

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp 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. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 september tot en met 1 oktober ter inzage gelegen. Daarnaast is op 5 oktober 2020 voor omwonenden een informatieavond gehouden. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd en was er de mogelijkheid voor omwonenden om hierover in gesprek te gaan met initiatiefnemers en gemeente. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn voorzien van een reactie door de gemeente en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 24 februari 2021 is het ontwerpbestemmingsplan in de Wolder courant en de Staatscourant gepubliceerd. Vanwege het Covid-19 virus was het niet mogelijk om een fysiek inloopbijeenkomst te plannen. In de publicatie is een oproep gedaan of er behoefte was aan een toelichting op het plan. Men diende zich dan voor 7 maart 2021 aan te melden. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 februari tot en met 7 april 2021 ter inzage gelegen. Hierop zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan een zienswijze is ondertekend door 8 huishoudens. Twee zienswijzen zijn ingetrokken nadat afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar.

De 6 zienswijzen zijn hieronder 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.

Zienswijzen

Inspreker 1.

Samenvatting

Indiener tekent nogmaals bezwaar aan het bestemmingsplan Dijkhuizen 28-30 te Ruinerwold, Blijdenstede met 20 appartementen. Indiener vindt de argumenten die zijn aangedragen op zijn inspraakreactie (ingediend op 27 september 2020) niet overtuigend, slecht onderbouwd en niet compleet. Daarnaast geeft indiener aan dat op sociale media ontevredenheid van inwoners is over dit plan.

Indiener brengt de volgende punten naar voren:

- 1.1. Gemeente stelt in haar reactie op inspraakreactie van indiener, dat er een minimum aantal nodig is voor rendabiliteit en om het gebouw te laten passen en om iets extra's toe te voegen is gekozen voor dit plan. Indiener vraagt zich af wie er gekozen heeft en was er iets te kiezen?*

Reactie gemeente:

De projectontwikkelaar heeft het voorliggende plan ontwikkeld en afgestemd met de gemeente. De gemeente heeft het te realiseren plan integraal als positief beoordeeld.

- 1.2. Hebben de omwonenden, inwoners hun wensen kenbaar kunnen maken?*

Reactie gemeente:

In september 2019 werd een eerste inloopavond voor omwonenden georganiseerd door Dumas Groep en gemeente De Wolden om de plannen te delen met het dorp. Dit was een eerste kennismaking met en reactie mogelijkheid op de plannen.

Gedurende de periode van 2019 tot september 2020 werd er gewerkt aan het bestemmingsplan. Toen het voorontwerp bestemmingsplan klaar was, lag deze ter inzage van 3 september tot 1 oktober 2020. Op 5 oktober 2020 is in verband met corona een inloopavond op afspraak gehouden over het voorontwerp. Er zijn op het voorontwerp enkele inspraakreacties ingediend. Een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen is wettelijk niet verplicht, maar bij grote projecten maakt de gemeente hier vaak wel gebruik van, zodat inwoners op een vroeg moment worden meegenomen in de plannen. Het college heeft in februari 2021 de inspraaknota vastgesteld en het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven. Van 25 februari tot 7 april 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn een aantal zienswijzen ingediend, waaronder deze. Ook is er voor de officiële procedure overleg geweest met dorpsbelangen over de ontwikkeling. Dorpsbelangen was positief over het plan.

- 1.3. Heeft de ontwikkelaar vooraf contact gehad met deze mensen, zoals bij andere projecten wordt gevraagd (Haakswold)?*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op 1.2. Aanvullend daarop: de inloopavond in september 2019 heeft ruim voor het opstellen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

- 1.4. Heeft de gemeente vooraf voorwaarden gesteld qua hoogte en omvang?*

Reactie gemeente:

De gemeente toetst initiatieven op meerdere aspecten. In de conceptfase wordt een plan stedenbouwkundig getoetst of het plan past bij de omgeving. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de hoogte en omvang om het ontwerp en de aansluiting op de omgeving. Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp is als passend beoordeeld in het dorp. De kaders voor de bebouwing zijn verwerkt in de regels en de plankaart.

- 1.5. *De projectontwikkelaar heeft het plan ingediend en heeft volgens indiener gekozen voor “de allure, de eyecatcher”. Indiener vindt het niet te geloven dat voor de portemonnee van de ontwikkelaar/makelaar het dorpsgezicht mag worden aangetast.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 1.6. *Indiener reageert op gemeentelijke reactie op inspraakreactie dat ‘punt dak’ aansluit bij vorm van boerderijen aan Dijkhuizen. Volgens indiener zijn er slecht 2 boerderijen aan (dijkhuizen 41 en 125) met zo’n daktype. De overige boerderijvormen hebben volgens indiener een losgekoppeld voorhuis van het punt dak van het achterhuis. Er wordt door gemeente aangegeven dat deze puntvorm passender en wenselijker zou zijn. Indiener vraagt zich af voor wie? En wie heeft dat bepaald?*

Reactie gemeente:

In het centrum van Ruinerwold is behoefte aan de realisatie van woningen. In het dorp blijkt een grote behoefte aan appartementen voor bijvoorbeeld senioren. Door de realisatie van deze woningen wordt het mogelijk om de doorstroming in de woningmarkt op gang te brengen.

In het centrum van Ruinerwold kwam een bankgebouw beschikbaar. Dit was een kans om in te spelen op het invullen van de geschetste vraag naar appartementen. Een projectontwikkelaar heeft daartoe initiatief genomen en een bouwplan ontwikkeld voor deze plek.

Om dit bouwplan financieel mogelijk te kunnen maken was het nodig om hier een minimaal aantal woningen in te realiseren. Dat was een forse en gevoelige ontwerpogave, zeker omdat het hier om een belangrijke locatie gaat in het hart van Ruinerwold. Gezien de centrale ligging van het perceel in Ruinerwold leende de locatie zich voor de realisatie van een nieuwe centrale plek, een hart voor het dorp.

De gemeente heeft de ontwikkelaar gevraagd om na te denken over een passend bouwplan voor het dorp. Daarbij zijn de karakteristieke, grootschalige en bijzondere boerderijen in Ruinerwold als inspiratie gebruikt. De gemeente wil graag voorkomen dat het centrum dichtsluit met bebouwing en tegelijkertijd voldoen aan de grote vraag naar woningen.

Door de woningen te stapelen ontstaat de mogelijkheid om meer mensen te laten genieten van het wonen in het centrum van Ruinerwold. Ook blijft er ruimte beschikbaar voor andere functies. Zo blijft de omliggende ruimte behouden en krijgt deze een kwaliteitsimpuls. Wanneer de 20 woningen op maaiveld gerealiseerd zouden worden was daarvoor een aanzienlijk groter grondgebied nodig. Deze ruimte is in het centrum van Ruinerwold moeilijk te vinden en zou al snel ten koste gaan van bijvoorbeeld karakteristieke groene plekken in het dorp. Ook wilden we graag de bestaande speelruimte achter het pand behouden.

Dit heeft geleid tot een geoptimaliseerd, compact, bouwvolume waarin de woningen worden gerealiseerd. Dit compacte volume is door het stevige bouwprogramma ten hoogste 16 meter hoog geworden. Het gebouw wordt voorzien van een mansardekap met een lage gootlijn met

een noklijn die haaks op de Dijkhuizen is gericht. In het dakvlak is een verhoging aangebracht, een dakkapel, waardoor in de kap woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is gedaan om te voorkomen dat het volume te volumineus overkomt op de omgeving. Daarnaast is in kleur- en materiaalgebruik gezocht naar een goede aansluiting op de sfeer van de Dijkhuizen.

Het bouwvolume is ook niet strak in de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de dijkhuizen geplaatst, maar enigszins teruggelegd. Dat zie je vaker bij de grotere boerderijen in een lint. Hierdoor ontstond de ruimte voor een groene ontmoetingsplek in het hart van het dorp. Een nieuwe kwaliteit voor Ruinerwold.

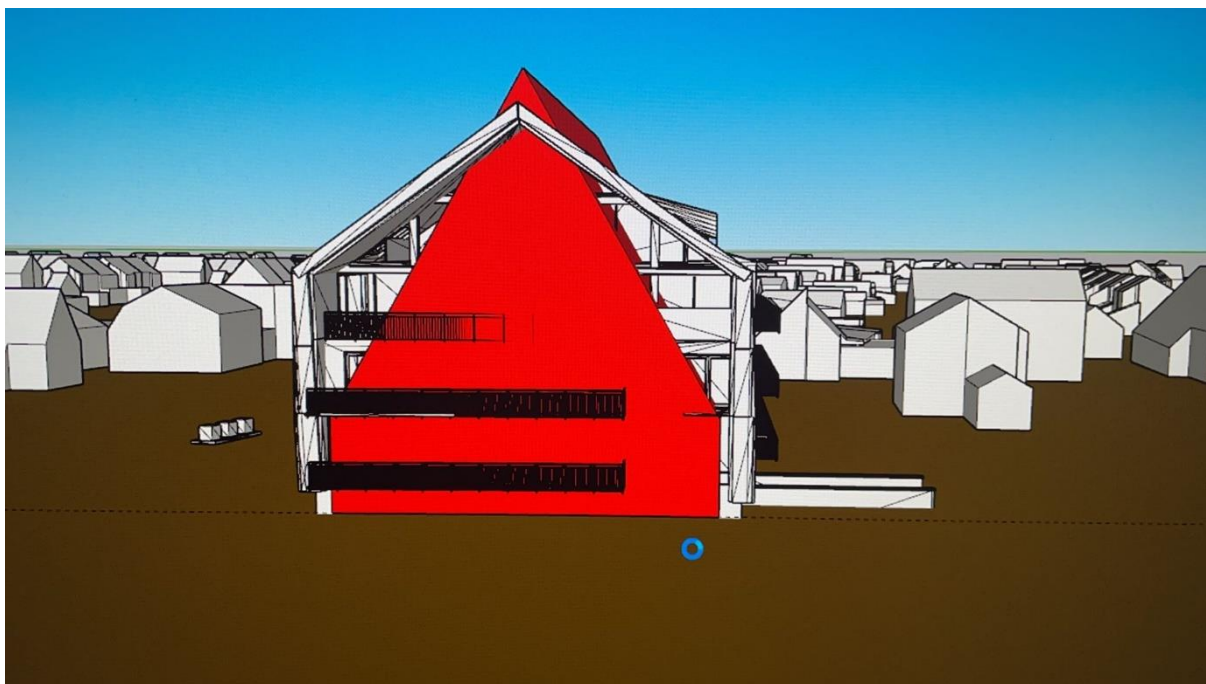
Om te voorkomen dat de omgeving van het gebouw wordt geconfronteerd met te veel geparkeerde auto's op straat is een parkeerruimte onder het gebouw gerealiseerd. Deze ruimte voorziet in een groot deel van de parkeerbehoefte. Door de ontworpen parkeerkelder kan de ruimte rondom het pand aantrekkelijk vormgegeven worden, met groen en ontmoetingsplekken.

Het gebouw richt zich niet alleen met de woonkamers op de Dijkhuizen, maar ook met verblijfsruimtes op het speelveld achter het pand en de westelijk gelegen straat (Vorenwolde) en gaat een ruimtelijke relatie aan met de omgeving. Daarbij ontstaan ook kansen om het achterliggende speelveld beter te benutten.

In onderstaande tekeningen is weergegeven hoe het ontwikkelde bouwvolume zich verhoudt tot het bouwvolume dat mogelijk is op basis van de geldende beheersverordening. Hieruit blijkt dat de nokhoogte van 16 meter, bij het benutten van de maximale mogelijkheden uit dit plan, mogelijk is.



Figuur 1 in rood zijn de maximale bouw mogelijkheden uit de beheersverordening weergegeven



Figuur 2 idem figuur 1

Verder verwijzen wij naar onze beantwoording op 1.4.

- 1.7. *Gesteld wordt door de gemeente dat een platte constructie de massa nog groter zou doen lijken, waarmee gemeente volgens indiener verondersteld dat het wel een massa is. Indiener geeft aan dat er nog vele tussenvormen tussen de puntvorm en een platte constructie te bedenken zijn.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op 1.6.

- 1.8. *Als reactie op de inspraakreactie wordt door gemeente gesteld dat het gebouw verder naar achteren wordt geplaatst om de hoogte minder te doen lijken. Indiener suggereert hiermee dat de gemeente wellicht hierdoor constateert dat gebouw wel hoog is.*

Reactie gemeente:

Het pand wordt verder van de weg gesitueerd, omdat het gebouw hoger is dan een gemiddelde woning in Ruinerwold. Juist doordat het gebouw verder van de weg gesitueerd is, wordt de hoogte van 16 meter als passend beoordeeld. Daarnaast wordt, zoals in onze voorontwerp reactie aangegeven, door het toevoegen van een “punt dak” 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.

- 1.9. *Indiener geeft aan dat bij dit project in eerste instantie werd gehoopt om Dijkhuizen 32 te betrekken en dat dorpsbelangen hier gesprekken over heeft gevoerd. Maar dat helaas niet tot overeenstemming is gekomen. Indiener vraagt zich of gemeente ook contact heeft gehad met eigenaren van Dijkhuizen 32 om naar een gewenste oplossing voor iedereen te zoeken?*

Reactie gemeente:

De projectontwikkelaar heeft contact gehad met de eigenaren van Dijkhuizen 32. Dit heeft er niet toe geleid dat het perceel Dijkhuizen 32 onderdeel is gaan uitmaken van dit plan. De gemeente is hierin geen partij.

