

Reactienota Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan "Dijkhuizen 28-30, Ruinerwold"

Inleiding

Het perceel Dijkhuizen 28-30 is gelegen op de kruising van Dijkhuizen en Vorenwolde te Ruinerwold, kadastraal bekend sectie F, nummers 2614, 2676 en 3040 (deels). De percelen hebben op dit moment de bestemming "centrum" en "groen", het bestaande pand op de centrumbestemming zal worden gesloopt.

Het bestemmingsplan "Dijkhuizen 28-30, Ruinerwold" voorziet in het mogelijk maken van een woongebouw met parkeerkelder voor 20 appartementen van diverse afmetingen.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan op 02-09-2020 voor vooroverleg verstuurd. Hierop hebben de provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, de VRD en RENDO een reactie gegeven.

Op 5 oktober 2020 is er een informatieavond geweest voor omwonenden van de planlocatie. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd en was er de mogelijkheid voor omwonenden om hier over in gesprek te gaan met initiatiefnemers en gemeente. Onderwerpen die veel besproken zijn, hoogte, massa, parkeren en veiligheid op toegangsweg.

Naar aanleiding van de inloopavond en de ter inzagelegging zijn er nog een tweetal reacties ontvangen.

De vooroverleg- en inspraakreacties worden onderstaand puntsgewijs samengevat weergegeven, alsmede het gemeentelijk standpunt. De reacties zijn per aangehaald punt beantwoord. Waar de reacties tot aanpassingen hebben geleid wordt dit vermeld. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de privacywetgeving.

Vooroverleg

Provincie Drenthe

Samenvatting

De provincie geeft aan dat het plan geen provinciale belangen betreft.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van Provincie Drenthe ter kennisname aan.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft vragen over de wijze van het afvoeren van water.

Reactie gemeente

Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het riool. Hemelwater stroomt van het dak naar een bouwkundige infiltratiezone rondom het gebouw. Deze brengt het water via een buizenstelsel naar het oppervlaktewater. WDO geeft aan dat als dit opgenomen wordt in de toelichting het voldoende is.

Conclusie

De toelichting zal worden aangevuld met de uitwerking van de afvoer van regenwater.

Veiligheidsregio Drenthe

samenvatting

De VRD geeft aan dat externe veiligheid geen rol speelt bij deze ontwikkeling.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van de VRD ter kennisname aan.

RENDO

samenvatting

RENDO geeft aan dat er een gasleiding op het perceel 3040 aanwezig is, met behulp van een klikmelding en proefsleuven met worden onderzocht of er een mogelijk conflict is met de gasleiding.

Conclusie

De gemeente neemt de reactie van de RENDO ter kennisname aan.

Inspraak

Omwonenden

Samenvatting

Omwonenden hebben tijdens de inloopavond hun zorgen geuit over de volgende zaken:

1. Hoogte gebouw, het gebouw is het hoogste van Ruinerwold, dit is niet passend in het dorp.
2. Inkijk en privacy in tuinen en woning, door de hoogte wordt privacy in tuinen en woningen geschonden.
3. Parkeren, er zijn te weinig parkeerplaatsen om ook bezoekers te kunnen faciliteren. Dit zal leiden tot overlast voor omwonenden.
4. Overlast van verkeer (licht, veiligheid, geen passeer mogelijkheden) door de toegang tot de parkeergarage aan Dijkhuizen.
5. Kruising met doorgaande weg Dijkhuizen is gevaarlijk, extra verkeer leidt tot meer gevaarlijke situaties, veel schoolgaande kinderen gebruiken deze doodlopende weg als afsnijroute.
6. Bouwverkeer en overlast tijdens bouwen, de doodlopende Dijkhuizen kan tijdens bouw niet worden afgesloten zodat omwonenden niet weg kunnen.
7. Wateroverlast, duiker kan water nu al vaak niet aan, mede door geen onderhoud. Als dam verbreed wordt kan dit erger worden.

Reactie gemeente

1. Om een appartementencomplex te kunnen realiseren is er een bepaald minimumaantal nodig om het rendabel te kunnen maken. Juist om dit wel te kunnen realiseren voor het dorp, maar het ook te laten passen en iets toe te laten

voegen aan het dorp is gekozen voor dit ontwerp. Door het toevoegen van een "punt dak" wordt aangesloten bij de boerderijvormen die te vinden zijn langs Dijkhuizen. Dit is beoordeeld als passender en wenselijker dan een lagere, maar platte constructie waardoor de massa veel groter zou lijken. Verder is het pand verder van de Dijkhuizen gesitueerd dan omliggende panden, met als doel de hoogte minder te ervaren vanaf Dijkhuizen en Vorenwolde.

2. Aan de zuidzijde van het gebouw is een bestaande vrij dichte singel aanwezig die een groot deel van het uitzicht naar de tuinen aan de Lienkamp tegenhoudt. Naar de westkant zijn minder bomen aanwezig. Er is een hoogwerker gehuurd zodat omwonenden hebben kunnen zien wat het uitzicht vanuit het gebouw op hun woning en tuin daadwerkelijk is. Met omwonenden wordt besproken of individueel tegemoet gekomen kan worden aan dit probleem.
3. Er is voor ieder appartement één parkeerplaats gerealiseerd op eigen terrein. Bezoekers zullen parkeren in openbaar gebied, hiervoor zijn openbare parkeerplaatsen aan Dijkhuizen en Vorenwolde. De ingang van het pand is met opzet aan de Vorenwolde gepositioneerd en niet aan de Dijkhuizen. Dit om te voorkomen dat bezoek via de doodlopende Dijkhuizen het pand betreedt en daar ook parkeert. In deze situatie zijn de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaatsen gelegen aan de doorgaande Dijkhuizen en aan de overzijde van de kruising.
4. De toegangsweg naar het gebouw is smal en doodlopend, er zijn hier een tweetal woningen, een aula en de achteringang van een bedrijf aan de Dijkhuizen aan gelegen. Het smalle deel is ca. 50 meter lang. Door de geringe aantal verkeersbewegingen en de geringe afstand van het smalle deel van de weg is passeren niet onontkoombaar, wachten op elkaar is een optie. Met betrekking tot lichtoverlast van het uitdraaien van de parkeergarage en de parkeerplaats wordt met omwonenden gekeken of hier een maatwerkoplossing voor te vinden is.
5. Het betreft een openbare weg, de kruising is recentelijk aangepast om het veiliger te maken. Deze toename aan verkeersbewegingen zal niet leiden tot een verkeersonveiligere situatie.
6. Afgesproken is dat de ontwikkelaar met de bouwers spreekt dat er tijdens de bouw geen gebruik wordt gemaakt van de doodlopende weg Dijkhuizen. Van afsluitingen zal dan ook geen sprake zijn.
7. Afgesproken met de ontwikkelaar is dat er een voldoende dikke duiker geplaatst wordt en hier extra aandacht aan besteed wordt.

Conclusie

Deze punten geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.

Schriftelijke reactie omwonende

Samenvatting

Insprekers hebben via een schriftelijke reactie de volgende opmerkingen op het plan:

1. De nokhoogte van het gebouw is te hoog, dit past niet bij het dorp en zal privacy en woongenot omwonenden schaden.
2. De uitvoering en vormgeving van het gebouw, te opvallend, robuust, omvangrijk, bepalend, overdreven en niet passend. Verder is het kunststof rieten dak te overheersend.
3. Het gebouw is niet energie neutraal, slechts gasloos en energiezuinig.

Reactie gemeente

1. Om een appartementencomplex te kunnen realiseren is er een bepaald minimumaantal nodig om het rendabel te kunnen maken. Juist om dit wel te kunnen realiseren voor het dorp, maar het ook te laten passen en iets toe te laten voegen aan het dorp is gekozen voor dit ontwerp. Door het toevoegen van een "punt dak" wordt aangesloten bij de boerderijvormen die te vinden zijn langs Dijkhuizen. Dit is beoordeeld als passender en wenselijker dan een lagere, maar platte constructie waardoor de massa veel groter zou lijken. Verder is het pand verder van de Dijkhuizen gesitueerd dan omliggende panden, met als doel de hoogte minder te ervaren vanaf Dijkhuizen en Vorenwolde. Aan de zuidzijde van het gebouw is een bestaande vrij dichte singel aanwezig die een groot deel van het uitzicht naar de tuinen aan de Lienkamp tegenhoudt. Naar de westkant zijn minder bomen aanwezig. Er is een hoogwerker gehuurd zodat omwonenden hebben kunnen zien wat het uitzicht vanuit het gebouw op hun woning en tuin daadwerkelijk is. Met omwonenden wordt besproken of individueel tegemoet gekomen kan worden aan dit probleem.
2. Zie reactie bij punt 1. Over het materiaalgebruik, er is geen welstand van toepassing op deze locatie. Het materiaalgebruik en kleurstelling is dan ook vrij. Wel is dit ontwerp stedenbouwkundig beoordeeld en passend beoordeeld.
3. Het bouwbesluit schrijft voor dat gasloos bouwen een vereiste is, echter is energieneutraal op dit moment geen voorwaarde voor nieuwbouw.

Conclusie

Deze punten geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.

Schriftelijke reactie omwonende

Samenvatting

Insprekers hebben via een schriftelijke reactie de volgende opmerkingen op het plan:

1. De locatie zou ingevuld moeten worden met seniorenwoningen.
2. De gemeente moet meer diversiteit bieden, zodat appartementen ook betaalbaar zijn voor jeugd en ouderen.
3. Het pand is te hoog en gesloten en niet passen op deze plek in het dorp.

Reactie gemeente

1. Het bouwplan dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bevat een divers aanbod van appartementen, variërend van kleine appartementen (ca. 50 m²) tot royale penthouses. De appartementen zijn grotendeels gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Daarmee zijn de appartementen geschikt voor senioren.
2. Zie reactie punt 1. Het plan bevat vooralsnog 6 appartementen met een vraagprijs rond de €200.000 vrij op naam. De overige appartementen zijn duurder. Opgemerkt wordt dat woningen met een koopprijs van ten hoogste € 200.000 vrij op naam worden aangeduid als "sociale koopwoning" (zie onder andere de Grondprijzennotitie 2020 Gemeente de Wolden, blz. 9-10 en de het Besluit ruimtelijke ordening artikel 1.1.1. lid e).

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Woonplan 2017-2022 "Een leven lang wonen". In het woonplan is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woonbehoefte voor de periode 2015 -2025 vastgesteld. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan koopappartementen, zowel in de goedkopere als in de duurdere segmenten. Over de bouw van woningen in het duurdere segment is onder andere opgenomen: "In het Woonplan 2011 - 2015 werd nadrukkelijk de keuze gemaakt om in te zetten op de bouw van goedkope (starters-)woningen. De nieuwe analyse toont voor de komende jaren echter vooral een behoefte aan duurdere woningen." (Woonplan 2017-2022 blz. 16).

Zoals geconcludeerd wordt in de toelichting van het bestemmingsplan past het plan zowel kwantitatief als kwalitatief in het gemeentelijke woonbeleid en voorziet het plan in een actuele behoefte.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de gemeente zich ervan bewust is dat een koopwoning met een prijs rond de €200.000 v.o.n. niet voor iedereen betaalbaar is. Het beleid van de gemeente is er daarom in de brede zin op gericht om ook te voorzien in goedkopere koopwoningen. Als onderdeel daarvan onderzoekt de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen actief of het bouwen in een lager prijssegment mogelijk is. De bouw van woningen in een duurder segment kan daarnaast zorgen voor doorstroming, waardoor goedkopere woningen beschikbaar komen.

3. Om een appartementencomplex te kunnen realiseren is er een bepaald minimumaantal nodig om het rendabel te kunnen maken. Juist om dit wel te kunnen realiseren voor het dorp, maar het ook te laten passen en iets toe te laten voegen aan het dorp is gekozen voor dit ontwerp. Door het toevoegen van een "puntdak" wordt aangesloten bij de boerderijvormen die te vinden zijn langs Dijkhuizen. Dit is beoordeeld als passender en wenselijker dan een lagere, maar platte constructie waardoor de massa veel groter zou lijken. Verder is het pand verder van de Dijkhuizen gesitueerd dan omliggende panden, met als doel de hoogte minder te ervaren vanaf Dijkhuizen en Vorenwolde.

Conclusie

Deze geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.