijke waarborg voor het behoud van de bomen, nu

en in de toekomst. Hierbij verwijzen wij graag naar hetgeen beschreven is onder ad. 2: projectie van de bestemmingen Wonen, Tuin en Groen.

Reactie

De bestaande bomen zijn zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd. De bouwmogelijkheden zijn geprojecteerd aan de hand van de in veld opgemeten boomkronen. Hierbij is uitgegaan van de verst uitstekende takken van de bomen aan de zijde van het plangebied. Uit de opmeting blijkt dat er één boom, op de hoek Leeuwerikstraat/Reigerstraat, moet worden gekapt. De boom voor Leeuwerikstraat 25/27 schampt het bouwblok, echter niet zodanig dat deze moet worden gekapt. Door terugsnoeien kan deze boom worden behouden. Met uitzondering van eerdergenoemde te kappen boom staan alle bomen in de strook met de bestemming Groen rondom het plangebied. Deze strook blijft bij de gemeente in eigendom. Zie ook de afbeelding in de bijlagen.

Verder zullen tijdens de bouw beschermende maatregelen worden getroffen om ervoor te zorgen dat de bomen niet beschadigd raken. De aanleg van de inritten is afgestemd op de positie van de bomen. Op deze manier wordt het maximale gedaan om zoveel mogelijk van de bestaande bomen te handhaven.

Wij concluderen dat alle bomen - op één na - ingepast kunnen worden in het ontwerp en dat daarmee het behoud van de bestaande bomen voldoende wordt gewaarborgd.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Opmerking 5. Aanduiding gevellijn

Op de verbeelding is een gevellijn aangegeven. De woningen moeten met de naar de weg gekeerde voor- en zijgevel in deze gevellijn gebouwd worden. Een aantal bouwvlakken hebben een afschuinende hoek. Wanneer de woningen in beide gevellijnen worden opgericht wordt buiten het bouwvlak gebouwd (de woningen hebben immers geen afgeschuinde maar haakse hoeken). Hierdoor ontstaat een strijdigheid met het bestemmingsplan. Door de gevellijn naar achteren te verschuiven zullen de afgeschuinde hoeken verdwijnen en zullen de woningen in het geheel binnen het bouwvlak passen. Dit was ook het uitgangspunt in het voorontwerpbestemmingsplan. Het recht trekken van de afgeschuinde hoeken is geen optie omdat de woningen dan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan nog verder richting de straat komen te staan.

De carport van de schuurwoningen wordt voor de voorgevelrooilijn gebouwd en buiten het bebouwingsvlak. Hierdoor is het plan in strijd met art. 5 lid 5.2 sub a onder 1. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt. De carport heeft een overschrijding van 2 meter.

Wij stellen voor om de gevellijn van de woning deels naar achteren te leggen en ter plaatse van de carport de huidige gevellijn aan te houden. Hiermee komen de woningen weer op de oorspronkelijke situatie, zoals is aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan.

Aansluitend vragen wij ons af of het bouwplan niet in strijd is met artikel 5 lid 5.2 sub a onder 8? Aangezien wij niet over een situatietekening van het plan beschikken waarin zowel de verbeelding van het bestemmingsplan, de kavelgrenzen als de bouwplannen opgenomen zijn hebben wij niet kunnen berekenen of meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd is. Omdat deze gegevens wel in uw bezit zijn, verzoeken wij u de uitkomsten hiervan op te nemen in uw reactie op de zienswijzen.

Reactie

Het door u gesignaleerde probleem dat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd als de woningen in beide gevellijnen worden opgericht wordt door ons onderkend. In de regeling zal het vereiste dat de woningen in de gevellijn moeten worden gebouwd, worden geschrapt. Deze regeling wordt vervangen door een nadere eisen regeling zodat het college van burgemeester en wethouders sturing kan houden over de exacte positionering van de gebouwen ten opzichte van de aangegeven gevellijn. Hierbij dient het hoofdgebouw altijd binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

De zienswijze ten aanzien van het bebouwingspercentage is inmiddels achterhaald. Wij hebben er namelijk voor gekozen de regels op dit punt aan te passen. Wij beperken nu de bouwoppervlakte door in de regels te bepalen dat -met uitzondering van een geringe oppervlakte bijgebouwen (20 m²)- alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Hiermee menen wij meer sturing te kunnen geven aan de plaats van bijgebouwen en te voorkomen dat het binnengebied geleidelijk zal dichtslibben. Feitelijk leidt dit tot hetzelfde doel, namelijk voorkomen dat er een te grote oppervlakte bebouwing op de percelen ontstaat.

