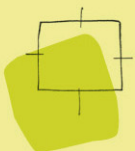


**Nota inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
appartementencomplex Tynaarlosestraat
21-27 te Vries**



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Nota inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
appartementencomplex Tynaarlosestraat
21-27 te Vries**

11 augustus 2011
Projectnummer 247.28.11.42.16



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 appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries met ingang van vrijdag 11 maart 2011, gedurende zes 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 7 april 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het gemeentehuis te Vries een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden binnen lopen en zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het voorontwerpbestemmingsplan. Ook konden er vragen worden gesteld en/of inspraakreacties worden ingediend.

Daarnaast was in een eerder stadium 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

In een eerder stadium is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg gevoerd met:

- Inspectie VROM, regio Noord;
- provincie Drenthe;
- Waterschap Noorderzijlvest.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Milieufederatie Drenthe, Adviesraad Gehandicaptenbeleid, NV Waterbedrijf Drenthe en de Senioren adviescommissie.

De Inspectie VROM, de provincie en het waterschap hadden geen opmerkingen. De binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Inspraakreacties

3

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Van die mogelijkheid een reactie in te dienen, is door vier natuurlijke personen en instellingen gebruikgemaakt.

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

Overzicht inspraakreacties:

Nr. indiener	Datum brief	Ingekomen	Nr.
1.	17-04-2011	19-04-2011	11/7146
2.	18-04-2011	19-04-2011	11/7145
3.	18-04-2011	20-04-2011	11/7200
4.	08-04-2011	14-04-2011	11/6745

De inspraakreactie konden worden ingediend tot en met donderdag 21 april 2011. De inspraakreacties zijn alle tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In het navolgende worden de ontvangen reacties beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig, zal het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerking worden aangepast.

Inspraakreactie 1

1. Privacy/woongenot

Insprekers stellen dat vanwege de situering van het gebouw met de huurappartementen de privacy en woongenot ernstig zal worden aangetast vanwege de hoge ramen en balustrades direct naast de woning en tuinen van insprekers.

2. Geluidsoverlast

Daarnaast vreest men dat in de avonduren en 's nachts geluidsoverlast zal plaatsvinden door het openen en sluiten van het hekwerk van de parkeerkelder en het vertrekkende en aankomende verkeer.

3. Waardevermindering woning

De waarde van de woning zal, volgens insprekers, door de komst van het appartementencomplex dalen.

Reactie gemeente

1. Privacy/woongenot

Voorzover de balustrades zijn gericht op het zijerf van de insprekers, is wat betreft de balustrades, welke zijn gesitueerd op de begane grond, geen sprake van inkijk op dit achtererf vanwege de bestaande beplanting en de erfafscheiding. Voor de balustrades op de eerste en tweede verdieping geldt dit in mindere mate, zij het dat voor alle balustrades de afstand tot het zijerf minimaal 20 m bedraagt, hetgeen niet op voorhand tot onoverkomelijke bezwaren behoeft te leiden van wat in een gewoon woonmilieu gebruikelijk kan zijn. Vanaf de balustrades is inderdaad zicht op de achtertuin van inspreker, maar dit is geen rechtstreeks inzicht en aangezien de balustrades alleen worden gebruikt als verkeersruimte en hier slechts beperkt verbleven wordt, is de mate van inzicht beperkt. Vanaf de balkons zelf is nauwelijks tot geen zicht op de tuin van inspreker.

Voor de balustrades die rechtstreeks zijn gericht op de Tynaarlosestraat, is in geen enkele mate sprake van inkijk. Met de situering van het appartementencomplex, waarin de huurwoningen zijn ondergebracht, is met het aspect aantasting van de privacy zoveel mogelijk rekening gehouden. Van een ernstige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is, is geen sprake. Overigens is reeds in het vigerende bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren.

2. Geluidsoverlast

Het openen en sluiten van het hekwerk zal op elektronische wijze plaatsvinden, waardoor sprake is van minimale overlast. Omdat het parkeren ondergronds en niet bovengronds plaatsvindt, is de overlast van vertrekkende en aankomende auto's tot een minimum beperkt.

3. Waardevermindering woning

Indien inspreker van mening is dat sprake is van waardedaling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, welke een regeling kent met betrekking tot tegemoetkoming in schade.

Inspraakreactie 2

1. Privacy

Aan beide kanten van het gebouw komen raampartijen die rechtstreeks op de achterzijde van de woning (badkamer/slaapkamer) en op de tuin van insprekers uitkijken. Dit is een zeer ernstige inbreuk op onze privacy.

