
gemeente
Tynaarlo



Nota inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Partiële herziening Groote Veen

Gemeente Tynaarlo
april 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Indieners van een inspraakreactie.....	3
3. Overzicht ingediende inspraakreacties en reactie gemeente.....	4
Bijlagen:.....	7
1. Zonstudie bestaande en nieuwe situatie	

1 Inleiding

Het huidige bestemmingsplan van Groote Veen maakt het mogelijk om circa 200 nieuwe woningen te realiseren. Inmiddels is bijna de helft van dit aantal woningen gebouwd. Er zijn echter een aantal locaties in het plangebied waar de regels van het bestemmingsplan als belemmerend wordt ervaren. Dit heeft vooral betrekking op de vaste rooilijnen die aan de voorzijde dicht langs de weg zijn gelegen. Door deze regels te verruimen is de verwachting dat de ontwikkelmogelijkheden groter worden en de kavelverkoop wordt gestimuleerd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 29 januari 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. De tervisielegging heeft plaatsgevonden conform de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2 Indieners van een inspraakreactie

Gedurende de termijn van ter inzage legging, konden belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties over het ontwerpbestemmingplan en beeldkwaliteitplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

De gemeente heeft schriftelijke reacties ontvangen van (adressen geanonimiseerd):

1. [REDACTED] 9761 ES Eelde
2. [REDACTED] 9761 ES Eelde
3. [REDACTED] 9761 DG Eelde
4. [REDACTED] 9761 DG Eelde
5. [REDACTED] 9761 DG Eelde

Alle reacties zijn op tijd ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

De overleginstanties, waaronder Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest, hebben in schriftelijke reactie aangegeven goedkeuring te verlenen aan de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Overzicht ingediende inspraakreacties en reactie gemeente

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van de volgende adressen:

1. [REDACTED] 9761 ES Eelde
2. [REDACTED] 9761 ES Eelde
3. [REDACTED] 9761 DG Eelde
4. [REDACTED] 9761 DG Eelde
5. [REDACTED] 9761 DG Eelde

De ingediende reacties zijn gerubriceerd in 2 categorieën:

1. Voor de kavels aan Esweg: verschuiving gevellijn naar achteren en bouwhoogte van 8 naar 9,5 meter

Opsomming gemaakte opmerkingen:

- ik kan me wel vinden in 9 m brede groensstrook langs Esweg;
 - er wordt ingegaan tegen het dorpsgezicht;
 - dit dorpsgezicht gaat nu op de schop wegens tegenvallende verkoop woningen;
 - veel van mijn privacy gaat nu verloren en aantasting woongenot ;
 - inkijk die ik niet zou hebben bij bouwhoogte van 8 meter;
 - wij zullen ook flink aan zon moeten inboeten;
 - wij zijn hier komen wonen vanwege mooi authentiek dorpsgezicht, de privacy en de zon;
 - de nieuwe rooilijn voor de de voorgevel ligt 6 tot 9 meter verder achteruit dan de oorspronkelijke afstand van 7 meter; dat is een aanzienlijke verschuiving;
 - de vaststelling van de rooilijnen is een wezenlijk onderdeel van het stedenbouwkundig, beeldkwaliteit en architectuurplan zoals destijds is vastgesteld door de gemeente Tynaarlo bij de ontwikkeling van Groote Veen; is dit in de weging voldoende meegenomen?
 - de woningen worden niet alleen hoger maar ook verder achter op de kavel gebouwd, dat heeft gevolgen voor ons woongenot;
 - groot bezwaar dat huizen Esweg dichterbij ons huis worden gebouwd;
 - huizen krijgen veel hoger bouwvolume;
 - oorspronkelijke plan was een grote pré voor onze tuin; wordt nu deels teniet gedaan door huizen dichterbij.
2. Diverse punten:
- voor zover bekend zijn de kavels aan de Esweg nog niet in de openbare verkoop geweest; twijfel is er dan ook over de zorgvuldigheid waarmee de onderbouwing tot stand is gekomen; is hier voldoende onafhankelijk onderzoek naar gedaan?
 - een optie zou kunnen zijn om de kavels aan de Esweg onder te brengen in een nieuw te definiëren woongebied 3 waarin de oorspronkelijke voorschriften worden gehandhaafd;
 - veel overlast van water i.v.m. onvoldoende waterafvoer aan achterzijde percelen, de bewoners doen een alternatief voorstel met aanleg van 2,5 m brede sloot; de hele kavel verschuift dan 2,5 m richting de Esweg, het netto oppervlak wordt niet aangetast;
 - waarom nu deze planaanpassing, de kavels zijn nog niet eens in de verkoop?
 - geen SEW-woningen, geen seniorenflats.