Wij verklaren deze zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Opmerking 6. Noodzaak woningbouw op de locatie

Wij vragen ons af of woningbouw op deze locatie wel echt noodzakelijk is. Op dit punt zijn er diverse reacties van de omwonenden ingebracht.

U geeft als onderbouwing voor dit plan een verwijzing naar het Structuurplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat hierover het volgende:

“In het structuurplan is de taakstelling tot 2020 voor Vries vanuit de regiovisie vastgesteld op 50 woningen in de inbreiding en 425 woningen in de uitbreiding, in totaal 475 woningen. Dit betreft zowel de behoefte van de eigen bevolking als regionale opvang. Uitgaande van de eigen behoefte van omgerekend circa

150 woningen, betekent dit dat circa 325 woningen nodig zijn voor de opvang van de boventrendmatige migratievraag.”

In het Structuurplan staat echter ook nog het volgende:

“Sinds de vorming van de gemeente zijn 555 woningen aan het bestand toegevoegd. Dit is het saldo van nieuwbouw van ruim 750 woningen en onttrekking (sloop, functieverandering) van bijna 200 woningen. Gemiddeld bedroeg de toename bijna 70 woningen per jaar. Het bouwtempo is echter steeds verder ingezakt. In de periode 1998 t/m 2001 nam de voorraad nog met bijna 100 woningen per jaar toe, in de periode 2002 t/m 2005 nog maar met gemiddeld 40 per jaar”.

Ook staat in het Structuurplan dat er de komende jaren een forse inspanning zal moeten worden geleverd om woningbouw te realiseren binnen de betaalbare huursector (starters) en de betaalbare koopsector, al of niet in combinatie met zorg (ouderen). Dit blijkt zowel uit het woonplan als uit de Regiovisie. Deze woningen, met kavels variërend van 620 m² tot 885 m² vallen niet binnen de betaalbare koopsector van een bewoner uit Vries.

Gelet op bovenstaande, de huidige situatie op de woningmarkt, de daling in de bouwvolumes, de economische crisis en de hersteltijd die tot een uiteindelijke verbetering moet leiden hebben wij onze bedenkingen tegen de realisatie van 6 woningen op deze locatie. Het zou beter zijn de bestemming van het plangebied geheel te wijzigen in ‘Groen’. Hier kan dan bijvoorbeeld een dierenpark, hertenkamp of speelvoorziening gerealiseerd worden. Aan een dergelijke voorziening is bij zowel ouderen als jonge gezinnen veel meer behoefte.

In de inspraak- en overlegnotitie staat bij reactie 7 dat er tijdens de inspraakavonden en ook daarna belangstelling is geuit voor de kavels. Dit lijkt ons enigszins onwettelijk en staat in tegenstelling tot hetgeen in het collegevoorstel staat van de vergadering van 8 oktober 2008. Hierin staat aangegeven dat de huidige onzekere economische situatie een vlotte verkoop van de woningen enigszins kan stagneren. Wanneer de bouwvergunning is verleend kan de projectontwikkelaar er voor kiezen de woningen gefaseerd te realiseren. Dit is natuurlijk afhankelijk van de verkochte woning(en). Gelet op de stagnerende woningmarkt kan de bouwfase geruime tijd in beslag nemen. Dit is zeker in het gebied gelegen tussen beide basisscholen in het dorp qua veiligheid niet wenselijk. Ook de omwonenden zitten niet te wachten op een jarenlange bouwactiviteit in hun woon- en leefomgeving. Wij vragen u nadrukkelijk om te regelen dat de woningen gelijktijdig gerealiseerd worden.