2. Zonlicht

Ernstige zorgen worden gemaakt over de invloed die het gebouw heeft op de hoeveelheid licht in de tuin van inspreker. In de namiddag en avond is er geen zon meer in de tuin.

3. Aanzicht (hoogte/dakvorm)

Door insprekers wordt opgemerkt dat de vooral rechtsachter gelegen blokken-
doos niet in het straatbeeld van de Tynaarlosestraat past. De omliggende wo-
ningen in de Tynaarlosestraat bestaan overwegend uit 2 en soms 3 bouwlagen.
Nergens in de straat is een gebouw te vinden van 4,5 hoge woonlaag zonder
dak. Dit is een zeer indringend beeld en is bepalend voor het straat- en zelfs
omgevingsbeeld. Dit is dan ook niet passend.

4. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat dat de goot- en nokhoogte van een gebouw niet
meer dan 8 m en 12 m mogen bedragen. Tevens zou er een schuine kap op
moeten zitten. Het nieuwe gebouw met een dak-/goothoogte van 13 m en een
oppervlakte van 900 m² voldoet niet aan de voorwaarden zoals die in het nieu-
we bestemmingsplan zijn beschreven. Ook staat benoemd dat het gebouw niet
hoger mag zijn dan de huidige bebouwing, hiermee doelend op de oude fabriek
waar een kleine toren op een plat dak stond met een oppervlakte van circa
12 m² en een hoogte van 13 m.

5. Verkeersdrukke

De toename van de verkeersdrukke is volgens insprekers zeer onwenselijk. Een
mogelijkheid is om de drukke te beperken door het verkeer te verplichten om
uitsluitend via de Asserstraat, de Tynaarlosestraat in te gaan.

6. Behoeftte 55+ woningen

Er bestaat volgens insprekers geen behoefte aan 55+ appartementen in Vries.
Dit blijkt ook uit het feit dat er in Vries al langere tijd een aantal soortgelijke
appartementen te koop staan.

7. Waardevermindering woning

Er is, volgens insprekers, sprake van een waardevermindering van de woning,
doordat de privacy en woongenot wordt verminderd door toenemende ver-
keersdrukke in de straat, het verlies van zonlicht in de tuin en belemmering
van het uitzicht. Een verzoek tot planschade wordt ingediend.

8. Alternatief

Een alternatief zou, volgens insprekers, de bouw van een woonwijkje met
uitsluitend laagbouw of maximaal drie verdiepingen zijn. Dit sluit beter aan op
de wensen van de 55+ en van de direct omwonenden. Overwogen zou kunnen
om van de Tynaarlosestraat aan de kant van de Tussenweg alleen toegankelijk
te maken voor bestemmingsverkeer.

Reactie gemeente

1. Privacy

Aan één zijde van het gebouw zijn ramen geprojecteerd die kunnen uitkijken op het perceel. De inijk betreft vooral de tuin en niet de woning, omdat het hier een aangebouwde woning betreft. De woningen 33 en 33 A zijn namelijk aaneengebouwd. De afstand van het appartementencomplex en de woning bedraagt ongeveer 50 m. Dit betreft niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden de eventuele, maar minimale aantasting van woongenot dan ook acceptabel.

2. Zonlicht

Gelet op de afstand van het appartementencomplex en de woning van ongeveer 50 m en de hoogte van dit appartement, is in redelijkheid niet te verwachten dat van enige beperking van het zonlicht in de tuin sprake kan zijn. De gegevens uit het rapport van AAS Architecten genaamd Bezonnig Tynaarlosestraat bevestigen deze stellingnamen. Hierbij blijkt dat de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing niet substantieel verslechterd en dat van verslechtering van zonlichttoetreding door de bouw van het appartementencomplex dan minimale sprake is. Alleen in de late namiddag/vooravond treedt een kleine verslechtering op, maar dit geldt niet voor inspreker 2, maar voor de bewoners van naastgelegen percelen.

3. Aanzicht (hoogte/dakvorm)

De bebouwing heeft inderdaad een andere uitstraling dan die van de aangrenzende woonbebouwing. Dit wordt veroorzaakt doordat de wooneisen veranderen en doordat sprake is van een andere woningbouwtype (namelijk appartementen) en niet van grondgebonden woningen. De bouwhoogte varieert van 7 m tot 13 m en deze bouwhoogte is niet ongebruikelijk voor gestapelde woningbouw.

4. Bestemmingsplan

Aangezien de beoogde maatvoering van het complex niet past in het vigerende bestemmingsplan, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

5. Verkeersdrukke

De komst van de 39 appartementen zal inderdaad zorgen voor een toename van het verkeer op de Tynaarlosestraat. Op basis van de 'CROW- publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' mag op basis van het te realiseren type woning worden uitgegaan van een ritgeneratie van drie ritten per appartement.¹ Dit betekent een totale ritgeneratie van ongeveer 120 ritten per etmaal. Uitgaande van een

¹ Hierbij is uitgegaan van het gemiddeld aantal motorvoertuigen per woningtype 'huur senioren' en woonmilieutype 'landelijk wonen', per werkdag etmaal.

gelijkmatige verdeling van dit verkeer in oostelijke richting en westelijke richting, betekent dit een toename van de verkeersintensiteit met ongeveer 60 mvt/etmaal. Deze toename is zodanig gering, dat dit geen invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid. Het eventueel afsluiten van de verbinding Tynaarlosestraat met de Verlengde Noordenveldweg (N388) ter vermindering van de verkeersdruk op de Tynaarlosestraat is een voorstel dat niet in het kader van dit bestemmingsplan moet worden gezien (het bestemmingsplan ziet hier niet op), maar in een afweging van de gehele verkeersstructuur in Vries.

6. Behoeftte 55+ woningen

De voorgenomen woningbouwtype voor deze doelgroep past in het gemeentelijk woningbouwbeleid, waarin aangegeven is dat in de toekomst meer behoefte zal zijn aan dergelijke woningbouwtype. Aandachtspunt is onder andere de samenstelling van het programma. Het aantal appartementen is relatief groot. De opgave is deze appartementen een zo dorps mogelijke uitstraling te geven (met een eigen ruime buitenruimte, bij voorkeur een tuin).²

7. Waardevermindering

Indien kan worden aangetoond dat sprake is van een mogelijke waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening welke een regeling kent met betrekking tot tegemoetkoming in schade.

8. Alternatief

Volgens insprekers zou de bouw van een woonwijkje met uitsluitend laagbouw of maximaal drie verdiepingen een alternatief zijn. Dit sluit, volgens insprekers, beter aan op de wensen van de 55+ en van de direct omwonenden. In Vries zijn reeds de nodige plannen om in te spelen op de geconstateerde woningbouwbehoefte. Met name de plannen op de inbreidingslocaties voorzien in appartementen en nultredenwoningen voor senioren. De omvang van dit programma sluit redelijk aan bij de 100 woningen die in het voorgestelde programma zijn opgenomen. Aandachtspunt is onder andere de samenstelling van het programma. Het aantal appartementen is relatief groot. De opgave is deze appartementen een zo dorps mogelijke uitstraling te geven (met een eigen ruime buitenruimte, liefst tuin), waarop het appartementencomplex aansluit.³

Het toepassen van slagbomen met pasje, is in een openbare weg niet mogelijk. Dit is uitsluitend voorbehouden aan particuliere wegen. Het uitsluitend bestaan van bestemmingsverkeer is eveneens een voorstel dat niet in het kader van dit bestemmingsplan moet worden gezien, maar in een afweging van de gehele verkeersstructuur in Vries.

² Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011.

³ Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011.

Inspraakreactie 3

1. Bestemmingsplan

Het oude bestemmingsplan spreekt over een goot- en dakhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een goothoogte tevens dakhoogte van 14,7 m. Dit is niet acceptabel in de Tynaarlosestraat en niet in het dorp Vries.

2. Aanzicht

Het geprojecteerde gebouw valt buiten alle normale proporties, qua hoogte en massiviteit. Vooral de rechtsachter gelegen blokkendoos past niet in het straatbeeld van de Tynaarlosestraat. De oude melkfabriek is van zeer bepalende waarde geweest voor het straatbeeld. De belijning was gelaagd met het hoogste punt in het midden van het perceel. Nu komt er een zeer hoog, modern en vierkant gebouw voor terug, gelegen aan de zijkant van het perceel. De omliggende woningen bestaan overwegend uit 2 soms 3 bouwlagen. Nergens is een gebouw te vinden van 4,5 hoog woonlaag. Een blokkendoos zal zeer bepalend zijn voor het straat- en zelfs omgevingsbeeld. Dit is niet passend.

3. Privacy

Aan beide kanten van het gebouw komen raampartijen op achterzijde van de woning en tuin, alsmede de westkant van de woning van inspreker. Op de bovenste verdieping zijn penthouses gepland. Dit is een zeer ernstige inbreuk op de privacy van de inspreker. In de oude situatie bestond uitzicht op de dakrand van een gebouw en verder bomen. In de nieuwe situatie wordt dit een groot vierkant gebouw met raampartijen waardoor nieuwe bewoners vrij in de achtertuin kunnen kijken.

4. Zonlicht

Het perceel heeft een achtertuin op het noorden. Zorgen worden gemaakt over de invloed van het nieuwe gebouw. In de namiddag en avond valt de zon grotendeels achter het gebouw weg.

5. Verkeersdrukte

De verkeersdrukte in de straat neemt toe.

6. Behoeft 55+ woningen

Er ontbreekt de overtuiging dat er behoefte is aan 55+ woningen in Vries. Eigen huis heeft hier recentelijk onderzoek naar gedaan.

7. Waardevermindering

Gevreesd wordt voor extreme waardevermindering van de woning doordat privacy en woongenoot volledig wegvalt.

Reactie gemeente

Omdat de inhoud van de reactie overeenstemmen met de inspraakreacties onder 2, kan worden volstaan met een verwijzing daarna. Wel wordt een specifieke reactie gegeven op de onderwerpen privacy en zonlicht.

3. Privacy

Aan één zijde van het gebouw zijn ramen geprojecteerd die kunnen uitkijken op het perceel van inspreker. De inijk betreft vooral de tuin en in minders mate de woning, aangezien de woning nummer 29 nog is gelegen tussen het te bouwen appartementencomplex en woning van inspreker. Ervan uitgaande dat de afstand van het appartementencomplex en de woning meer dan ongeveer 30 m bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden de eventuele, maar minimale aantasting van woongenot dan ook acceptabel.

4. Zonlicht

Gelet op de afstand van het appartementencomplex tot de woning, de hoogte van dit appartement en de bestaande beplanting en erfafscheiding, is in redelijkheid niet te verwachten dat van grote beperking van het zonlicht in de tuin sprake kan zijn. De gegevens uit het rapport van AAS Architecten genaamd Bezoning Tynaarlosestraat bevestigen deze stellingnamen. Hierbij blijkt dat de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing niet substantieel verslechterd. Alleen in de late middag/avond treedt wel een kleine verslechtering op in de zonlichttoetreding in de achtertuin van inspreker, maar hierbij is sprake van een minimale aantasting van woongenot.

Inspraakreactie 4

- Gesteld wordt dat volgens het beleid vastgelegd in het Structuurplan van de gemeente Tynaarlo, de locatie Tynaarlosestraat 58 de eerste prioriteit moet hebben, omdat de doelgroep ouderen in combinatie met zorg daar aanwezig is.
- De provincie hanteert als regel dat voor uitbreiding van de woningvoorraad de bestaande locatie met de geëigende woonbestemming eerst moet worden benut alvorens nieuwe locaties te ontwikkelen. Door hiermee in strijd te handelen, ontstaat grote schade voor de eigenaar van het perceel Tynaarlosestraat 58.

Reactie gemeente

Uit de uitspraak van de Raad van State is af te leiden dat op het betreffende perceel woningen kunnen worden gebouwd, mits deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis/intramurale zorg.

De op de onderhavige locatie aan de Tynaarlosestraat 21-27 wordt een wooncomplex gebouwd voor de doelgroep senioren. Dit is uiteraard niet op voor-

hand hetzelfde als woningbouw voor zover deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis.

Van een onjuiste handelwijze van de gemeente is dan ook geen sprake. Wat betreft bebouwing op uw perceel, wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State.

Colofon

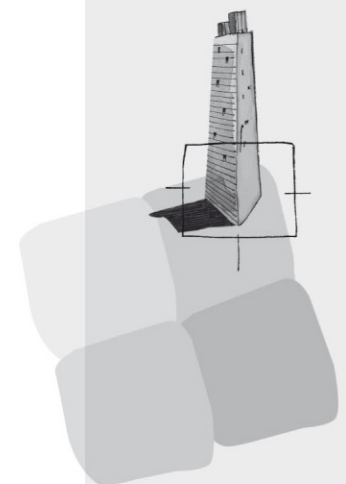
Opdrachtgever
Kroeze en Partners

Contactpersoon
De heer M. Kroeze

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer mr. P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.28.11.42.16



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