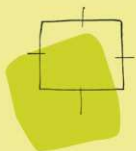


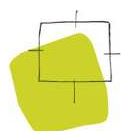
**Nota inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
herontwikkeling Bovendiepen te
Zuidlaren**



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Nota inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
herontwikkeling Bovendiepen te
Zuidlaren**

8 november 2011
Projectnummer 247.45.51.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Overlegreacties	7
3	Inspraakreacties	9

Inleiding



Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren met ingang van 22 juli 2011 gedurende een periode van negen weken ter inzage gelegen bij de afdeling Publiekszaken, Kornoeljeplein 1 te Vries. Het plan kon in die periode tevens in het gemeentehuis worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan buiten kantooruren. Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Op woensdagavond 7 september 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het Multifunctioneel Centrum De Ludinge, Ludinge 4 in Zuidlaren een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden binnenlopen en zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het voorontwerpbestemmingsplan. Ook konden er vragen worden gesteld en/of inspraakreacties worden ingediend.

Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gevoerd met diverse overlegpartners.

O v e r l e g r e a c t i e s

2

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- VROM-Inspectie;
- het waterschap Hunze en Aa's;
- de provincie Drenthe.

De VROM-Inspectie heeft per e-mail bericht dat met het bestemmingsplan geen rijksbelangen zijn getroffen.

Bij brief van 16 september 2011 heeft het waterschap Hunze en Aa's bericht geen op- of aanmerkingen te hebben.

Bij brief van 23 september 2011 heeft de provincie Drenthe in reactie aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In spraakreacties

3

Gedurende de termijn van de terinzagelegging in het kader van de inspraak, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is door zes natuurlijke personen gebruikgemaakt.

In verband met de eisen gesteld in de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan, zijn de namen van de indieners van de inspraakreacties in navolgend schema geanonimiseerd en genummerd.

Overzicht inspraakreacties:

Nummer indiener	Datum brief	Ingekomen	Nummer
1.	14 september 2011		11/19015
2.	24 augustus 2011	25 augustus 2011	11/17275
3.	15 september 2011	19 september 2011	11/19089
4.	16 september 2011	19 september 2011	11/19081
5.	15 september 2011	19 september 2011	11/19088
6.	22 september 2011	22 september 2011	11/19399

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juli 2011 gedurende een periode van negen weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn alle tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In het navolgende worden de ontvangen reacties beknopt weergegeven en van een reactie voorzien.

Inspraakreactie 1

Opmerking 1

Inspreker stelt dat de toegestane goothoogte van de te bouwen woningen hoger is dan tot nu toe is toegestaan en dat het plan niet past bij de hoogte van de bungalows in onder meer het aangrenzende Zaalstede.

Opmerking 2

Door de afwijkende goothoogte in een plan aan de buitenkant van het dorp, krijgt dit deel van Zuidlaren een volledig afwijkend karakter van de huidige bestaande bouw.

Opmerking 3

De aangegeven hoogte impliceert een bewoonbare bovenste verdieping; dit zorgt voor een onnodige aantasting van de privacy van de bewoners van met name de Zaalstede. Dit zal ook de waarde van die woningen ongunstig beïnvloeden.

Reactie 1

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is een goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 3,5 m en 9 m. In het voorliggende bestemmingsplan bedragen de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10,5 m.

Niet uitsluitend de goothoogte is bepalend of een woning al dan niet passend is in de omgeving. Uit stedenbouwkundig opzicht is veel meer bepalend of de gebouwen worden voorzien van een kap, welke wel in overeenstemming is met de bestaande bebouwingstypologie. Aangezien een minimum dakhelling is voorgeschreven, moeten de woningen van een dakhelling worden voorzien.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan in het plangebied met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid ook al worden gebouwd in twee bouwlagen met of zonder kap. Uitgaande van deze invulling van het vigerende bestemmingsplan kan men reeds een woning bouwen van 9 m hoog in twee lagen met kap. In de nieuwe situatie is in feite uitsluitend de bouwhoogte circa 1,5 m hoger.

Reactie 2

Zoals hiervoor al verwoord, worden de woningen voorzien van een kap, waardoor wordt aangesloten bij het woningtype in de nabije omgeving. Voor het karakter van het plan is dit de belangrijkste factor. Het standpunt van de inspreker wordt derhalve niet gedeeld.

Het plan omvat vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, waardoor het landelijke karakter van de woonbebouwing is gewaarborgd. De bouwhoogte van de woningen is daarentegen wel iets hoger dan die van in de directe omgeving gelegen woningen.

De achtertuinen van de woningen aan de Zaalstede worden afgeschermd door een hoge boomwal. Deze woningen worden van binnen uit ontsloten vanaf de Zaalstede. De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten via de Hemsinge. De woningen aan de Zaalstede zijn niet georiënteerd op de nieuwbouw.

Reactie 3

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de gevels van de woningen aan de Zaalstede bedraagt minimaal 35 m. Deze afstand is alleszins aanvaardbaar voor een goed woonmilieu. Deze afstand is ook groter dan de onderlinge afstand tussen de woningen zelf aan de Zaalstede. Zoals hiervoor is vermeld, heeft van een aantasting van de privacy niet te worden gevreesd, omdat door de aanwezigheid van een hoge boomwal geen sprake is van inkijk. Daarbij zullen de nieuwe bewoners slechts beperkt verblijven op de eerste verdieping en op de zolderverdieping, aangezien daar de slaapkamers zijn.

Gelet de onderlinge afstand, de afschermende werking van de boomwal en het beperkte gebruik van de eerste en kapverdieping is de verwachting dat geen sprake zal zijn van waardedaling van de bestaande woningen. Echter, het staat een ieder vrij een verzoek om planschade in te dienen tegen een onherroepelijk bestemmingsplan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Indien en voor zover er sprake is van waardedaling, deze naar verwachting het maatschappelijke risico van 2% van de waarde van het schadelijgende object niet zal overstijgen en derhalve niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Inspraakreactie 2, 3 en 5 (inhoud van de inspraakreacties is gelijk)

Opmerking 1

Afgeweken wordt van de oorspronkelijke opzet door woningbouw te realiseren met beperkende bouwhoogte (gothoogte). Een ander type woningbouw leidt tot een ander karakter van deze wijk en heeft voor de huidige bewoners in de omgeving consequenties.

Opmerking 2

De in het verleden toegestane gothoogte wordt ruim overschreden. Doordat er sprake is van een bewoonbare bovenste verdieping vindt er aantasting plaats van de privacy in de bungalows van de aangrenzende wijk.

Opmerking 3

Er zal een waardedaling van de woningen in de aanpalende straten plaatsvinden.

Reactie 1

Zie het hiervoor gestelde in de gemeentelijke reactie onder 1 en 2 met betrekking tot de inspraakreactie nummer 1.

Reactie 2

Zie het hiervoor gestelde in de gemeentelijke reactie onder 2 en 3 met betrekking tot de inspraakreactie nummer 1.

Reactie 3

Gelet de onderlinge afstand, de afschermende werking van de boomwal en het beperkte gebruik van de eerste verdieping en kapverdieping is de verwachting dat geen sprake zal zijn van waardedaling van de bestaande woningen. Echter, het staat een ieder vrij een verzoek om planschade in te dienen tegen een onherroepelijk plan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Inspraakreactie 4

Opmerking 1

De toegestane bouwhoogte is hoger dan voor de omliggende bebouwing geldt. De voorgestelde bebouwing is niet passend in deze wijk qua aanzicht.

Opmerking 2

De voorgestelde woningen worden zo hoog dat de nieuwe bewoners direct in de tuinen van de bestaande huizen kijken. Hierdoor wordt de privacy aangetast.

Opmerking 3

De voorgestelde bebouwing zal daarom leiden tot een waardedaling van de bestaande huizen.

Reactie 1

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 3,5 m en 9 m. In het voorliggende bestemmingsplan bedragen de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 10,5 m.

Niet uitsluitend de goot- en bouwhoogte zijn bepalend of een woning al dan niet passend is in de omgeving. Uit stedenbouwkundig opzicht is veel meer bepalend of de gebouwen worden voorzien van een kap, welke wel in overeenstemming is met de bestaande bebouwingstypologie. Aangezien een minimum dakhelling is voorgeschreven moeten de woningen van een dakhelling worden voorzien. Hierdoor wordt aangesloten bij het woningtype in de nabije omgeving.

Reactie 2

Zie het hiervoor gestelde in de gemeentelijke reactie onder 2 en 3 met betrekking tot de inspraakreactie nummer 1.

Reactie 3

Zie het hiervoor gestelde in de gemeentelijke reactie onder 3 met betrekking tot de inspraakreactie nummer 1 en 2.

Inspraakreactie 6

Opmerking 1

Uit het voornemen tot aanpassing van dit bestemmingsplan blijkt dat de gemeente strijdige bepalingen te willen laten gelden ten opzichte van de eisen die aan het gedeelte Sissinge werden gesteld. De uitwerking daarvan (zichtlijnen als gevolg van hoge woningen met hooggeplaatste ramen) heeft grote nadelige gevolgen voor onze privacy, terwijl de bepalingen in dit plan een gevoel van rechtsongelijkheid geven.

Opmerking 2

Op de woningen mogen geen dakkapellen worden gebouwd welke zijn gericht op Sissinge. Geen lichtgekleurde bouwmaterialen mogen worden toegepast aan de buitengevels. De overgang Sissinge/Hemsinge te doen verdwijnen middels aanvullende groenvoorziening door bijvoorbeeld de twee voetpaden links en rechts van de houtwal om te zetten tot een combinatie van een voet- en fietspad voorzien van een paaltje ter voorkoming van sluipverkeer dan wel de overgang Sissinge/Hemsinge te versmallen tot een fietspad waarbij aanvullende groenvoorziening wordt gepland tot aan de rand van dit fietspad.

Opmerking 3

Bezwaar wordt gemaakt tegen een stilzwijgende verhoging van het aantal woningen. In het bestemmingsplan Bovendiepen Kern Zuidlaren is sprake van 34 woningen, wat met het nu geplande aantal woningen fors wordt overschreden.

Reactie 1

Zowel het plandeel Sissinge als het plandeel Hemsinge zijn geregeld in het vigerende bestemmingsplan en bestemd als Woongebied. Voorgeschreven is een lage goothoogte, zij het dat wat betreft het plandeel Hemsinge met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid de woningen tot een aantal van maximaal 24 in twee bouwlagen met of zonder kap mogen worden gebouwd; hierdoor kan een goothoogte van 6 m worden gerealiseerd hetgeen overeenkomt met het bepaalde in het voorliggende bestemmingsplan.

Het plandeel Hemsinge is thans geregeld in het voorliggende bestemmingsplan. Voorgeschreven is een goothoogte van 6 m, waardoor de woningen in een hoger bouwvolume kunnen worden gebouwd. Voor zover gesteld zou kunnen worden dat sprake is van een strijdigheid, levert dit voor het woonmilieu Sissinge geen nadelige gevolgen op, omdat de onderlinge afstand tussen beide plandelen 60 m bedraagt. Daarbij zijn beide plandelen van elkaar gescheiden door opgaande begroeiing. Geen enkele woning in het plandeel Sissinge is op het plandeel Hemsinge georiënteerd. Andersom zijn slechts drie woningen met de voorgevel gesitueerd richting het plandeel Sissinge. Gelet op de grote onderlinge afstand, de oriëntering van de woningen en de afscherpende werking van de opgaande begroeiing is aantasting van de privacy niet aan de orde.

De conclusie is, dat mocht er al verschillen in regeling zijn tussen de beide plandelen, dit niet van negatieve invloed is op het woonmilieu van het plandeel Sissinge.

Reactie 2

Gelet op hetgeen hiervoor staat vermeld, is er geen bezwaar tegen de bouw van dakkapellen. Hierbij draagt ook mee het feit dat de eerste verdieping en kapverdieping beperkt zullen worden gebruikt, aangezien daar de slaapkamers zijn.

Met betrekking tot de wijze van toepassing van bouwmaterialen kan nog worden opgemerkt dat aspecten zoals kleur, detaillering en materiaalgebruik worden geregeld in de welstandsnota. Het voorlopig bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en akkoord verklaard.

De overige verzoeken betreffen aanpassingen welke buiten het plangebied liggen. De overgang Sissinge/Hemsinge blijft gehandhaafd, omdat de voorgestelde aanpassing erg nadelige gevolgen heeft voor de ontsluiting van het plandeel Hemsinge. De ontsluiting vindt zowel plaats aan de noordzijde via de Sissinge als aan de zuidzijde via de Ludinge (die daarna overgaat op de Wolverdinge). Het voorstel de overgang Sissinge/Hemsinge te laten verdwijnen, dan wel te laten versmallen, staak haaks op een verantwoorde ontsluitingsmogelijkheid van het woonwijkje. Ook is de noodzaak tot aanpassing van de overgang niet aangetoond.

Reactie 3

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan staat vermeld dat een verkavelingsopzet is gemaakt voor in totaal 16 vrijstaande woningen in het plandeel Sissinge en 10 vrijstaande woningen in het plandeel Hemsinge. In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van het plandeel Hemsinge 24 (geschakelde) woningen te realiseren. Van een stilzwijgende verhoging is aldus geen sprake.

Overigens is het maximum aantal woningen in het voorliggende bestemmingsplan verruimd van 22 (vermeld in het voorontwerp) naar 26. Het totale plangebied (Sissinge/Hemsinge) komt daarmee op een toegestane hoeveelheid van maximaal 42 woningen, per saldo betekent dat een toename van twee woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op deze wijze wordt extra flexibiliteit gecreëerd, zodat beter kan worden ingespeeld op de marktvraag.

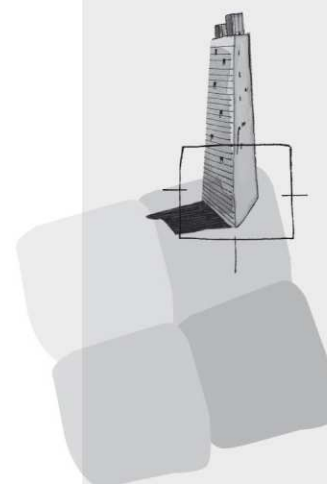
Colofon

Opdrachtgever
Slokker Vastgoed b.v.

Contactpersoon
De heer J. Laarman

Projectleiding
Mevrouw mr. G.H. Gonzalez-
Bremer
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.45.51.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort