

Participatie overleg Bezwaarmakers Buitenhuizerweg d.d. 13 maart 2025

Op 13 maart 2025 heeft een overleg plaatsgevonden met 4 bewoners aan de Buitenhuizerweg te Ruinerwold.

Wij hebben ons als nieuwe gezichten van Kerkweg Zuid B.V. (Voormalig Dumas Real Estate) gepresenteerd aan de bewoners. De kennismaking en het overleg werd op prijs gesteld. Ons werd medegedeeld dat de gemeente zich niet liet zien en de bewoners nog steeds in afwachting zijn van de beantwoording van hun zienswijzen.

De zienswijzen bestonden voornamelijk uit:

1. Te veel woningen, er is in Ruinerwold geen behoefte aan zo'n groot aantal woningen.
2. Te hoge dichtheid per HA. Normaliter in uitleggebieden tussen 15 en 25 woningen/HA.
3. Het appartementengebouw (de flat) veel te hoog en veel te dicht richting de Buitenhuizerweg.
4. Tevens past het stedenbouwkundige ontwerp van de voormalige varkenshouderij, Buitenhuizerweg 4, niet in de structuur van de lintbebouwing. Met name de kavel achter op het terrein geeft hinder aan de direct omwonenden.
5. Het plan ligt veel te dicht geven de Buitenhuizerweg aan waardoor het karakter van deze weg wordt aangetast en de Buitenhuizerweg niet meer als buitengebied wordt gezien.

Wij hebben aangegeven dat het huidige stedenbouwkundig ontwerp van Rho (ontwerp bestemmingsplan) voor ons uitgangspunt is en wij willen kijken naar mutaties maar geen grote wijzigingen willen aanbrengen in het plan.

Wij hebben afgesproken van wij ons ons zullen melden als wij verder zijn met de gemeente en het bestemmingsplan in de raad wordt ingebracht.

Kerkweg Zuid B.V.
Heerenveen, 17 maart 2025

Participatie overleg Bezwaarmakers Buitenhuizerweg d.d. 4 november 2025

Op 4 november 2025 heeft een 2e overleg plaatsgevonden met de 4 bewoners aan de Buitenhuizerweg te Ruinerwold.

Kerkweg Zuid B.V. heeft een presentatie gegeven van de mutaties op het ontwerpbestemmingsplan waarin 3 wijzigingen zijn doorgevoerd.

1. Fasering. Deze is aangepast op de spuitzone van de aangrenzende percelen.
2. Het appartementengebouw is gespiegeld met de parkeerplaatsen waardoor de afstand tot de bebouwing aan de Buitenhuizerweg in afstand is toegenomen.
3. De nieuwe invulling van de 3 woningen op de locatie Buitenhuizerweg 5 is aangepast. De woningen zijn meer naar de Buitenhuizerweg geplaatst en de kavels zijn in oppervlak afgenomen. Zie bijlage.

Commentaar van bezwaarmakers.

1. Gemeente neemt niet de moeite om met bezwaarmakers in overleg te treden. Geantwoord dat wij als initiatiefnemer wel de moeite nemen.
2. bewoner geeft aan dat gemeente geen overleg met hen heeft gehad. Geantwoord dat de gemeente naar onze mening wel geeft gesproken met de bewoners.
3. Waarom 125 woningen aan de Kerkweg. Veel te hoge dichtheid. 25% aan de zuidzijde dient te vervallen. Geantwoord dat wij vasthouden aan het stedenbouwkundig plan en achter het plan blijven staan, met inachtnaam van de aanpassingen die zijn doorgevoerd.
4. Wordt er in de toekomst ook nog ontwikkeld op het naast gelegen perceel ten oosten van het plangebied en grenzend aan Buitenhof? Geantwoord dat op termijn deze mogelijkheid bestaat en daarmee de ontwikkeling aan de zuidzijde van Ruinerwold wordt bevroren.
5. Waarom de ontsluitingswegen doorgetrokken naar de oostzijde? Geantwoord dat dit onderdeel uitmaakt van het plan.
6. Waarom een appartementengebouw aan de zuid/westzijde van het ontwerp. Kan ook wel naar het noorden verplaatst worden. Of beter nog naar het centrum. Geantwoord dat wij achter het ontwerp staan.
7. De hoogte van het appartementengebouw past niet in de omgeving en is veel te hoog. Ook de kwaliteit laat te wensen over. Geantwoord dat maar 3 bouwlagen betreft met n.a.w. een plat dak. De max. bouwhoogte staat in het bestemmingsplan.
8. Het aangepaste ontwerp voor de 3 kavels Buitenhuizerweg past niet in de lintbebouwing van deze weg. De meest noordelijke kavel kan wel vervallen. Geantwoord dat wij dit niet zullen doen. Wij geven al de nodige m2 op maar er zit voor ons een ondergrens aan.
9. Gemeente is eigenaar van kavel Buitenhuizerweg nr 5. In kader Didam dient deze openbaar aan de markt te worden aangeboden en niet 1:1 aan Kerkweg-Zuid B.V. Geantwoord dat zij de grond mogen overnemen voor het bedrag wat wij er ook voor moeten neertellen.
10. Het programma is veel te veel voor Ruinerwold. Straks komen hier alleen maar mensen van buitenaf naar toe. Er werd weinig gehoor gegeven op mijn reactie dat wij eerst de woningen aanbieden aan de inwoners van Ruinerwold en pas bij onvoldoende animo verder de markt opgaan. Geantwoord dat de gemeente een extern bureau in de arm heeft genomen die tot een andere conclusie komt.