Beantwoording van de reacties

1. Voor de kavels aan Esweg: verschuiving gevellijn naar achteren en bouwhoogte van 8 naar 9,5 meter

Terecht wordt door de indieners van een zienswijze opgemerkt dat, met het verschuiven van de gevellijn, wordt afgeweken van het uit 2009 daterende stedenbouwkundig plan inzake beeldkwaliteit en architectuur.

De nieuwe bebouwing langs de Esweg werd binnen het beeldkwaliteitsplan Groote Veer vooral beschreven vanuit het zoeken naar aansluiting op de bestaande bebouwing. De maat en de schaal maar ook de kaveldiepte bleken echter in de praktijk niet te vermarkten te zijn. Hierop is opnieuw gestudeerd op de locatie en gezocht naar mogelijkheden om de kaveldiepte te verkleinen. De wens om de bomenstructuur langs de Esweg te realiseren kwam als een kans tijdens dit onderzoek aan het licht. Door deze bomenrij kan het overwegend stenige karakter van de Esweg wijzigen in een groener beeld. Door de introductie van de groenstrook schuiven de woningen verder naar achteren. Ook komt de feitelijke aansluiting op de bebouwing van de Esweg in een ander licht komen te staan. De dominante kapvormen en de lage gootlijn blijven behouden. De bouwhoogte echter kan verhoogd worden naar een meer gangbare maat voor eigentijdse woningen, waardoor ook het gebruik van een verdiepingsvloer beter tot zijn recht komt. We zijn dan ook van mening dat er sprake is van een oplossing, die recht doet zowel aan de sfeer en de historische kwaliteit van de Esweg als ontsluitingsweg van het dorp, alsmede aan de kwaliteit van de direct woonomgeving.

Het gevolg van de toename van de bouwhoogte in combinatie met het naar achteren verschuiven van de woning op de kavel, heeft mogelijk een extra schaduwwerking bij de burens tot gevolg. Om dit vast te stellen is er een schaduwanalyse/zonstudie uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage toegevoegd. Hieruit is te concluderen dat nagenoeg geen nadelige schaduwwerking optreedt op de achter en naast gelegen woningen en tuinen. Alleen in februari en in november om 10 uur in de ochtend is een beperkte schaduwwerking in de achtergelegen tuinen aanwezig.

We denken niet dat door het toestaan van de nieuwe regels het woongenot en privacy van de huidige bewoners wordt aangetast, omdat:

- er sprake blijft van diepe kavels met een in de nieuwe situatie gemiddelde kavellengte variërend van 35 tot 40 meter;
- de bestaande regel in stand blijft dat de afstand van de woning tot de achterste perceelgrens niet minder dan 8 meter bedraagt;
- de 1e en 2e verdieping van de nieuwe woningen geen primaire woonfunctie krijgen;
- de nieuwe woningen in lage gootlijn worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat de zijgevels vanaf 3,5 meter hoogte worden voorzien van een kap;
- uit de zonstudie blijkt dat er nagenoeg geen nadelige schaduwwerking optreedt;

Conclusie gemeente: De verschuiving van de gevellijn aan de Esweg in combinatie met de nieuwe toegestane bouwhoogte kan voldoende worden gemotiveerd. Er is geen aanleiding om deze wijziging bij te stellen of om hiervan af te zien.

