

‘Plan Amsinkweg participatieverslag’

Ontwikkelaar: Scholte op Reimer Projecten B.V.

Toelichting Plan

Locatie: In Vasse aan de Amsinkweg (praktisch naast en tegenover de huisnummers 9 t/m 22) is sprake van een ontwikkellocatie. Vasse is een klein esdorp dat door de jaren heen verder is ontwikkeld en gegroeid. Door deze maatschappelijke en demografische ontwikkelingen en door overheidseisen is een situatie ontstaan dat bij deze nieuwe ontwikkeling zorgvuldig moet worden gekeken naar de landschappelijke inpassing. In nagenoeg alle mogelijke opties van uitbreiding van de kern Vasse is er sprake van een omliggend essen- en kampenlandschap. De essen en kampen zijn ontstaan in de laatste ijstijd. Er is sprake van een stuwwal waardoor er sprake is van forse hoogteverschillen. Het weiland is, zover zichtbaar op historische kaartbeelden, altijd onbebouwd geweest.

Een principeverzoek voor Plan Amsinkweg is ingediend en op 21 oktober 2021 en op 7 april 2022 volgde daarop een positief besluit. Totaal worden er 29 woningen gebouwd in dit plan. Het gaat om vrijstaande woningen, diverse 2¹ kap woningen, een 3¹ kap woning en een 4¹ kap woning.

Invloed plan

De woonwijk is landschappelijk ingepast en zodanig ontworpen dat de ligging aan de rand van het dorp passend en logisch is. Er is onder meer gekeken naar een sterke blijvende verbinding met de achtergelegen es. Dit heeft in nauw overleg plaats gevonden tussen Provincie Overijssel en Gemeente Tubbergen. Ook beleving is een belangrijk aspect dat meegenomen is in de verdere afwerking van de nieuwe woonwijk.

Om de zichtlijnen te kunnen garanderen zijn de wegen in deze zichtlijnen ontworpen en is het wandelpad precies naast de steilrand gelegen. Naast beleefbaarheid en routes is waterberging een belangrijke opgave. Voor natuurlijke afvoer van hemelwater is een wadi ontworpen. Tot slot is er aandacht besteed aan het groen in de wijk. In de kern enkele losse solitaire bomen met een hoge mate van onregelmatigheid. Langs de es aan de noordzijde wordt de groenstructuur hersteld en aan de westzijde wordt groen aangebracht voor een juiste overgang met het daar gelegen bedrijventerrein. Er is daar gekozen voor bomen zonder onder beplanting om het geheel niet letterlijk af te sluiten. Aan de zuidoostzijde wordt een groenstrook aangebracht zodat bestaande woningen uitkijken op groen en niet op de zijkant van de nieuwe woningen.

Vasse is een esdorp. Dat betekent dat de bebouwing dit moet uitstralen. De verschijningsvorm is derhalve dorps en altijd met een kap. Woningen kunnen verschillend zijn, maar zijn wel allemaal individueel herkenbaar.

Met voorgenoemd plan wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Tubbergen en de Provincie Overijssel.

Contactmomenten

Als ontwikkelaar zijnde hebben we getracht de buurt zo goed mogelijk op de hoogte te brengen en te laten participeren maar bovenal de dialoog aan te gaan en open te houden. Als projectontwikkelaar staan we volledig achter het ingediende plan. Dit neemt echter niet weg dat wij ons goed bewust zijn van het feit dat het voor de huidige bewoners van de Amsinksweg een ingrijpende verandering is. De belangen van bouwen zijn helaas altijd tegenstrijdig. Waar het voor de één kansen biedt is het voor de ander hinderlijk of een belemmering. Daarnaast realiseren we ons dat projectontwikkelaar zijn in eigen dorp gevoelig ligt en we het nooit voor iedereen (in de directe buurt) goed kunnen doen. Dat is ook onze ervaring met het participeren. Dit wordt door een ieder op een eigen manier uitgelegd.

Naast de participatie van de directe burens hebben we gedurende het gehele proces continue de dorpsraad op de hoogte gehouden van de invulling maar ook van de status van het plan. Zodat de behoefte voor Vasse zo duidelijk mogelijk vertaald werd naar Plan Amsinksweg.