Geconcludeerd is dat wij niet tot elkaar zijn tegemoetgekomen. De bezwaren blijven volhardend.

Wij hebben aangegeven het proces verder voort gaan zetten en de zienswijzen te beantwoorden en het aangepaste bestemmingsplan aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.

Kerkweg Zuid B.V.
Heerenveen, 5 november 2025

Stedenbouwkundige aanpassingen Kerkweg zuid en buitenhuizenweg
Beeldkwaliteit (zoals in ontwerp bp)

Oude Voorstel Erf Buitenhuizenweg



Nieuwe voorstel. Zoveel mogelijk bij het oorspongelijke otnwerp gebleven.

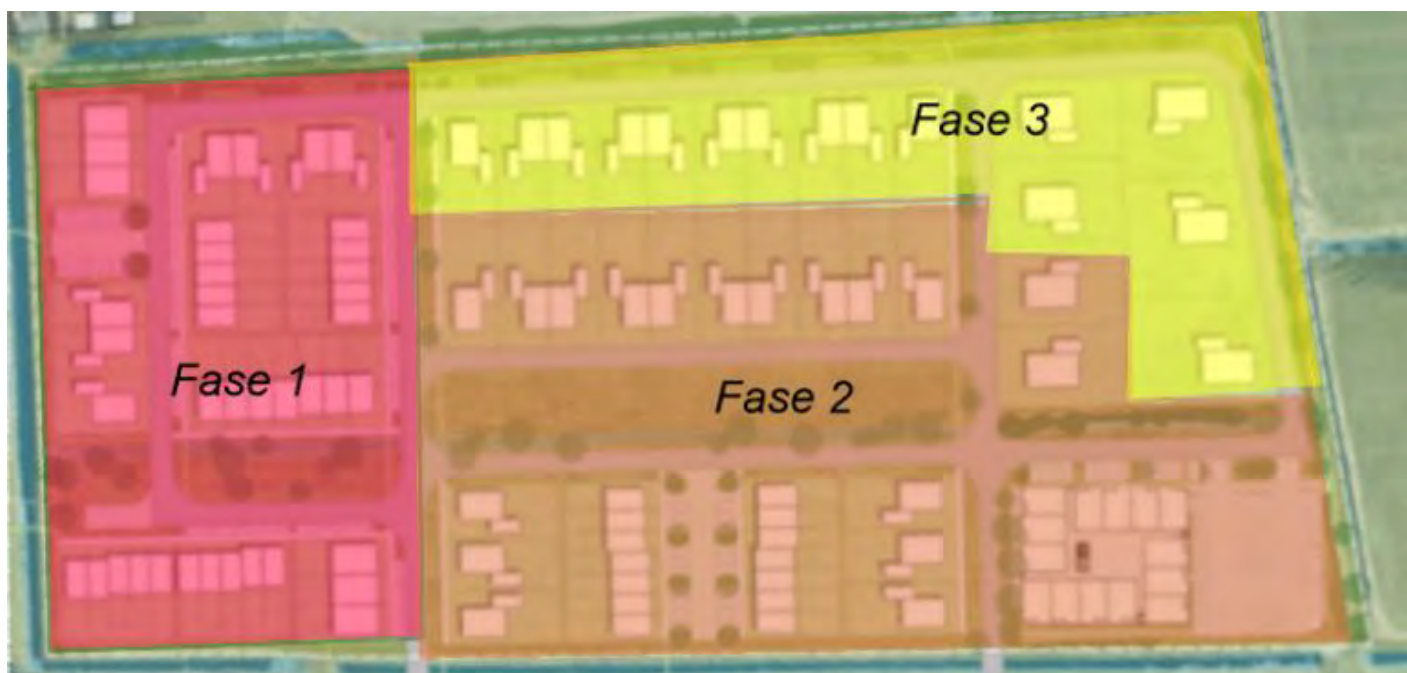
In het oude ontwerp zitten drie inritten. In dit ontwerp 1. Daarnaast zijn de woningen/ bouwvlakken dichter naar elkaar toe opgeschoven.



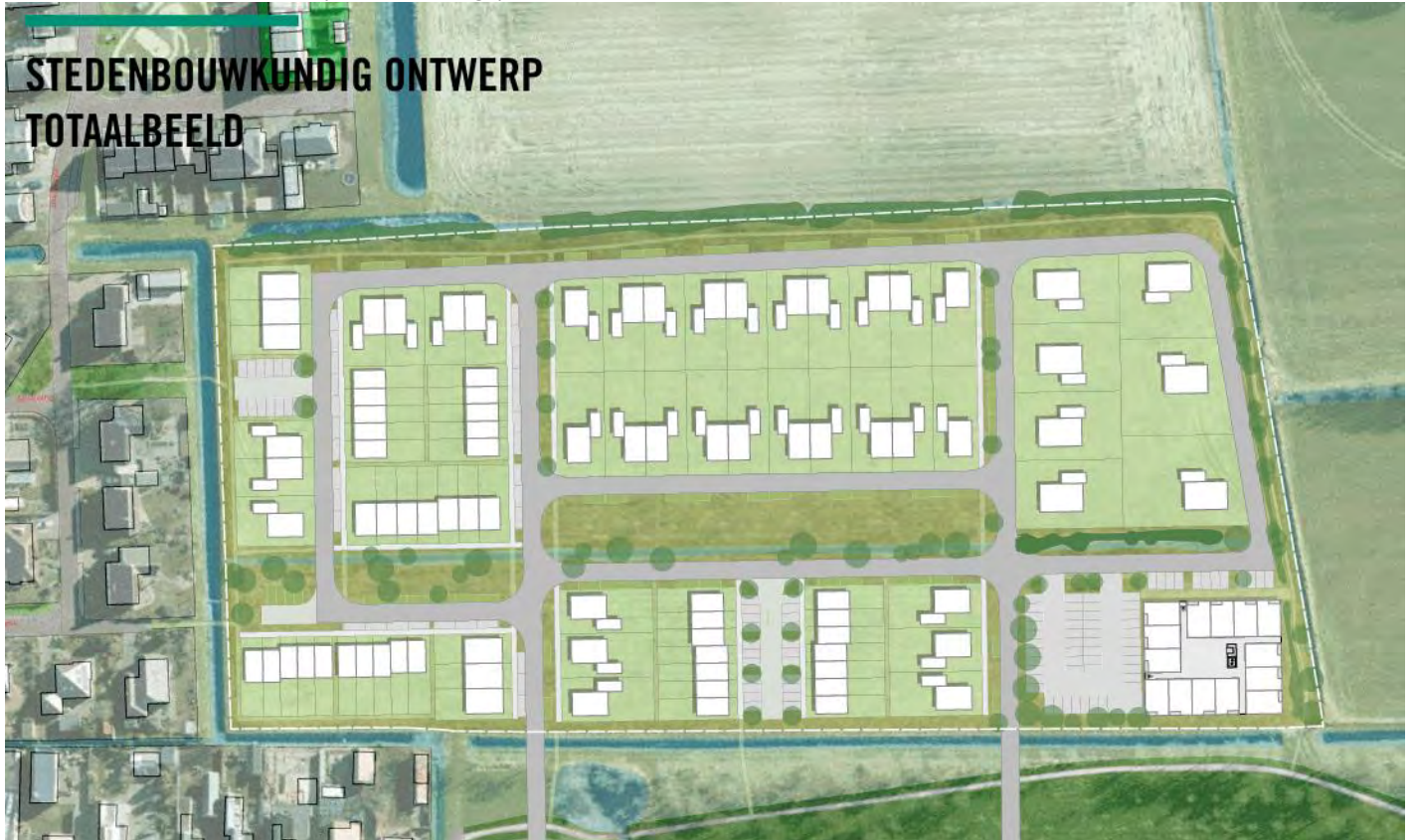
Fasering in het ontwerp bestemmingsplan



Nieuwe fasering. IVM inwaarse zonering is deze fasering bedacht.



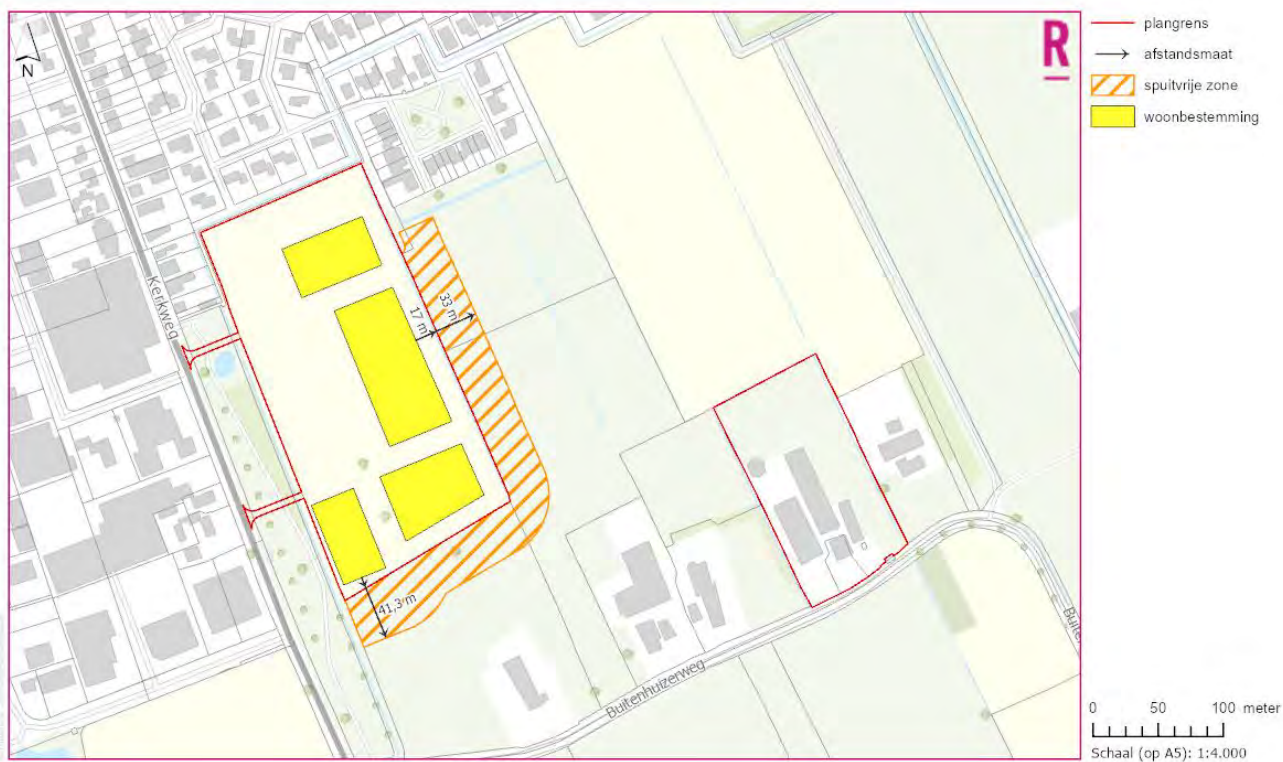
Voorstel zoals in het ontwerp bestemmingsplan.



‘Nieuwe’ ontwerp. Met daarin de appartementen gespiegeld met het parkeren.



Overzicht spuitzone. Ter hoogte van het parkeerterrein, kan deze zone nog kleiner.



1.

Participatie overleg Bezwaarmaker Buitenhuizerweg te Ruinerwold d.d. 29 september 2025

Op 29 september 2025 heeft een overleg plaatsgevonden met de aan de Buitenhuizerweg te Ruinerwold.

Kerkweg Zuid B.V. heeft een toelichting gegeven op de aanpassingen die zij willen doorvoeren aan de Buitenhuizerweg 4.

De kavels worden minder groot waardoor er grond kan worden vrijgemaakt als compensatie voor het intrekken van hun bezwaar t.a.v. de spuitzone op het project Kerkweg Zuid waar de 125 woningen op gerealiseerd zullen worden. Verder is door Kerkweg Zuid B.V. het voorstel gedaan om het verlies van de spuitzone die voor een deel aan de oostzijde van de te ontwikkelen locatie gesitueerd is de financieel te compenseren.

De fam. is niet uit op een financiële vergoeding maar op continuering van haar agrarische onderneming. De onderneming zal t.z.t. worden overgedragen aan de 2 dochters en zij hebben al een keer grond moeten inleveren. Alleen compensatie in teruglevering pachtgronden is voor hen een bespreekbare optie.

Onverrichter zake zijn wij vertrokken.

Kerkweg Zuid B.V.
Heerenveen, 2 oktober 2025