

**Inspraak- en overlegnotitie
bestemmingsplan Reigerstraat te Vries**



CONCEPT



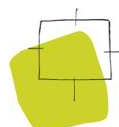
BügelHajema

Plek voor ideeën

**Inspraak- en overlegnotitie
bestemmingsplan Reigerstraat te Vries**

C O N C E P T

29 september 2009
Projectnummer 247.00.11.43.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Overleg	7
3	Inspraakreacties	9

Inleiding



Het voorontwerpbestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries heeft vanaf ... 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Tevens is dit bestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar de overlegpartners verzonden.

Overleg 2

De volgende overlegpartners hebben hun reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries:

- ;
- .

In s p r a a k r e a c t i e s

3

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie binnengekomen. Het betreft een gezamenlijke reactie van een aantal omwonenden van het plangebied. In het navolgende worden de opmerkingen van een reactie voorzien. Indien de zienswijze hiertoe aanleiding geeft, is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

P . m .

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

Het bouwplan past niet in de structuur van het gebied en komt opdringerig over ten opzichte van de bestaande bebouwing. Door een verschuiving van de rooilijn richting de straat ten opzichte van de situatie van de voormalige schoolbebouwing komen de woningen te dicht op de straat te staan. Hierdoor zijn de nieuwe woningen te nadrukkelijk aanwezig. Deze ontwikkeling past niet binnen het door de provincie en de gemeente opgestelde beleid. Voorgesteld wordt de nieuwe woningen in de rooilijn van de voormalige school te plaatsen aan de zijde van de Leeuwerikstraat en de Reigerstraat en wordt verzocht voor de locatie een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Reactie 1

Voor de invulling van het gebied is een ontwikkelcompetitie gehouden waarbij verschillende ideeën voor de invulling van de locatie zijn gegeven. Het ontwerp, zoals dat aan de basis heeft gelegen van het bestemmingsplan is als winnaar naar voren gekomen. Ook de omwonenden hebben in deze fase mee kunnen denken over de uiteindelijke invulling.

De mening van insprekers dat het bouwplan niet past in de structuur van de buurt of het dorp Vries wordt niet gedeeld. De opzet van het plan 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 de bebouwing het karakter van drie erfjes (gezamenlijke erven). De karakteristiek van de woningen is landelijk. De toegepaste materialen zullen dat beeld versterken. Het ontwerp geeft hierdoor een dorpse uitstraling. Voor de woningen liggen ruime open gebieden met daarin de bestaande bomen waarbij een aanzienlijke afstand tot het hart van de weg (gemiddeld 10 m) en de omliggende bebouwing (gemiddeld 21 m) is aangehouden. De suggestie om de bebouwing verder te centreren wordt dan ook niet

overgenomen, aangezien hiermee de kwaliteit van het plan en de open structuur door de losse plaatsing teniet wordt gedaan.

P.m.: Komt er een beeldkwaliteitsplan?

P . m .

Opmerking 2. Projectie van de bestemming Woondoeleinden

Het verzoek is de bestemming Groen te verruimen ten koste van de bestemming Wonen. Hiermee moet een grotere strook openbaar groen worden gerealiseerd die niet wordt verkocht. Hierbij moet bijzondere aandacht worden geschonken aan de hoekpunten waardoor deze worden afgerond en overzichtelijke open ruimte ontstaat. Nogmaals wordt de vraag opgeworpen waarom niet is uitgegaan van het bebouwingsvlak van de voormalige school.

Reactie 2

In de opmerking lijken twee zaken door elkaar te lopen. In feite is het de wens van de insprekers om aan de voorzijde/straatzijde van de woningen een strook als groen (zonder beplanting en erfscheidingen) in te richten die breder is dan de weergave van de bestemming Groen in de verbeelding. Deze wens komt overeen met de gedachte achter het ontwerp. In de toelichting op het ontwerp is te lezen dat de voortuinen vrij moeten blijven van erfafscheidingen en beplanting. Dit uitgangspunt staat echter los van de eigendomssituatie. De gemeente is niet van zins deze gronden in eigendom en daarmee in beheer te houden. Wel zal, om het uitgangspunt van de open voortuinen ook in het bestemmingplan meer tot uitdrukking te laten komen, de strook tussen de voorgevels van de woningen en de bestemming Groen worden bestemd als Tuin. Hierin zal de bouw van (vergunningsvrije) erf- en terreinafscheidingen worden uitgesloten.

Wat betreft de verkaveling en waarom er niet voor is gekozen de bebouwing verder te centreren, wordt verwezen naar onze reactie op de eerste opmerking. Wel wordt nog opgemerkt dat de bebouwde en verharde situatie na realisatie van het plan aanzienlijk geringer in oppervlakte zal zijn dan ten tijde van de schoolbebouwing (circa 1.200 m² in plaats van circa 1.750 m²).