Verschillende contactmomenten:

**In verband met privacy worden hier geen volledige namen genoemd.*

Adres/omschrijving*	Bezoekdatum
Alle bewoners uitgenodigd voor een informatieavond bijlage 1	17-7-2023
Dorpsraad overleg, 2/3 afgevaardigden van de dorpsraad m.b.t. voorgang plan, indelingen, aandachtspunten	Doorlopen vanaf 17-7-2024 diverse contactmomenten
Informatieavond buurt, alle betrokkenen uitgenodigd per brief. Locatie: kantoor SOR. 1 betrokkene kon 's avonds niet en is 's middag geweest. Plan in eerste opzet gepresenteerd. Aangeven dat het niet definitief is. Eerste aandachtspunten van de buurt genoteerd. Dit varieert van aantallen, kavelindeling, groen, inritten, soort woningen verlichting.	27-7-2023
Contact moment 4 burens rechterkant op verzoek van gemeente. Aandachtspunten: indeling kavels en meer willen participeren als burens, meer inbreng.	25-9-2023
Contact moment met zelfde 4 burens. Terugkoppeling geven op gevraagde aandachtspunten. Plan deels opnieuw ingedeeld, getracht meer evenwicht in het plan te brengen.	3-10-2023
Overleg moment buurman Wensen, parkeerplaats voor huis, zorgen over licht van koplampen auto's. Hier direct toelichting op kunnen geven.	18-10-2023

SOR zend een brief alle bewoners, erop gewezen dat bestemmingsplan ingediend is. Zie bijlage 2 voor brief.	19-12-2023
Overleg directe burens links Diverse punten uit zienswijze besproken. Niet alles op te lossen, samen met Gemeente Tubbergen aan tafel. Voorstel volgt	6-2-2024
Overleg directe burens links Locatie gemeente Tubbergen, gesprek over o.a. punt waterhuishouding.	8-2-2024
Overleg directe burens links Willen graag nulmeting bestaande situatie, SOR gaat dit verzorgen. Afspraak wordt gemaakt.	16-5-2024
Overleg directe burens links Nulmeting wordt gedaan door Signum Expertise, Alcedo.	30-5-2024
Diverse contact momenten met burens rechts. N.a.v. zienswijzen. SOR schakelt N. Hannink in van N+L Landschapsontwerpers. Hij maakt een voorstel m.b.t. minder hinder en werkt dit uit. Uiteindelijk 21-6-2024 een definitieve oplossing.	Voorjaar 2024 diverse momenten: 22-4-2024 17-05-2024 18-6-2024 21-6-2024
Buurtbewoner overkant Delegatie komt bij SOR, bezwaren en zienswijzen worden doorgesproken. SOR komt met een reactie. Constructief gesprek, over onder andere indeling kavels, veiligheid, bouwproces en verkoopproces. Zie bijlage 3 voor verslag.	17-6-2024
SOR deelt laatste versie plan aan buurtbewoners, werkt tevens een lijst uit met afspraken tijdens bouwperiode etc.	24-6-2024
Goedkeuring buurt?	

Conclusie

Gedurende het gehele traject heeft Scholte op Reimer projecten getracht de communicatie zo open mogelijk te houden, de dialoog aan te gaan. Naar aanleiding van de zienswijzen maar ook uit de gesprekken met de buurt zijn er meerdere (aangepaste) indelingen ontworpen welke deels naar wens van de huidige bewoners van de Amsinksweg zijn uitgevoerd. We hebben gesproken met individuele betrokkenen maar ook met de gehele groep betrokkenen in diverse samenstellingen.

We hebben getracht alle eisen, wensen en zorgen zo goed mogelijk te verwerken tot het huidige plan. Hoofdzaak bij dit plan is om voor de verschillende doelgroepen zo bereikbaar mogelijk te bouwen, dus starterswoningen, een aantal sociale huurwoningen en vrijstaande woningen. Kortom een gemêleerd plan. Tevens een plan met relatief veel groen en een aantal zichtlijnen richting de es. Daarnaast staat de maatschappelijke haalbaarheid voor ons hoog in het vaandel, met als belangrijk doel zoveel mogelijk inwoners van Vasse, Mander en omstreken te huisvesten op dit nieuwe plan, om Vasse zo leefbaar te houden in de toekomst.

Bijlage 1:

Brief alle directe omwonenden, verzonden 17-7-2023

Beste bewoner,

Zoals u weet zijn wij, Bouwbedrijf Scholte op Reimer uit Vasse, momenteel bezig met het ontwikkelen van het perceel gelegen aan de Amsinksweg te Vasse. Tijdens onze eerste informatieronde hebben wij aangegeven dat wij u als directe naaste bewoner tijdig op de hoogte houden van de vordering van het plan, en dat u, indien het eerste ontwerp klaar is, de mogelijkheid krijgt om dit te bekijken.

Nu is het eerste schetsontwerp gereed en hier is door zowel gemeente als provincie positief op gereageerd.

Wij willen u de mogelijkheid geven om dit ontwerp te bekijken.

Dit kan op donderdagavond 27 juli tussen 19:00 en 20:00 uur op ons kantoor aan de Voortsweg 23 te Vasse.

Bij deze bent u daarvoor van harte uitgenodigd.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Scholte op Reimer

Bijlage 2: Brief alle directe omwonenden, verzonden 19-12-2023

Beste Bewoner van de Amsinksweg,

Zoals u weet zijn we bezig met het ontwikkelen van een bouwplan aan de Amsinkweg te Vasse, in de direct omgeving/ tegenover van uw eigen woning. Na een traject met veel eisen en regels waaraan moet worden voldaan, is er uiteraard in samenspraak met de gemeente een concept plan op papier gekomen. Hierover hebben we u allen destijds geïnformeerd.

Vervolgens zijn er veel overleggen geweest onder andere met de Gemeente Tubbergen, (landschaps-) architecten, flora en fauna en andere disciplines. Waar mogelijk hebben we hoor en wederhoor toegepast met u als direct buurtbewoner. We hebben getracht alle eisen, wensen en zorgen zo goed mogelijk te verwerken tot een concreet plan. In de bijlage van deze brief laten we u het bouwplan zien dat door ons wordt ingediend bij de Gemeente Tubbergen.

Hoofdzak bij dit plan is om voor de verschillende doelgroepen zo bereikbaar mogelijk te bouwen, dus starterswoningen, een aantal sociale huurwoningen en vrijstaande woningen. Kortom een gemêleerd plan. Tevens een plan met relatief (voor zover dat binnen de kaders past) veel groen en een aantal zichtlijnen richting de es.

Op deze manier hopen wij dat we Vasse op een verantwoorde manier kunnen voorzien van nieuwe bouw mogelijkheden. We hopen dat het plan voor veel mensen bereikbaar is; ouderen die graag in Vasse willen blijven maar kleiner willen wonen, jeugd die een kans krijgt om te gaan bouwen of om zich juist te vestigen in reeds bestaande woningen als er doorstroming van andere Vassenaren op gang komt.

Dit neemt echter niet weg dat wij ons goed van bewust zijn van het feit dat het voor u, als huidige bewoner van de Amsinkweg een ingrijpende verandering is. De belangen van bouwen zijn helaas altijd tegenstrijdig, waar het voor de één kansen biedt is het voor de ander hinderlijk of een belemmering. Naast het feit dat we een lokaal bedrijf zijn en het liefst voor iedereen de beste mogelijke oplossing willen, realiseren we ons ook dat we dit nooit voor iedereen goed kunnen doen. We snappen dat er, zelfs na wijzigingen en aanpassingen er nog steeds vragen of opmerkingen kunnen zijn over de definitieve inrichting van het plan, ook omdat niet alles weer te geven is op deze oppervlakkige schets.

Mocht u wat betreft de verdere invulling van het plan nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan bent u van harte welkom bij ons op kantoor.

Tot slot wijzen we u erop dat het plan vanaf medio volgende week ook ter inzage zal liggen bij de Gemeente Tubbergen.

Hartelijke groet,

Bouwbedrijf Scholte op Reimer, Vasse

Bijlage 3: gemaakte afspraken SOR en buurtbewoners naar aanleiding gesprek

*Betreft: Wijzigingen plan Amsinkweg na overleg met een afvaardiging,
van de omwonenden d.d. 13-6-2024*

Aanwezig: ivm privacy niet weergeven

*Na een constructief overleg zijn er op 13-6-2024 de volgende punten in goed overleg en
overeenstemming besproken. De bijbehorende uitwerking van deze punten, te zien in de bijlage.*

Besproken punten

- 2x dubbel blok aan Amsinkweg wordt gedraaid. Opritte ontsluiten nu aan Amsinkweg.
- Vrijstaande kavel rechts voor is ca. 300 cm . naar achteren verplaatst. Deze woning is ook gedraaid. Ontsluiting op plan Amsinkweg.
- Het wisselen van vrijstaande kavel met het kavel van het dubbelblok is niet mogelijk.
- Hoogte bouwkavels blijft zoals gemeente aangeeft in bouwbesluit. Inspectie put gemeente wordt 2x per jaar gecontroleerd.
- De ontwikkelaar is zeker van plan om inwoners van Vasse alle kansen te geven om als eerste te kunnen bouwen op plan Amsinkhoek.
- Ontwikkelaar bouwt niet alle kavels zelf. Wel is afgesproken dat de kavels aan Amsinkweg grenzend (3x dubbelblok 1x vrijstaand zelf te ontwikkelen door Scholte op Reimer. Dit om te voorkomen dat er wildgroei ontstaat en een zo mooi en uitgebalanceerd mogelijk straatbeeld te creëren.
- Nul meting woning aanwonenden aan de Amsinkweg wordt niet gedaan. Op het nieuwe plan wordt niet geheid of geboord. Bestaande woningen staan te ver weg van het bouwterrein.
- Bouwverkeer/overlast
 - Zo veel mogelijk tegelijkertijd aanvoeren
 - Niet lossen tussen 7:30 -9:00 uur m.u.v. bouwkransen benodigd voor diverse werkzaamheden
 - Vanuit opslag SOR materialen aanvoeren waar mogelijk.
- Afgesproken app groep met 1 beheerder voor meldingen welke urgent zijn voor plan Amsinkweg
- Naam plan: is nog gezocht, graag voorstel of ideeën?