Totdat alle woningen gebouwd zijn zal er onderhoud aan de niet verkochte kavels gepleegd moeten worden. Er ontstaat een rommelig straatbeeld wanneer hieraan geen uitvoering wordt gegeven. Wij vragen u nadrukkelijk om dit onderhoud te regelen.

Reactie

De gemeente is van mening dat in het Structuurplan Tynaarlo en het Woonplan (beide zijn in 2006 vastgesteld) de noodzaak van woningbouw in de gemeente is aangetoond.

De stuurgroep van de Regio Groningen-Assen heeft nieuwe afspraken gemaakt over de regionale woningbouw in de periode 2007-2019. Aanleiding is de meest recente prognose van de regionale woningbehoefte, die 25% lager ligt dan in 2004. Vanwege het belang voor de economie en het versterken van de gebiedskwaliteiten, houdt de stuurgroep ook bij de nieuwe afspraken vast aan regionale bundeling van wonen, werken en mobiliteit.

De regionale woningbouwopgave is hierop in 2009 afgestemd en dientengevolge neerwaarts bijgesteld.

Een groot deel van de woningopgave zal worden gerealiseerd in uitbreidingslocaties als Groote Veen te Eelde, Oude Tolweg Zuidlaren en Vries Nieuwe Stukken. Hiernaast zal een (kleiner) deel van de woningbouwopgave worden gerealiseerd door middel van een aantal kleine inbreidingslocaties, waarvan locatie Reigerstraat er één is. Kwantitatief voldoet de ontwikkeling van zes woningen op deze locatie dan ook geheel aan de lokale en regionale woningbehoefte.

In het Woonplan wordt ten aanzien van de kwalitatieve vraag opgemerkt dat in Vries met name behoefte is aan woningbouw op locaties geschikt voor ouderen. Hierbij is aangegeven dat voor de groep (koopkrachtige) jonge senioren vooral moet worden gezocht naar kwaliteitslocaties. Hierbij kan worden gedacht aan parkachtig wonen in de omgeving van het dorpscentrum.

Verder zijn wij van mening dat de realisatie van zes levensloopbestendige woningen in de duurdere categorie een bijdrage kan leveren aan een gedifferentieerd woningaanbod in Vries. Dit zal de doorstroming op de lokale woningmarkt ten goede komen.

Ten aanzien van de bouwstroom (hoeveelheid tegelijkertijd te realiseren woningen) zullen wij met de ontwikkelaar in overleg treden om de bouwtijd zoveel mogelijk te beperken. Echter, er kan niet worden uitgesloten dat de woningen niet allemaal tegelijkertijd zullen worden gerealiseerd. Uiteraard kunt u erop vertrouwen dat wij erop zullen toezien dat de door de bouwactiviteiten veroorzaakte overlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Tevens zullen wij niet accepteren dat ter plaatse van de bouwlocatie gevaarlijke situaties ontstaan. Indien nodig, zullen burgemeester en wethouders niet nalaten hier handhavend tegen op te treden.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Opmerking 7. Ontwikkeltraject en de betrokkenheid van omwonenden

Wij zijn van mening dat het college in het gehele informele proces tot nog toe een eigenaardige invulling heeft gegeven aan de beginselen van burgerparticipatie.

In het collegevoorstel van 5 februari 2008 wordt gesproken over actieve communicatie. Dit kunnen wij niet tegen spreken. Gedurende het gehele voortraject zijn wij op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de plannen. Echter, actieve communicatie is eenrichtingsverkeer en wij voelen ons dan ook totaal niet betrokken bij de plannen. Wij konden alleen reacties en op- of aanmerkingen geven op, waar ons inziens overigens weinig mee gedaan is. Bijvoorbeeld de opmerking over het rekening houden met de rooilijnen. In het collegevoorstel van 5 februari 2008 staat dat bij het opstellen van een bestemmingsplan deze opmerking meegenomen kan worden. Dit is dus niet gebeurd en een motivatie waarom niet ontbreekt. Het betreurt ons te moeten lezen dat de op te stellen bestemmingsplanprocedure de (wettelijke) gelegenheid biedt tot het geven van bedenkingen etc.

In het kader van burgerparticipatie hadden wij op zijn minst verwacht dat een vertegenwoordiging van de omwonenden betrokken zou worden bij het bepalen van de uitgangspunten en het wedstrijdprogramma. Immers burgerparticipatie: is het proces waarbij gemeente, betrokken burgers en eventueel externe deskundigen via een open houding naar elkaar en een vooraf besproken aanpak samen vorm en inhoud geven aan (delen van) plannen of beleid. Het proces is gericht op het benutten van elkaars deskundigheid en het verhogen van draagvlak voor te nemen beslissingen.

Het wedstrijdprogramma is opgesteld in samenspraak met diverse gemeentelijke afdelingen, die ieder hun eigen gemeentelijk belang vertegenwoordigen. Het belang van de omwonenden is hierin niet mee genomen. Vervolgens staat in de brief van 11 juni 2008, gericht aan de omwonenden, dat de voorlopige ontwerpen worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Ons inziens is een commissie, louter en alleen vertegenwoordigd door wethouders en ambtenaren van de gemeente Tynaarlo, géén onafhankelijke commissie. Door de samenstelling van de beoordelingscommissie, waarbij zowel de verantwoordelijke portefeuillehouders als de (meest) betrokken teams zijn vertegenwoordigd ontstaat er wellicht een evenwichtige weging van de verschillende belangen binnen de gemeente, echter deze commissie is niet onafhankelijk om het belang van de omwonenden te vertegenwoordigen. Het gemeentelijk belang voert hier duidelijk de boventoon.

Wij zijn dan ook van mening dat wij niet op een evenwichtige manier betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van dit bouwplan/bestemmingsplan en een positieve reactie valt dan ook moeilijk te verwachten.

Net als de andere 2 bouwplannen (van Bemog en Hollestelle) is dit plan een compleet andere uitwerking van model 2 (overgang) welke gepresenteerd is op de inloopavond op 19 december 2007. De keuze voor Woonconcept van de omwonenden destijds moet dan ook gezien worden als de beste van de slechtste. Uit de verplichte keuze van deze plannen kan dan ook niet zondermeer een goedkeuring van de omwonenden geconcludeerd worden. Hetgeen wel vermeld staat in het collegevoorstel van 28 oktober 2008.

Als laatste willen wij onze frustratie kwijt over de gang van zaken tot nu toe. Op 27 augustus 2009 hebben wij een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries. In beginsel konden wij voor 1 november 2009 een reactie hierop van de gemeente tegemoet zien. Mocht dit niet lukken, dan zouden wij daar tijdig van in kennis worden gesteld. Op 9 januari 2010 heeft 1 bewoner pas een reactie ontvangen! Tevens wat het verzoek om een ander met de medeondertekenaars te bespreken. De gemeente is toch de boodschapper? Dit kunt toch niet van een burger verwachten? De overige omwonenden hebben (op ons uitdrukkelijk verzoek) uiteindelijk ook de reactie ontvangen op 15 januari 2010. Gezien de korte termijn hebben wij in de raadsvergadering van 19 januari 2010 geen reactie kunnen geven. De wethouder en raadsgriffier zeiden dat dit niet erg is, gezien de officiële bezwaarperiode nog moest beginnen.

Wij vragen ons af waarom die mogelijkheid dan wel geboden werd.

Verder heeft wethouder Kosmeijer in de raadsvergadering van 19 januari 2010 aangegeven dat er geen voorstel is gekomen door de omwonenden om van het plan een speelweide van te maken. Dit zorgde voor een grote teleurstelling. De wethouder had dit namelijk kunnen lezen in de redactie van de omwonenden op de inloopavond van 19 december 2007 en 9 oktober 2008. Wij vragen ons nu ook ernstig af of uw college gedurende het gehele proces wel goed geïnformeerd is door het ambtelijk apparaat? Aan de vertaling van de door de omwonenden ingebrachte reacties te zien niet.