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de strook gelegen tussen de voorgevels van de geprojecteerde woningen en de bestemming Groen wordt bestemd als Tuin. In deze bestemming is de bouw van erf- en terreinafscheidingen (ook vergunningsvrij) uitgesloten.

P . m .

Opmerking 3. De aangegeven goot- en bouwhoogte
Opgemerkt wordt dat de goot- en bouwhoogte te hoog zijn, gelet op de goot- en bouwhoogte van de woningen in de omgeving.

Reactie 3

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 5 m en 10 m, dan wel 6 m en 10 m afhankelijk van het type. Deze maten zijn afgestemd op de eisen uit het Bouwbesluit en het ontwerp. Gelet op de situering en de afstanden tot de bestaande bebouwing leidt dit niet tot een verstoring van het straat- en bebouwingsbeeld, zoals door insprekers wordt betoogd.

P.m. Wat doen wij met het uitgangspunt in de toelichting?

P . m .

Opmerking 4. Het behoud van bomen in het plangebied
Op welke wijze wordt gegarandeerd dat de bomen rond het plangebied behouden zullen blijven? Met name wordt gevreesd voor beschadigingen tijdens de bouwfase en bij het aanleggen van inritten.

Reactie 4

De bedoelde strook met bomen blijft in eigendom van de gemeente. Tijdens de bouw zullen 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.

P . m .

Opmerking 5. Toepassing regelgeving vergunningsvrij bouwen

Verzocht wordt in het bestemmingsplan middels de bestemming Groen de voortuinen te vrijwaren van bosschages en de bouw van vergunningsvrije erf- en terreinafscheidingen.

Reactie 5

Zoals in de reactie op opmerking 2 is aangegeven, zullen de voortuinen (de strook gelegen tussen de voorgevel van de woning en de bestemming Groen) worden bestemd als Tuin, waarbij de bouw van erf- en terreinafscheidingen (ook vergunningsvrij) zal worden uitgesloten. Het aanbrengen van bosschages valt niet onder de term 'bouwen' en is derhalve niet via dit spoor te reguleren. Bezien zal worden of dit in de verkoopvoorwaarden van de gronden nader kan worden geregeld.

P. m.

Opmerking 6. Dubbele formulering in de regels

In zowel artikel 4 als in artikel 7 wordt een prostitutie- of seksinrichting uitgesloten. Tevens is de opmerking dat een bijgebouw in geval van een platte afdekking ten hoogste een bouwhoogte van 3 m hoog mag hebben.

Reactie 6

De bepaling in artikel 7 waarin de zin; “het gebruik van de gronden als prostitutie- of seksinrichting in algemene zin wordt uitgesloten”, zal worden verwijderd. De toevoeging van de bouwhoogte van een bijgebouw, ingeval deze zonder kap wordt gebouwd, zal worden gehandhaafd. Deze toevoeging sluit aan bij de standaard die de gemeente Tynaarlo voor bestemmingsplanregels gebruikt en komt voort uit interpretatiekwesties uit het verleden.

Het plan wordt aangepast, in die zin dat artikel 7 wordt geschrapt.

P. m.

Opmerking 7. Ten slotte

In algemene zin wordt de invulling van het gebied met woningen in het hogere segment ter discussie gesteld. Gelet op de economische omstandigheden en de marktvraag wordt voorgesteld niet tot een invulling met woonbebouwing over te gaan, maar het plangebied in te richten als dierenweide of speelplaats.

Reactie 7

Met de invulling van de locatie aan de Reigerstraat met woningbouw, wordt gevolg gegeven aan de reeds lang gelegen ingezette lijn om de locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie. Hiermee worden de kosten die zijn gemaakt om de locatie te ontdoen van bebouwing gedekt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om op dit standpunt terug te komen. Overigens wordt nog opgemerkt dat voor woningen in deze omvang en prijsklasse ook in Vries wel degelijk een markt is. Dit blijkt temeer uit de belangstelling die al tijdens de inspraakavonden en ook daarna voor de kavels is geuit.

Colofon

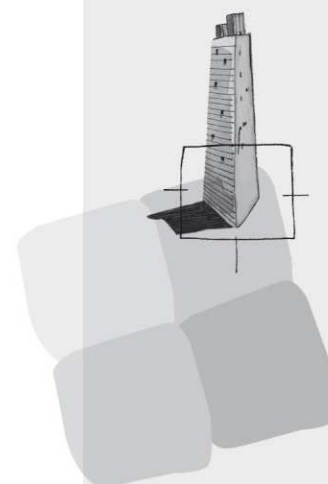
Opdrachtgever
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon
de heer F. Rozema

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer 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