2. Diverse punten:

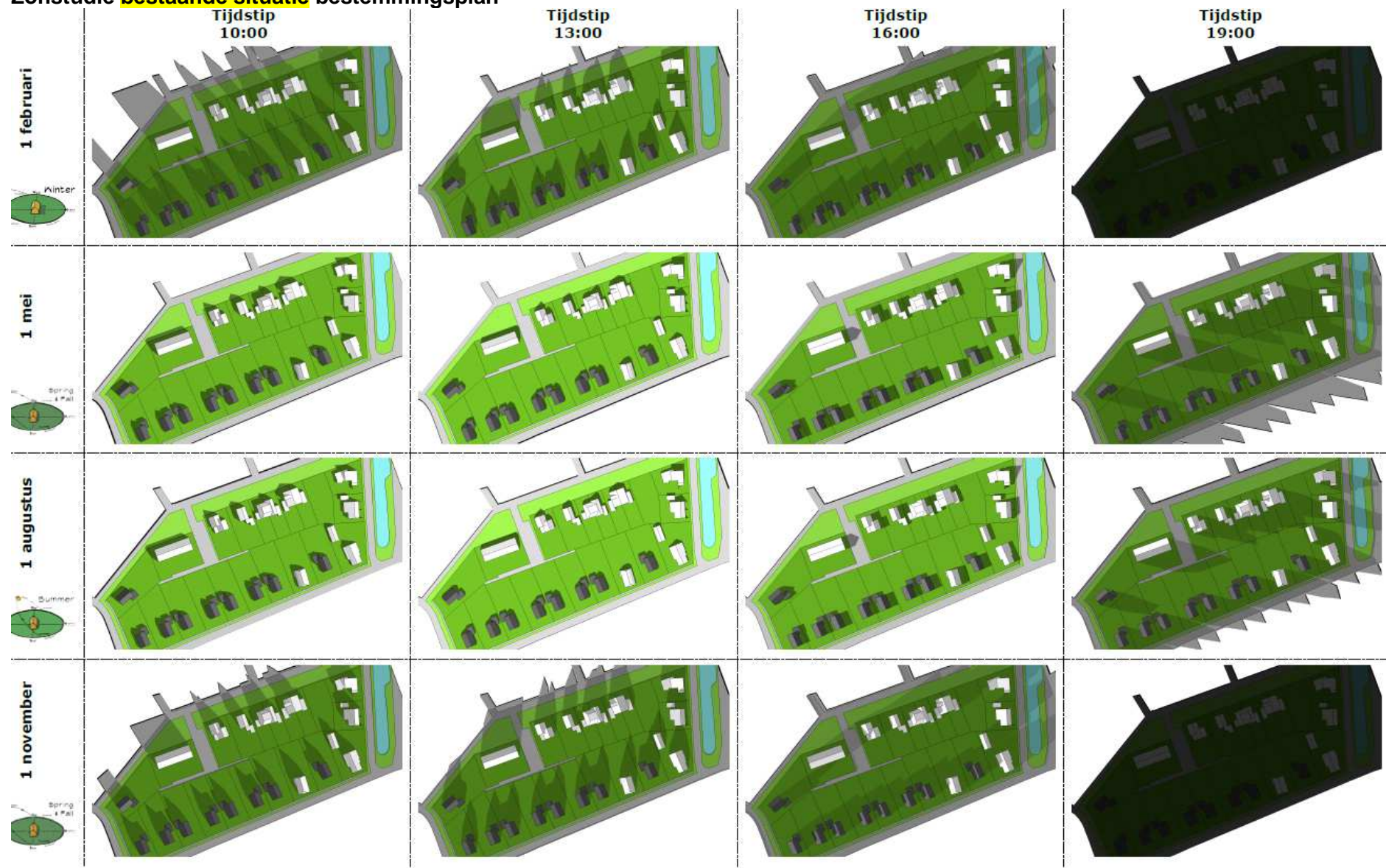
- Met betrekking tot eerder verkoop van kavels aan de Esweg en de onderbouwing daarvan: Deze kavels zijn wel degelijk eerder in de verkoop geweest, vanaf medio 2011 tot begin 2013. Vanwege het geheel ontbreken van de belangstelling zijn de kavels toen uit de verkoop gehaald. Medio 2012 is al voor het eerst gesproken over het herverkavelen van de kavels, waarbij ook een groenstrook zou worden gerealiseerd. Dat het bestemmingsplan nu pas wordt aangepast betekent dat de gemeente niet over 1 nacht ijs is gegaan. De afgelopen jaren zijn er met een aantal ontwikkelaars onderhandelingen gevoerd, waarin meerdere malen vanuit die vraagkant is bevestigd dat een nieuwe kavelsituering leidt tot een aanzienlijke grotere ontwikkelkans.

-
- Met betrekking tot de wateroverlast:
Het was bij de gemeente nog niet eerder bekend dat op deze plek in het plangebied ook overlast van hemelwater wordt ervaren. De grond van het betreffende tegelpad achter de woningen is openbaar gebied van de gemeente. Dit door de bewoners aangegeven probleem is niet gerelateerd aan deze procedure van het bestemmingsplan. Het is mogelijk een civieltechnisch probleem, welke nu ook is voorgelegd aan afdeling Gemeentewerken. Afgesproken is nu om de situatie ter plaatse voor een langere periode te observeren en indien nodig daarna verbeteringen door te voeren. De aanleg van een sloot wordt op voorhand niet geadviseerd, vanwege de aanleg- en onderhoudskosten en de afname van de uitgeefbare kaveloppervlakte.

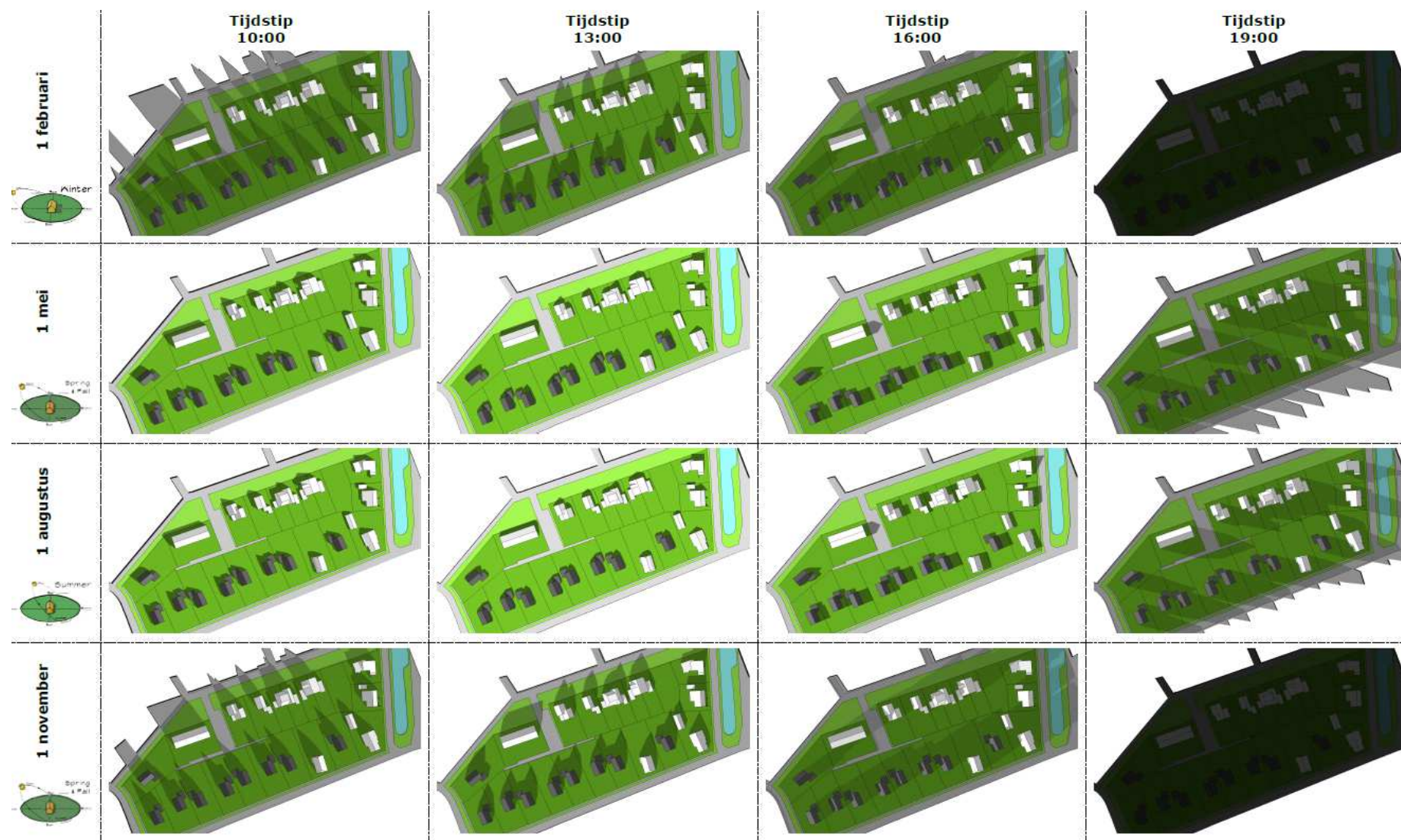
 - Met betrekking tot 'geen SEW-woningen en geen seniorenflats':
Het te wijzigen plangebied zal alleen worden bebouwd met vrijstaande woningen of twee-onder-één kap woningen. Rij- en/of flatwoningen zijn niet toegestaan.

BIJLAGEN – 2 volgende pagina's betreffende zonstudie op basis van het huidige bestemmingsplan en op basis van het nieuwe bestemmingsplan

Zonstudie **bestaande situatie** bestemmingsplan



Zonstudie **nieuwe situatie** bestemmingsplan



Grote Veen te Eelde/ zonstudie nieuwe bestemmingsplan

HJK architecten