Reactie

Allereerst hechten wij eraan te constateren dat de voorbereiding op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries tot op heden voldoet aan de vereisten die daaraan zijn gesteld in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van het aspect burgerparticipatie merken wij het volgende op. Hoewel zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Algemene wet bestuursrecht dit niet voorschrijven, hechten wij aan burgerparticipatie bij de ontwikkeling van ons beleid. Aan het begrip burgerparticipatie kan echter op vele manieren vorm worden gegeven. Dit kan bijvoorbeeld in de meest vergaande vorm gebeuren door het laten (mee)bedenken van beleid door medespelers. In dit specifieke geval is echter gekozen voor de variant meedenken. Bij deze vorm van burgerparticipatie ligt er een voorstel van de gemeente, waarop door medespelers (in casu: omwonenden) kan worden gereageerd. De daadwerkelijke plan- en beleidsvorming wordt hierin echter niet samen met de medespeler (burger), maar uitsluitend door de gemeente gedaan.

Omdat wij belang hechten aan burgerparticipatie hebben wij voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure veelvuldig de omwonenden op de hoogte gesteld van de aard en voortgang van de plannen. In dit proces is ook meerdere malen naar de mening van de omwonenden gevraagd.

Zo zijn diverse varianten voor een stedenbouwkundige invulling van deze locatie aan de omwonenden voorgelegd. Ook tijdens de door de gemeente gehouden ontwerpwedstrijd zijn -na een voorselectie door de gemeente- de drie uiteindelijk overgebleven bouwplannen voorgelegd aan omwonenden. In beide gevallen kwam de uiteindelijke keuze door de gemeente overeen met de voorkeursoptie van omwonenden.

Tevens is het bestemmingsplan in het kader van inspraak als voorontwerp reeds ter inzage gelegd.

Al met al zijn wij van mening dat veelvuldig met omwonenden is overlegd. Ook heeft gedurende het proces van planvorming de visie van omwonenden een rol gespeeld in de uiteindelijk gemaakte keuzes. Het verwijt dat de gemeente de omwonenden onvoldoende bij de planvorming heeft betrokken, bevreemdt ons dan ook enigszins. Het bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries en het hieraan ten grondslag liggende bouwplan zijn een resultaat van alle gezette stappen en afgewogen belangen. Dat u zich in dit resultaat niet of onvoldoende kunt vinden, betreuren wij.

Concluderend zijn wij van mening dat wij het begrip burgerparticipatie op een zorgvuldige manier en in ruime mate bij de ontwikkeling van deze locatie handen en voeten hebben gegeven.

Wij verklaren deze zienswijze ongegrond.

Ten slotte

Voorheen was op de huidige locatie de bestemming Maatschappelijke doeleinden van kracht. In het bestemmingsplan was daarbij sprake van een aaneengesloten bebouwingsvlak van een behoorlijke omvang. In de nieuwe situatie is sprake van zes verspreid gesitueerde woningen met een ruime opzet. De bouwhoogte is vergelijkbaar met hetgeen voorheen planologisch was toegestaan. Ook voor aspecten als privacy en hinder zal de woonbestemming een vooruitgang betekenen ten opzichte van hetgeen voorheen was toegestaan.

Wij constateren dan ook dat het planologische regime in dit nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Reigerstraat te Vries een aanmerkelijke verbetering voor de omgeving betekent. Hierbij worden eventuele nadelige gevolgen van dit plan voor de omgeving ruimschoots gecompenseerd door de positieve effecten ervan. Verder zijn wij van mening dat het bouwplan een positieve bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het dorp Vries. Ook voorziet het bouwplan in een volkshuisvestingsbehoefte. Er is geen sprake van milieutechnische of andere doorslaggevende bezwaren die vaststelling van dit bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen. Het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Alle belangen overwegende zijn wij van mening dat hier sprake is van een positieve en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

B i j l a g e n

Colofon

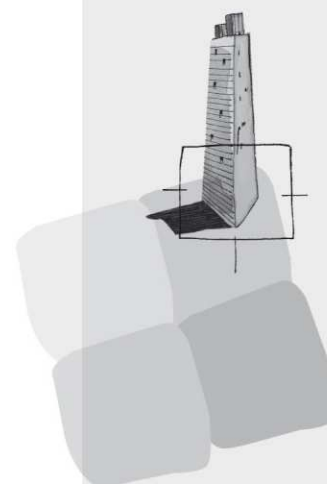
Opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon
De heer F. Rozema

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.00.11.43.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort