

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan JADE
(deelgebied A Woonservicezone Beilen)

Aanleiding

Bij besluit van 15 juli 2014 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan JADE (deelgebied A Woonservicezone Beilen) en besloten om deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure te brengen. Op 17 juli 2014 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen acht weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan JADE (deelgebied A Woonservicezone Beilen) heeft met ingang van 24 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen.

In deze nota worden de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Vooroverlegreacties

Het plan is naar de volgende vooroverlegpartners gestuurd met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

1. Provincie Drenthe
2. Regionale Brandweer
3. Waterschap Reest en Wieden
4. Waterleiding Maatschappij Drenthe
5. Gasunie

De provincie Drenthe heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben. Er is geen provinciaal belang in het plan opgenomen. De Regionale Brandweer heeft een inhoudelijke reactie gegeven en de nummers 3 t/m 5 hebben geen reactie kenbaar gemaakt.

2. Regionale Brandweer

De Regionale Brandweer stelt dat er geen te adviseren maatregelen zijn ten aanzien van extern veiligheid. Omdat er geen risicobronnen of transportassen in de nabijheid van het plangebied liggen, is verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Ook ten aanzien van bluswater zijn er geen te adviseren maatregelen. Het plangebied zelf is in voldoende mate bereikbaar voor de brandweer. Ten aanzien van bereikbaarheid van redvoertuigen wordt het volgende geadviseerd. Wanneer er in het gebouw een lift komt die groot genoeg is voor een brancard/bed dan zijn er geen te adviseren maatregelen. Wanneer dit niet het geval is dan wordt geadviseerd op één of meerdere opstelplaatsen van een redvoertuig te realiseren.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de bereikbaarheid van redvoertuigen kan worden aangegeven dat er in het gebouw een lift komt die groot genoeg is voor een brancard of bed. Voor het overige wordt de reactie van de Regionale Brandweer voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, is er één inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke inspraakreactie wordt samengevat en beantwoord. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	De heer Seubring en mevrouw Post	Esweg 54 te Beilen	302316

Indiener 1

Indiener geeft aan dat met de komst van de nieuwbouw het zichtveld richting de rotonde volledig gaat verdwijnen. Dit wordt mede veroorzaakt door een groot laag aangebouwd deel. Indiener is van mening dat er voldoende ruimte is om dit deel te verplaatsen of het gebouw in zijn geheel naar achteren te plaatsen. Er wordt aangegeven dat een onevenredig groot oppervlakte onbebouwd blijft aan de andere zijde en aan de achterkant van de nieuwbouw. Dit is nu aangeduid als 'Groen' en 'Wonen' in het bestemmingsplan.

Tevens is indiener van mening dat doordat het bouwplan voorziet in vier bouwlagen met balkons aan de zijde van de woning van indiener, een groot deel van de privacy in de tuin verloren gaat.

Reactie gemeente

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is geweest dat er een gebouw zou worden ontworpen dat zich voegt in het landschap en niet opdringt aan de openbare ruimte. De realisatie van de woningen vindt plaats in 4 en 5 bouwlagen, zodat er veel openbare ruimte overblijft. Dit is geschikt voor het doorwaden van het binnen gebied. Het gebied krijgt voor veel omwonenden van de bestaande bebouwing een grotere belevingswaarde. Deze manier van ontwerpen zorgt ervoor dat er nauwelijks tot geen achtergevels of binnenterreinen ontstaan. Om de hoge gevels in het landschap over te laten gaan, wordt er op de begane grond een 'grotere voetprint' (een grotere begane grond oppervlakte van het gebouw) gerealiseerd dan de daarboven gelegen verdiepingen. De éénlaagse bebouwing zorgt ervoor dat dat qua beleving de hoogte van het gebouw voor een groot deel wegneemt.

Wanneer het éénlaagse bouwdeel verwijderd zou worden uit het plan, komt het gebouw qua massa fors in het landschap te staan. Dat doet de beleving van het gehele plan, maar ook de gedachte van landschappelijke inpassing te kort. In deze stedenbouwkundige opzet is verder gekozen voor een "verbijzondering" van de hoek (bij de rotonde), omdat vooral gebruik gemaakt is van de aanwezige grote open ruimte van de Esweg en de Schultenstraat. Om het accent op de hoek naar de rotonde zichtbaar te maken, is gekozen voor verspringing van de denkbeeldige rooilijn van de woonbebouwing van de Esweg.

Het gebied tussen de Esweg, Schultenstraat, Raadhuisstraat en Hofstraat heeft een maatschappelijke functie. In het middengebied wordt ook ruimte gecreëerd voor de nieuwbouw van het Karspelhuis.

Zoals hierboven is aangegeven is het inderdaad een bewuste keuze geweest dat juist dat aan de binnenzijde van het gebouw een groot deel onbebouwd blijft.

Wel zal in het ontwerpbestemmingsplan een nadere concretisering worden opgenomen ten aanzien van de invulling van dit gebied. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was dit nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Daarom is er destijds enkel een tweetal bestemmingen voor dit gebied opgenomen. Indien er wordt gegeven aan dat met de komst van de nieuwbouw het volledig zicht richting de rotonde zal verdwijnen. Om een impressie te geven van het uitzicht vanuit de woning van de indiener is in bijlage 1 zowel het huidige als het toekomstige uitzicht gevisualiseerd. Deze impressie laat zien dat echter dat er geen sprake is van het volledig verdwijnen van het zicht richting de rotonde. De afstand tot de woning van indiener wordt ruimtelijk gescheiden door ingepaste parkeervoorzieningen, een toegangsweg en parkachtige groenvoorzieningen. Er is gezorgd voor een maximale haalbare afstand en er is zorgvuldig getracht een zo optimaal, mogelijke inpassing op deze hoek te maken.

We zijn op grond van het bovenstaande dan ook van mening, dat met het ontwerp van het gebouw het uitzicht op de openbare ruimte nog steeds aanwezig is. Wij vinden een verplaatsing van het gebouw, gezien de hierboven genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten dan ook niet wenselijk. De gekozen invulling is ons inziens een maatschappelijk verantwoorde invulling en een nadrukkelijke verbetering voor het gebied. Indien de indiener van de zienswijze echter van mening is dat hij schade leidt door deze planontwikkeling, staat het de indiener vrij om binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte dient er nog een enkele ambtelijke aanpassing in het bestemmingsplan te worden doorgevoerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Verbeelding

In het voorontwerpbestemmingsplan was de verbeelding nog onvoldoende geconcretiseerd omdat op dat moment de inrichting van het gehele gebied nog niet duidelijk was. Inmiddels is hier een inrichtingsplan voor opgesteld. In de afgelopen periode is de inrichting van het gebied nader geconcretiseerd. Dit betekent dat dit in hoofdlijnen ook is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarnaast is het bouwplan nog wat aangepast waardoor ook de huidige bouwhoogtes enigszins gewijzigd zijn.

Aanpassingsvoorstel

De verbeelding is aangepast op basis van de nieuwe inrichtingsschets. Er is een bestemming 'Verkeer' aan de verbeelding toegevoegd. Hiervoor verwijzen wij u naar de aangepaste verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn de bouwhoogtes aangepast. Dit betekent dat de bouwhoogte van de bestemming 'Wonen-Zorg' wordt gewijzigd van 16 meter in 17,5 meter en de bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd van 4 meter in 4,5 meter.

Bijlage 1



impressie bestaande situatie vanaf woning Esweg 54 richting de rotonde



impressie nieuwe situatie vanaf woning Esweg 54 richting de rotonde