- 1.10. *Gemeente stelt in inspraakreactie dat er een bestaande vrij dichte singel aan de zuidzijde aanwezig is, die een groot deel van het uitzicht op de tuinen van de Lienkamp zal tegenhouden. Indiener stelt dat deze singel bestaat uit 7 loofbomen en een struikgewas van 3 meter in de hoeken tot 1 m. in het midden. Het tegenhouden zal volgens indiener dus alleen in de zomermaanden zijn als er blad aan de bomen zit. Van november t/m april is dit niet het geval.*

Reactie gemeente:

De singel schermt in de zomermaanden het zicht af. In de winter zal het zicht richting Dijkhuizen 28-30 groter zijn, maar nog steeds zal het zicht enigszins afgeschermd zijn. Gezien de ligging midden in het dorp Ruinerwold en de afstand tussen het nieuwe complex en de omliggende woningen zien wij dit als een aanvaardbare situatie, zonder onaanvaardbare aantasting van privacy.

- 1.11. *Indiener geeft aan dat bewoners aan de westzijde geschrokken zijn nadat zij met hoogwerker (gehuurd door projectontwikkelaar) geconfronteerd werden met de werkelijke hoogte van het pand. Door de hoogwerker is gebleken dat er daadwerkelijk sprake is van uitzicht op terras, tuin en huis. Volgens indiener moet er gezocht worden naar een oplossing door gemeente en ontwikkelaar en dit zal zwart op wit moeten komen te staan.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij allereerst naar onze beantwoording op 1.10. Aanvullend hierop willen wij aangeven dat, om de omwonenden tegemoet te komen op dit punt, zij een brief ontvangen hebben van de gemeente, waarin zij de keuze hadden om met de projectontwikkelaar en mogelijk de gemeente naar oplossingen te zoeken om eventuele aantasting van privacy tegen te gaan. Er is door de projectontwikkelaar aangeboden groenblijvende bomen te planten om zo ook in de winter meer afscherming te bieden.

Verder kan de indiener van de zienswijze een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen bij de gemeente als zij van mening is hiervoor in aanmerking te komen door bijvoorbeeld verminderde van privacy. Dit kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan dan wel van een omgevingsvergunning die afwijkt van het onderliggende bestemmingsplan.

- 1.12. *Indiener geeft aan dat hij in de inspraakreactie niets leest over de meest gedupeerde bewoners, de bewoners aan de oostzijde (Dijkhuizen 32,34,36). Indiener geeft aan dat het licht bij hun in huis zal verdwijnen, de overlast van meer verkeer en de parkeerproblematiek. Indiener geeft aan dat het onvoorstelbaar is dat met deze mensen vooraf geen contact is geweest of dat er voor hen ook naar een oplossing zal worden gezocht.*

Reactie gemeente:

De bewoners aan de oostzijde hebben net als alle andere omwonenden de mogelijkheid gehad tot inspraak, zie 1.2. Deze inspraakavonden zijn juist bedoeld voor omwonenden om mogelijke problemen te verkennen en om naar oplossingen te zoeken die aansluiten bij de wensen van de omwonenden. De bewoners aan de oostzijde die een zienswijze hebben ingediend zijn net als de andere indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld om met de projectontwikkelaar in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen.

- 1.13. *Volgens indiener zal het uitzicht voor de bewoners aan de noordzijde nu grotendeels worden bepaald door deze hoogbouw.*

Reactie gemeente:

Het pand is verder van de Dijkhuizen gesitueerd dan omliggende panden, met als doel de hoogte minder te ervaren vanaf Dijkhuizen en Vorenwolde. Verder verwijzen wij naar onze beantwoording op 1.6.

- 1.14. *Indiener denkt dat de gemeente het parkeerprobleem onderschat. Er wordt uitgegaan van 1 auto per appartement, volgens indiener is dit onvoldoende gelet op andere plannen.*

Reactie gemeente:

Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor verschillende typen woningen wordt berekend aan de hand van het door het kennisplatform CROW opgestelde kader. Deze normen verschillen per woning type, maar ook op categorie stedelijkheid. Er is uitgegaan van een niet stedelijk gebied, waarbij de volgende normen van toepassing zijn:

Koop etage duur 1,2-2,0

Koop etage midden 1,0-1,8

Koop etage goedkoop 0,9-1,7

Hierbij is het eerste getal het minimum en het tweede getal het maximum. De bezoekers parkeerplaatsen zitten bij deze getallen in (er wordt gerekend met 0,3 per woning).

De woningen worden opgedeeld naar verkoopprijs, we zijn hierbij uitgegaan van het woonplan:

etage duur: > €400.000

Etage midden: €250.000- €400.000

Etage goedkoop: < €250.000

Voor dit complex betekent dit 6 woningen in de lage categorie, 8 woningen in de midden categorie en 6 woningen in de hoge categorie.

Dat maakt de minimale parkeernorm:

Hoog $1,2 \times 6 = 7,2$

Midden $1 \times 8 = 8$

Goedkoop $0,9 \times 6 = 5,4$

Totaal: 20,6

De minimale parkeernorm voor het appartementencomplex inclusief parkeren voor bezoekers is 20,6 parkeerplaatsen. Er worden 20 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de

omgeving van het complex is voldoende openbare parkeergelegenheid (Dijkhuizen) om de overige 0,6 parkeerplaats op te vangen in het geval van bezoek.

- 1.15. *Onder het complex worden er 16 parkeerplekken gerealiseerd. De andere 4 auto's staan volgens indiener gesitueerd op de huidige parkeerplaatsen voor de aula. Indiener vraagt zich af waar de extra auto's heen moeten? Indiener vraagt zich ook af waar dan lijkwagen en andere auto's geplaatst moeten worden bij eventuele afscheidsdienst.*

Reactie gemeente:

Er worden inderdaad 16 parkeerplaatsen onder het complex gerealiseerd, de overige 4 worden gerealiseerd op eigen grond naast de toegangsweg van de parkeergarage. De parkeerplaatsen voor de aula zijn openbaar, hier wordt ook gebruik van gemaakt door de huidige omwonenden. Bij een afscheidsdienst kan gebruik gemaakt worden van de beschikbare parkeerplekken voor de aula en de overige openbare parkeerplekken in het dorp.

- 1.16. *Indiener geeft aan dat in het dorp vaak geen toestemming wordt gegeven voor een uitbouw een iets bredere dakkapel. Maar dat een appartementencomplex wel 16 meter hoog mag worden. Indiener vraagt zich af hoe dit is te verklaren, hoe dit te rechtvaardigen is?*

Reactie gemeente:

Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld. Per aanvraag beoordeeld de gemeente op verschillende aspecten of de aanvraag passend is.

- 1.17. *Indiener vraagt zich af wat er van het oorspronkelijke plan is geworden om een appartementencomplex te bouwen voor de inwoners van ons dorp, zodat doorstroming van woningen zou ontstaan. Indiener vraagt zich af hoeveel % is er werkelijk verkocht (in optie) aan inwoners van Ruinerwold? Of heeft men gekozen voor de rijkere mensen buiten Ruinerwold?*

Reactie gemeente:

Het plan is zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar besproken met dorpsbelangen. Dit plan blijft zo dicht mogelijk bij de wens van dorpsbelangen om appartementen te realiseren, omdat hiermee de vraag naar appartementen (deels) wordt ingevuld. 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. Het plan bevat 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). De appartementen zijn op de vrije markt aangeboden en zowel inwoners uit Ruinerwold als daarbuiten konden zich aanmelden.

- 1.18. *Indiener geeft aan het schandalig te vinden dat een projectontwikkelaar en een ambtenaar bepalen dat er in de kern van ons dorp zo'n enorm, massaal gebouw van 16 meter hoog komt te staan. Indiener heeft contact gezocht met enkele raadsleden uit Ruinerwold en hun op de hoogte gesteld van inspraakreactie en beantwoording.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 1.19. *Indiener blijft bezwaar maken tegen dit 16 meter hoge gebouw en hoopt dat er een kleinschalig ontwerp komt, beter passend in het dorp, dat qua maat en schaal zich voegt in het geheel met de rest van de bebouwing. Ook hoopt indiener dat er door de gemeente met de eigenaren van Dijkhuizen 32 een oplossing wordt gevonden, zodat dit pand zal worden meegenomen in het geheel van een appartementencomplex.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op 1.2 en 1.6.

- 1.20. *Indiener hoopt op de gestelde vragen een overtuigender en meer onderbouwde reactie te ontvangen.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 1.21. *Volgens indiener is het appartementencomplex meer dan het afgeven van een bouwvergunning, het is heel ingrijpend voor heel Ruinerwold. Inwoners zullen hier dagelijks mee geconfronteerd worden en zeker de omwonenden. Zo dient het ook behandeld te worden: transparantie naar de omwonenden, inwoners en de Raad.*

Reactie gemeente:

De gemeente betreurt het als indiener het proces niet transparant vindt. De gemeente heeft in het gehele proces transparantie proberen te tonen, zie alle genomen stappen onder 1.2.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels danwel de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie onder 1.6.

Inspreker 2.

Samenvatting:

Indiener brengt de volgende punten naar voren:

- 2.1. *Indiener geeft aan dat de hoogte gebouw 16 meter mag zijn in het bestemmingsplan met de mogelijkheid(algemene afwijkingsregels)10% kan dit tot 17.60 m uitlopen.*

Reactie gemeente:

Voor de hoogte van het pand verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder 1.6. De 10% is puur als algemene afwijkingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen om bij uitzondering af te kunnen wijken. De gemeente moet bij deze afwijking toetsen of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale

veiligheid, de brandveiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- 2.2. Uitstraling gebouw past volgens indiener niet in de kom van het dorp Ruinerwold, waar juist 2 a 3 jaar geleden door herinrichting de straat Dijkhuizen naar vroegere uitstraling is terug gebracht. Hierbij zijn volgens indiener onder andere voetgangers paden verwijderd en zijn struiken, bomen en perenbomen aangeplant.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 onder 1.6.

- 2.3. Indiener geeft aan dat privacy indiener wordt ontnomen, door inkijk. Daarnaast wordt volgens indiener vrij en natuurlijk uitzicht hen ontnomen. Indiener stelt dat er wellicht bewust geen foto van de westzijde is gepresenteerd in het bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Voorop staat dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze naar onze beantwoording op zienswijze 1 onder 1.11.

- 2.4 Indiener geeft aan een behoorlijke waardevermindering van zijn naastgelegen pand te verwachten.*

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan dan wel van een omgevingsvergunning die afwijkt van het onderliggende bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indiener van de zienswijze heeft deze mogelijkheid ook. Indien de indiener van mening is hiervoor in aanmerking te komen kan de indiener hiervoor een verzoek indienen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels danwel de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie onder 2.2 en 1.6.

Inspreker 3.

Samenvatting:

De zienswijze is mondeling gegeven en daarna schriftelijk aangevuld.

Indiener heeft bezwaar tegen het voorliggende plan en is van mening dat er in het ontwerp bestemmingsplan op een aantal zaken nog geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Indiener brengt de volgende punten naar voren:

- 3.1. Het hoogste punt van het gebouw betreft 16 meter. Volgens indiener is in het verleden beleid in de gemeente De Wolden geweest dat er niet hoger gebouwd zou mogen worden dan 12 meter.*

Indiener heeft dit zelf in het verleden mee te maken gehad. Indiener vraagt zich af of voor dit gebouw deze beleidslijn is losgelaten?

Reactie gemeente:

De gemeente De Wolden heeft geen specifieke beleidslijn gehad ten aanzien van bouwhoogtes. Verder verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 onder 1.6.

- 3.2. *Indiener geeft aan dat in de toelichting de stedenbouwkundige onderbouwing in het bestemmingsplan ontbreekt. Er wordt niet aangegeven hoe het nieuwe plan past en functioneert in zijn omgeving. Het plan heeft een behoorlijke afwijkende massa en hoogte ten op zichte van zijn omgeving (deels bovengrondse parkeergarage, 3 woonlagen en een kap, ipv 1 of 2 lagen met kap). Inspraaknota geeft aan dat dit nodig is om het plan rendabel te maken. Dit zegt volgens indiener echter iets over de uitvoerbaarheid van het plan, niet over hoe het plan past in zijn omgeving. Indiener ziet graag dat het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.*

Reactie gemeente:

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 1 onder 1.6.

- 3.3. *In het bestemmingsplan wordt volgens indiener aangegeven dat het gebied valt onder het Welstandsvrije zone van Ruinerwold. Echter wordt volgens indiener in artikel 5.3.1 Dijkhuizen genoemd als gebied waar Welstandstoetsing aan de orde is. Artikel 5.3.2, geeft hierbij aan dat gaat om de intentie om het bestaande ruimtelijk beeld als zodanig zoveel mogelijk te handhaven en als uitgangspunt te hanteren voor verdere ontwikkelingen. Het lijkt indiener dan ook goed om welstand om advies te vragen en te betrekken in de planvorming van dit initiatief. Het bestemmingsplan moet hierop volgens indiener worden aangepast.*

Reactie gemeente:

Door indiener wordt ten onrechte gesteld dat het gebied binnen welstandsgebied valt. De kaart behorend bij de welstandsnota 2013 De Wolden laat zien dat de locatie Dijkhuizen 28-30, een welstandsvrij gebied is (zie afbeelding). Welstandsregels zijn dan ook niet van toepassing. Dijkhuizen wordt genoemd in paragraaf 5.3.1, omdat dit het stukje van de weg Dijkhuizen betreft wat net buiten het dorp valt en binnen het welstandsgebied.



VERKLARING WELSTANDSGEBIEDEN	
01	Dr. Larijweg, Boerpad
02	Haakswold
03	Veenontginningslint
04	Beschermd dorpsgezicht Echten
05	Beschermde dorpsgezichten Ten Arlo en Kraloop
06	Landgoederen Reestdal
07	Middenloop van de Reest
08	Bovenloop van de Reest
09	Landgoederen
10	Esdorpenlandschap
	Welstandsvrij
 GEMEENTE DE WOLDEN Welstandskaart 2013	
 Geo-Informatie Overzichtskaat Schaal 1 : 25000	

Artikel 5.3.1 Welstandsgebieden

Het grootste deel van De Wolden is welstandsvrij. In tien gebieden is welstandstoetsing nog wel aan de orde. Deze gebieden zijn Dr. Larijweg, Dijkhuizen, Oosteinde, Wolddijk, Boerpad, Haakswold, Echten, Ten Arlo, Kraloo, Rheebruggen en het Reestdal.

De beschermde dorpsgezichten Ten Arlo en Kraloo zijn opgenomen in één welstandsgebied. Voor Echten is de keuze gemaakt een onderscheid te maken tussen dorp en het landgoed rond Huize Echten. Samen met het landgoed Rheebruggen vormt Huize Echten het welstandsgebied landgoederen. Het Reestdal dat als landschappelijk element zeer bepalend is voor de gehele zuidgrens van de gemeente is in drie gebieden beschreven. Het andere landschap is het esdorpenlandschap voor zover gelegen in het beschermde dorpsgezicht Echten.

- 3.4. *Indiener vraagt zich af is in hoeverre het pand aan de oostzijde uit de perceelsgrens staat. En of het pand verder oostwaarts is verplaatst tussen voorontwerp en ontwerp.*

Reactie gemeente:

Het pand staat tussen de 7 en 7,5 meter van de perceelsgrens af aan de oostzijde (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens). Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het voorontwerp niet gewijzigd.

- 3.5. *Indiener geeft aan dat als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat er moet worden beoordeeld of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Indiener is van mening dat de grotere en hogere bouwmassa zorgt voor een toename van schaduw op de naastgelegen tuin, terras en bebouwing bij Dijkhuizen 32. Indiener geeft aan dat met een bezonningsdiagram inzichtelijk gemaakt kan worden wat de toename van de schaduw is en of deze aanvaardbaar is of niet. Dit onderzoek ontbreekt.*

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is de impact van het gebouw op de omgeving verantwoord aan de hand van de milieu- en omgevingsaspecten. De omgevingsaspecten bevatten bijvoorbeeld een toetsing op geluid, externe veiligheid, archeologie en water. De schaduwwerking is onderzocht op vier data en vier verschillende tijdstippen gedurende de dag. Er is slechts sprake van een geringe schaduwwerking en daarmee is deze aanvaardbaar. Mocht u van mening zijn dat uw woning minder waard wordt door onder andere vermindering in het aantal zonuren dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding aanvragen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording op zienswijze 2, punt 2.4.

- 3.6. *Aan de parkeerbehoefte dient volgens indiener aandacht te worden besteed in het kader van goede ruimtelijke ordening. Gemeente de Wolden verwijst in haar 'Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan De Wolden' naar de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het CROW. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er afspraken gemaakt zijn tussen gemeente en ontwikkelaar, dat er 1 parkeerplaats per appartement gerealiseerd moet worden. Voor bezoekers wordt niets geregeld. Op het moment dat de gemeente beleid heeft gemaakt voor de parkeernormen, dan kan de gemeente hier niet van afwijken volgens indiener. En zeker niet zonder een onderzoek naar de parkeerbehoefte. Daarnaast wordt aangegeven dat bezoekers moeten parkeren in de openbare ruimte. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogen bij de beoordeling in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet aangetoond worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan meebrengt op te kunnen vangen. Dat kan bijv door een parkeeronderzoek. Dit onderzoek ontbreekt. Indiener zou graag willen dat het bestemmingsplan op dit aspect wordt aangepast.*

Reactie gemeente:

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 1 onder 1.14.

- 3.7. *Graag zou indiener willen weten hoe de ingang van de parkeergarage wordt gerealiseerd. Bij sommige parkeergarages worden bij de ingang van de parkeergarage roosters gebruikt voor waterafvoer. Indiener is bang dat dit mogelijk tot lawaaioverlast lijdt.*

Reactie gemeente:

Materiaalgebruik is niet iets dat wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning zal hier meer duidelijkheid in geven.

- 3.8. *Indiener vraagt zich af of de huidige vier parkeerplaatsen bij het huidige gebouw aan Dijkhuizen verdwijnen met het realiseren van dit nieuwe woongebouw? Indiener geeft aan dat er momenteel al een gebrek aan parkeerplaatsen is voor de ondernemers in het centrum aan Dijkhuizen. Deze vier parkeerplaatsen worden veelvuldig gebruikt. Als deze parkeerplaatsen verdwijnen en ook de bezoekers van het woongebouw moeten aan Dijkhuizen/ Vorenwolde parkeren, dan lijdt dit tot nog grotere parkeertekort. Vorenwolde biedt overigens vanwege de bochtige smalle weg geen ruimte voor parkeren volgens indiener, hetgeen wel in de reactienota inspraak wordt gesuggereerd.*

Reactie gemeente:

De huidige parkeerplaatsen bij de huidige bebouwing verdwijnen inderdaad, deze parkeerplaatsen behoren toe aan het bestaande functie van het pand Dijkhuizen 28-30, dit pand en deze functie zullen verdwijnen. In de nieuwe situatie wordt hier een openbare plek voor de bewoners van Ruinerwold gecreëerd. Deze zal bestaan uit een tuin/parkachtige omgeving. In relatie tot het aantal parkeerplaatsen verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 1 onder 1.14.

- 3.9. *Indiener vraagt zich af hoe de waterafvoer plaatsvindt. In de reactienota inspraak staat dat er een grotere duiker wordt geplaatst aan de watergang evenwijdig aan de Dijkhuizen. Indiener vraagt zich af hoe dit zit met het slootje zuidwaarts gelegen van Dijkhuizen 32. Het naastgelegen kavel Dijkhuizen 32 is lager gesitueerd dan Dijkhuizen 28 – 30. De waterafvoer is gepland op de sloot aan de achterzijde van dit perceel. Tijdens de natte periodes overstroomt die sloot en staat een groot deel van de kavel van Dijkhuizen 32 onder water. Door de toename van het aantal appartementen, zal ook de afvoer van water toenemen. Er zal meer wateroverlast ontstaan op de naastgelegen kavel. Indiener zou graag willen dat het (bestemmings)plan hierop wordt aangepast.*

Reactie gemeente:

Voor het bestemmingsplan is een watertoets doorlopen. Deze is als bijlage 5 in het bestemmingsplan opgenomen. Hierin is onder 'Voorkeursbeleid hemelwater' opgenomen dat de afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast mag leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De door de ontwikkelaar te treffen maatregelen mogen niet leiden tot wateroverlast op de aangrenzende percelen. Het achterliggende speelveld zal in elk geval worden voorzien van drainage.

- 3.10. *Indiener verwacht door de grote en omvang van het nieuwe woongebouw dat hun woning minder waard wordt.*

Reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording op zienswijze 2, onder 2.4.

- 3.11. *Doordat het nieuwe woongebouw verder naar achteren staat wordt het speelveldje kleiner. Indiener vraagt zich af hoe dit nieuwe speelveldje straks ingericht wordt en of het voldoende groot is ivm wandelpaadje en groengordel? Indiener geeft aan dat er veelvuldig van het speelveldje gebruikt wordt gemaakt door kinderen en jongeren om te voetballen, volleyballen en om te spelen.*

Reactie gemeente:

Er is voor de procedure met dorpsbelangen gesproken over het speelveld aan de achterzijde van het project. Dorpsbelangen heeft aangegeven dat er vaker gevoetbald wordt bij de korfbalvelden en daardoor de verkleining van het veld geen probleem is. Het veldje zal opnieuw ingericht worden met speeltoestellen in overleg met de speeltuinvereniging.

- 3.12. *Volgens indiener moet in het kader van beoordeling van goede ruimtelijke ordening (gelet op artikel 3.1. Wro) ook de belangen van omwonenden worden meegenomen, zoals bijvoorbeeld privacy. In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan volgens indiener echter anders zijn indien er sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. Hiervan is bij dit initiatief sprake. Het plangebied staat naast een bestaand gebouw, Dijkhuizen 32. De privacy van Dijkhuizen 32 wordt aangetast door de nieuwbouw. De nieuwbouw is namelijk voorzien van meerdere dakterrassen met uitzicht op het perceel van Dijkhuizen 32 en tevens raamopeningen van een aantal appartementen. Dit is in strijd met onder andere artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Indiener vindt dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen moet worden om de privacy van Dijkhuizen 32 te waarborgen en dat het bestemmingsplan op dit punt aangepast dient te worden.*

Reactie gemeente:

In artikel 5:50 lid 1 BW is het volgende bepaald: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven." In dit geval is de afstand tussen het te bouwen gebouw en de perceelsgrens van Dijkhuizen 32 tussen de 7 en 7,5 meter, artikel 5:50 is dan ook niet relevant. Voor verdere reactie omtrent privacy verwijzen we naar zienswijze 1 onder punt 1.11.

- 3.13. *Indiener geeft aan dat eventuele aanplant van (grote) bomen tegen inkijk, zorgt voor schaduwwerking en boomwortels in tuin.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 3.14. *De gemeente heeft in haar woonplan 2017 – 2022 aangegeven dat ze zich met name wil richten op woningen voor starters, kleine huishoudens en middeninkomens. Op funda staan de woningen als volgt:*

<i>Prijsklasse</i>	<i>Aantal woningen</i>
€199.000 - €205.000	6
€320.000	2
€350.000	1
€300.000	2
€425.000	1
€290.000	1
€375.000	1
€520.000	1
€480.000	1
€525.000	1
€500.000	1
€415.000	1
€385.000	1

Dit betekent volgens indiener dat er 6 woningen beschikbaar komen voor de middenklasse van rond de €200.000 en dat de resterende appartementen beschikbaar zijn voor het duurdere segment. Dit is niet in overeenstemming met woonbeleid van de gemeente De Wolden. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan hierop dient te worden aangepast.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.17.

3.15. Indiener wordt graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen ten aanzien van de procedure van Dijkhuizen 28 – 30. En zou graag willen dat de gemeente hen actief op de hoogte houdt.

Reactie gemeente:

Alle formele stappen worden gepubliceerd in de Wolder courant, als u naar aanleiding daarvan vragen hebt kunt u altijd contact met ons opnemen. Verder ontvangt u als indiener van een zienswijze een uitnodiging om te spreken in de raadsvergadering voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan met de bijbehorende reactienota zienswijzen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels danwel de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie onder 3.1, 3.2 en 1.6.

Inspreker 4.

Samenvatting:

Indieners maken middels deze zienswijze bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en derhalve ook bezwaar tegen de komst van de Blijdenstede.

Indiener brengt de volgende punten naar voren:

4.1. Indieners vrezen voor inkijk in de woningen en tuinen van de bewoners aan de Lienkamp en daarmee aantasting van de privacy.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 onder 1.11 en zienswijze 3 onder 3.12.

4.2. Indieners vrezen voor het wegnemen van directe lichtinval in de woningen en tuinen aan de Lienkamp bij de ondergaande zon.

Reactie gemeente:

De schaduwwerking is onderzocht op vier data en vier verschillende tijdstippen gedurende de dag. De gebouwen zijn gelegen op ruime afstand tot elkaar, van enige schaduwwerking is geen sprake.

Verder kan een verzoek om tegemoetkoming planschade ingediend worden nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, indien de indiener van mening is hiervoor in aanmerking te komen door bijvoorbeeld verminderde privacy kan hiervoor een verzoek worden ingediend.

4.3. Indieners vrezen voor het wegnemen van het uitzicht vanuit de woningen en de tuinen aan de Lienkamp door de hoogte van het gebouw.

Reactie gemeente:

Voorop staat dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Wel moet het belang van omwonenden worden meegenomen in de afweging voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval het bouwen van appartementen, waar grote vraag naar is in het dorp. De woningen aan de Lienkamp en Vorenwolde zijn op ca. 50 meter van het te realiseren appartementencomplex gelegen. Gezien de ligging midden in het dorp Ruinerwold en de afstand tussen het nieuwe complex en de omliggende woningen zien wij dit als een aanvaardbare situatie, zonder onaanvaardbare aantasting van uitzicht.

Mocht u van mening zijn dat uw woning minder waard wordt door onder andere aantasting van uitzicht dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding aanvragen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording op zienswijze 2, punt 2.4.

4.4. Indieners vrezen voor het schitteren/ weerkaatsen van de zon in de ramen en balustrades van de te realiseren balkons.

Reactie gemeente:

Het belang van omwonenden moet worden meegenomen in de afweging voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval het bouwen van appartementen, waar grote vraag naar is in het dorp in relatie tot de schittering van licht vanaf het nieuw te bouwen complex. De woningen aan de Lienkamp en Vorenwolde zijn op ca. 50 meter van het te realiseren appartementencomplex gelegen. Gezien de ligging midden in het dorp Ruinerwold en de afstand tussen het nieuwe complex en de omliggende woningen zien wij dit als een aanvaardbare situatie, zonder onaanvaardbare aantasting van het leefklimaat met betrekking tot lichtschittering. Mocht u van mening zijn dat uw woning minder waard wordt door onder andere verminderde privacy dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding aanvragen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording op zienswijze 2, punt 2.4.

- 4.5. *De hoogte van het gebouw zal ongeveer 16 meter bedragen, dit past naar mening van indieners niet in het dorpsgezicht. Er staan in de kern van Ruinerwold geen bouwwerken van vergelijkbare hoogte.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 onder 1.6.

- 4.6. *Het aanzicht van het te realiseren bouwwerk de Blijdenstede past naar mening van indieners niet in het huidige omgevingsbeeld. De Blijdenstede heeft volgens indieners een dermate afwijkende bouwstijl (met o.a. kunstriet) en afwijkend aanzicht t.o.v. de overige gebouwen in de buurt. Indieners geven hierbij aan dat in het beeldambitieplan van de Dr. Larijweg en de plannen die er zijn geweest voor het beschermde dorpsgezicht voor het Ruinerwoldse buitengebied steeds gesproken wordt om het aanzicht van Ruinerwold karakteristiek te houden. Bij het plan van Vonderland (tussen Haakswold en Boerpad) is volgens indieners het grootste bezwaar van de tegenstanders geweest dat het aanzicht van het dorp werd aangetast.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 onder 1.6.

- 4.7. *Indieners maken zich zorgen om mogelijke geluidsoverlast van de warmtepompen welke het gebouw moeten verwarmen (ivm gasloos bouwen). Waar komen die en hoeveel hinder gaan die geven?*

Reactie gemeente:

De plaatsing van warmtepompen is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Echter geeft de ontwikkelaar aan dat de pompen onder het gebouw worden geplaatst. Verder zijn er voor warmtepompen geluidsnormen vastgelegd in het bouwbesluit. Op dit moment mag een warmtepomp maximaal 40dB geluid veroorzaken bij de burelen. Mochten de pompen toch op een andere locatie geplaatst worden, dan zal ook dan getoetst worden aan die 40dB.

- 4.8. *Er is aangegeven dat er per woning één parkeerplek in de parkeergarage komt en dat de mogelijke 2e auto en de bezoekers aan Dijkhuizen en Vorenwolde moeten parkeren. Dit zal naar het idee van indieners overlast gaan veroorzaken in het dorp en de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Bovendien zijn de parkeerplekken aan de Vorenwolde behoorlijk ver van het gebouw en zijn over het algemeen al behoorlijk vol.*

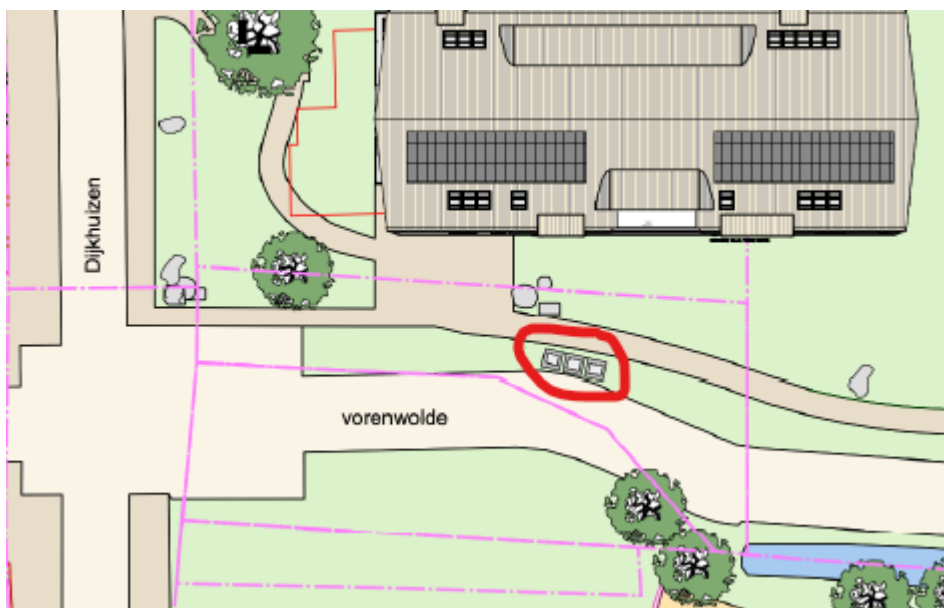
Reactie gemeente

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.14.

- 4.9. *Indieners vragen zich af hoe de afval van alle toekomstige bewoners van Blijdenstede geregeld gaat worden en of de containers geen overlast aan Dijkhuizen gaan veroorzaken?*

Reactie gemeente:

De locatie van afvalcontainers is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Echter is afgesproken met de ontwikkelaar dat er ondergrondse containers geplaatst worden aan de Vorenwolde, zie onderstaande afbeelding voor de locatie.



- 4.10. Volgens indieners maken de naar schoolgaande kinderen veel gebruik van het weggetje naar de aula, hierbij hoeven ze geen drukke kruising te passeren. Plannen komen de verkeersveiligheid volgens indieners voor die kinderen niet ten goede en ze voorzien een groter risico voor die groep.

Reactie gemeente:

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. Door de geringe aantal verkeersbewegingen en het feit dat het een 30 km/u zone is wordt verwacht dat de veiligheid van de kinderen gewaarborgd blijft.

- 4.11. Indieners zien en verwachten niet dat het plan zorgt voor doorstroming van woningen voor jongeren. De meeste appartementen hebben een dermate hoge prijs dat de trek vanuit het westen volgens indieners idee onvermijdelijk zal zijn. Ruinerwold zit om die reden dus niet te wachten op een dergelijk bouwwerk.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.17.

- 4.12. Indieners zijn van mening dat de boomsingel aan zuidzijde van het gebouw niet zorgt voor het grotendeels wegnemen van inkijk. In de winter vormt dit sowieso geen bescherming tegen inkijk. Ze verwachten ook klachten van de toekomstige bewoners over de bomen (bladeren en uitzicht). Daarnaast verwachten ze schade aan bomen door bouwwerkzaamheden en bij nauwe ingang van parkeergarage.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.11. In relatie tot schade aan bestaande bomen door bouwwerkzaamheden. Hierover zullen ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden worden opgenomen. Uitgangspunt is dat de bestaande bomen zo veel mogelijk blijven staan.

- 4.13. *Het speelveld voor de jeugd wordt verkleind. Door de verplaatsing van de speeltoestellen blijft naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende ruimte voor een voetbalveldje. Indieners vragen zich af waar jeugd uit de wijk (De Weijerd) kan voetballen of spelen. Tijdens covid- pandemie werd veld ook gebruikt door volleybalvereniging en de badmintonvereniging om buiten te trainen (ivm gesloten sporthal). Is daar straks ook nog ruimte voor als er moet worden uitgeweken?*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 3 punt 3.11.

- 4.14. *T.a.v. de inspraakreactie van de gemeente onder punt 1, het toevoegen van het puntdak. Aan Dijkhuizen staan weinig boerderijen en om op een gebouw met deze hoogte een (te) flauw puntdak te plaatsen wordt naar ons idee juist niet voldoende aangesloten op de bestaande bebouwing;*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.6.

- 4.15. *T.a.v. de inspraakreactie van de gemeente onder punt 1 het aangevoerde argument van minder hoogte ervaren aan de Vorenwolde vanwege de situering van het gebouw ontvangen wij graag nadere informatie/onderbouwing. De schets van de Blijdenstede lijkt niet overeen te komen met de werkelijke situatie. M.a.w. het gebouw zal dichterbij de Vorenwolde komen dan gesuggereerd.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.6. De schets betreft een impressie van het te realiseren gebouw. Wel is uitgegaan van de maten die ten tijde van het opstellen van de schets bekend waren. De plankaart, behorende bij het bestemmingsplan geeft het precieze bouwvlak aan waarbinnen gebouwd mag worden. Daaruit blijkt dat het gebouw op ongeveer 10 meter van Vorenwolde zal worden gerealiseerd.

- 4.16. *Als opmerking op punt 1 van de inspraakreactie. Met de hoogwerker hebben indieners als omwonenden kunnen ervaren dat er meer inkijk is in onze woningen en tuinen dan gesuggereerd wordt door de gemeente. Indieners kunnen dit met foto's indien gewenst onderbouwen.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.11.

- 4.17. *Omwonenden (dorpelingen) zijn blij dat de oude SNS bank wordt aangepakt en het feit dat er meer gebouwd wordt in Ruinerwold stemt indieners ook tot tevredenheid. Echter biedt het huidige plan daar naar idee van indieners een verkeerde invulling aan en zorgt de komst van de Blijdenstede naar hun mening voor vermindering van privacy en woongenot voor omwonenden.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.11.

- 4.18. Indieners vragen zich tevens af of het plan wel voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van de gemeente en vinden de afwijkende bouw t.o.v. de omgeving dermate ingrijpend dat indieners verzoeken dit door een welstandscommissie te laten toetsen.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.6. Verder ligt deze locatie in een welstandsvrij gebied, toetsing door de welstandscommissie is dan ook geen onderdeel van de procedure.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels danwel de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie onder 4.5, 4.6, 4.14, 4.18 en 1.6.

Inspreker 5.

Samenvatting:

Indiener tekent bezwaar aan tegen de uitvoering van het voorontwerp "Dijkhuizen 28-30" Ruinerwold, het appartementencomplex "Blijdenstede".

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

- 5.1. In het woonplan van gemeente de Wolden 2017-2022 staat geschreven dat: *de gemeente tav starters (en andere doelgroepen die behoefte hebben aan een goedkope woning) vast houdt aan ingezette beleid om in te zetten op bouw van voldoende goedkope woningen, onder de 150.000. De gemeente richt zich hierbij op een aantal van circa 20 woningen per jaar.* Volgens indiener heeft Ruinerwold behoefte aan starters woningen, dus betaalbare woningen voor de jeugd in Ruinerwold.

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 5.2. In het plan staat ook de leefbaarheid in de Woldense dorpen goed houden; dit gebeurt volgens indiener door de jeugd in het dorp zelf te houden. Indiener is van mening dat er nu appartementen worden gebouwd die voor de jeugd niet te betalen zijn, waardoor de jeugd het dorp gaat verlaten.

Reactie gemeente:

De doorstroming van woningen kan er voor zorgen dat er ruimte ontstaat voor starters op de woningmarkt in Ruinerwold. Dit appartementencomplex is niet speciaal gericht op starters. Maar er zijn wel een aantal woningen beschikbaar rond de € 200.000.

5.3. *Het aanzicht van dit kolossale gebouw is volgens indiener een afbreuk voor Ruinerwold.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

5.4. *In de toelichting (hoofdstuk 6, economische uitvoerbaarheid) van Dijkhuizen 28-30 staat. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. Indiener geeft aan dat er op dit moment vraag is naar betaalbare woningen tussen 150.000-200.000 euro. Dit staat volgens indiener ook in het algemene bestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt inderdaad een deel van de woonvisie overgenomen, echter in de laatste alinea wordt dit plan getoetst aan het woonplan en wordt het volgende aangegeven:

De realisatie van maximaal 20 appartementen past zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

De appartementen zijn deels bedoeld om voldoende betaalbare woningen voor starters en jonge huishoudens alsmede voor midden- en lagere inkomens beschikbaar te hebben, zodat deze doelgroep niet wegtrekt uit de gemeente. Daarnaast worden de appartementen levensloopbestendig gebouwd, waardoor de woningen ook geschikt zijn voor senioren. De ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke woonvisie.

Verder verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 1 onder 1.17.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspreker 6.

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan en derhalve ook bezwaar tegen de komst van blijdenstede

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

6.1. *Indiener is thuiswonende jong volwassene van Ruinerwold en zoekend naar een geschikte woning om zelf te betrekken. Doordat de appartementen een dermate hoge prijs hebben is het niet realistisch om te verwachten dat jongeren hier in zouden trekken. Volgens indiener zijn deze bedragen niet te betalen als jong volwassenen.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze

beantwoording op zienswijze 5 punt 5.2. Verder wordt dit onderdeel van deze zienswijze ter kennisgeving aangenomen.

- 6.2. *Dat gesteld wordt dat de oudere bewoners van Ruinerwold de eigen woning zouden verlaten om in een appartement te gaan wonen is volgens indiener ook niet realistisch. De oudere dorpsbewoners wonen vaak het hele/halve leven in de huidige woningen. Deze zouden zij naar mening van indiener dan ook niet zomaar hun huidige woning verlaten om in een naar mijn mening te duur appartement te gaan wonen.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

- 6.3. *Indiener geeft aan dat het te realiseren bouwwerk niet past in de omgeving waar het nu gevestigd zou moeten worden.*

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze beantwoording op zienswijze 1 punt 1.6.

- 6.4. *Als jong volwassene is indiener blij dat er nieuwe plannen zijn om de jeugd in Ruinerwold te behouden. Indiener zou ook zeker graag in het dorp willen blijven wonen. Echter biedt het huidige plan naar mening van indiener niet de oplossing daarvoor.*

Reactie gemeente:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels danwel de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie onder 6.3 en 1.6.