

Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp,Roden

Verslag overleg inwoners en overlegpartners

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Aanleiding nota.....	3
----------------------	---

Hoofdstuk 2

Reacties als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro

• Waterschap Noorderzijlvest.....	4
• Provincie Drenthe	4

Hoofdstuk 3

Reacties burgers/verenigingen

• Reactie 1.....	5
• Reactie 2.....	5
• Wijkbelangenvereniging Middenveld.....	5
• Reactie 4.....	5
• Anker Rechtshulp reactie 5.....	6

Bijlagen

Reacties

Hoofdstuk 1

AANLEIDING NOTA

Door herhuisvesting van gemeentelijke gebouwen en de sloop van huurwoningen is een locatie voor herinvulling vrijgekomen. Deze locatie wordt omgeven door de Mr. Apothekerstraat, Boskamp, Weth.Deodatusplantsoen en de secr. Buiteveldlaan te Roden. Samen met Woonborg, eigenaar van het noordelijke deel van de locatie, is nagedacht over de herinvulling. Vanwege de ligging ligt woningbouw het meest voor de hand.

Begin 2017 heeft het college besloten een bestemmingsplan op te stellen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 30 maart tot 10 mei 2017 ter inzage gelegen. Daarnaast is voor de direct aanwonenden een informatieavond georganiseerd. Gelijktijdig is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het wettelijk vooroverleg gestart.

Het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden (hierna: het bestemmingsplan) was raadpleegbaar op de website van de gemeente www.gemeentenoordenveld/bekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.officielebekendmakingen.nl

De ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden zullen hierna worden behandeld.

Omdat deze nota elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, zijn de ontvangen reacties geanonimiseerd. Hierdoor bevat de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen. Voor de beoordeling van de reacties zijn deze gegevens op zich niet relevant. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend, is er uitsluitend ten behoeve van het college een los overzicht van de indieners van de reacties opgesteld. Dit overzicht maakt echter geen deel uit van deze nota en wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Hoofdstuk 2

Reacties als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft in haar advies van 28 maart 2017 aan dat zij kunnen instemmen met het plan. De inhoud van de waterparagraaf is zeer correct en hebben daarop geen op- en aanmerkingen. Graag willen ze betrokken zijn bij de detailuitwerking van de plannen.

2. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 22 juni 2017 bericht dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Derhalve mag er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit dit belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hoofdstuk 3

Overige reacties

Reactie 1, 2 en Wijkbelangenvereniging Middenveld reactie 3.

Op dit moment vindt er een onderzoek plaats naar eventuele nieuwbouw van scholen en gymlokalen in Noordenveld. Alvorens er wordt overgegaan tot het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar woningbouw is het gewenst de resultaten van dit onderzoek (rapport Linthorst) af te wachten. Dit met het oog op mogelijke nieuwe locaties voor scholenbouw elders in de wijk Middenveld die wellicht ten koste gaan van het in de wijk aanwezige groen.

Antwoord college

In ieder geval sinds 2013 is de Boskamplocatie nadrukkelijk in beeld geweest voor woningbouw en niet voor een nieuwe maatschappelijke bestemming. In het (voorontwerp) bestemmingsplan Boskamp is daarom geen rekening gehouden met het rapport Linthorst. Andersom is de Boskamplocatie door de geplande woningbouw uiteraard bewust niet als mogelijke locatie onderzocht in het rapport Linthorst. De bestemmingsplanprocedure 'Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden' is de uiteindelijke formalisatie van ons voornemen voor woningbouw op deze locatie. Het rapport Linthorst geeft overigens geen uitsluitsel en besluitvorming hierover moet nog plaats vinden. In besluitvorming over nieuwe schoollocaties zal ook een onderwerp als 'groen' worden meegewogen

Reactie 4.

1. Niet duidelijk is wat de verdeling van woningen van de gemeente en de woningbouwvereniging is.

Antwoord college

In eerste instantie was gekozen voor maximaal 50 woningen. Lopende het project bleek een verdeling van maximaal 28 woningen aan de noordzijde door Woonborg en maximaal 26 woningen aan de zuidzijde door de gemeente, mogelijk te zijn. Inmiddels is dit ook als zodanig op de Verbeelding van het bestemmingsplan vertaald.

2. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de te realiseren type woningen er uit komen te zien en op welke wijze de situering etc. plaats zal vinden. De voorkeur gaat uit naar laagbouw en in geval van woningen met een verdieping geen ramen op de verdieping. Dit in verband met het uitzicht op de achtertuin.

Antwoord college

Hoewel de voorkeur voor eventuele laagbouw van betrokkene begrijpelijk is, wordt er op dit moment nog nagedacht over de uiteindelijk te realiseren type woningen. Wel wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter aangehouden en is een gebied aangegeven waarbinnen de woningen worden gebouwd. Hierdoor is de afstand van de te realiseren woningen tot de achtertuin van betrokkene ten minste 20 meter. Daarnaast wordt het eventuele zicht op de tuin belemmerd door een groenbuffer en de garage van betrokkene. Hierdoor wordt de privacy voldoende gewaarborgd

3. Wat wordt de breedte van de totaal te realiseren groenstrook/eikenlaan achter de woningen aan de Weth. Deodatusplantsoen.

Antwoord college

Op dit moment is de bestaande eikenlaan 3 m breed. Deze wordt nogmaals verbreed met een grasstrook van 5 meter zodat de totale groenstrook aan de noordzijde circa 8 meter breed zal worden.

4. Ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg aan de Secr.Buiteveldlaan, naast zijn in-uitrit, ontstaat een onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituatie. De uitkijk/het zicht op verkeer vanaf de nieuwe ontsluitingsweg wordt geblokkeerd door de eik en de verbrede groenstrook.

Antwoord college

Ten behoeve van de woningen in het plangebied zal een ontsluiting noodzakelijk zijn. Waar en op welke wijze deze ontsluiting zal worden gerealiseerd is nog geen uitgemaakte zaak. Echter op dit moment is het aannemelijk dat deze op de secr. Buiteveldlaan, naast de verbrede groenstrook zal uitmonden. Ten gevolge van de woningtoename zal de verkeersintensiteit toenemen. Dit past echter in het verkeersbeeld zoals gebruikelijk is in een woonwijk. De verkeersveiligheid wordt niet nadelig beïnvloed.

Voor het veilig gebruik kunnen maken van de in-/uitrit van betrokkene is het belangrijk goed zicht te hebben op de secr. Buiteveldlaan. Het zicht vanaf de in-/uitrit is op dit moment niet optimaal door de erfafscheiding op de perceelgrens, resp. een schutting en een haag. Zolang deze in stand worden gehouden hebben de bestaande eik en toekomstig verbrede groenstrook geen directe invloed op het zicht.

5. Het insluiten van de woning door wegen kan gevolgen hebben voor de waarde van de woning.

Antwoord college

In hoeverre dit gevolgen heeft voor de waarde van de woning kan aan de hand van een planschaderisico-analyse worden bepaald. Mocht dit het geval zijn, dan kan middels artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek worden ingediend.

Anker Rechtshulp reactie 5

a. Ten gevolge van het verruimen van de bouwvlakken ontstaat er een vernauwing/verenging van het straatbeeld. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van de straat deels teniet gedaan.

Antwoord college

Het bouwvlak voor de woningen komt inderdaad dicht op de straat te liggen. Hiermee is aansluiting gezocht met het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de aangrenzende en omliggende woningen. De maximale bouwgrens ligt in het verlengde van de direct aangrenzende woningen. De ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt bepaald door onder meer de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de waarde voor de toekomst voor bewoners en bezoekers. De onderlinge afstand is één van de aspecten die bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit meespelen. Tussen de zuidelijke rooilijn en mogelijke noordelijke rooilijn blijft een afstand van circa 22 tot 25 meter. Dit is gemiddeld ruimer dan in de vergelijkbare omliggende woonstraten. Daarnaast wordt hierbij

meegewogen dat in aanzicht de reeds gesloopte maatschappelijke bebouwing qua uitstraling forser/ massaler was dan de beoogde nieuwe bebouwing. Daarmee is er geen sprake van onevenredige aantasting van het straatbeeld en gaat dit in overwegende zin niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de straat.

b. Daarnaast is zowel de maximale goot- als bouwhoogte toegenomen. Hiermee wordt bebouwing mogelijk gemaakt die niet alleen dichterbij de bestaande huizen komen maar ook nog eens hoger worden. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk onevenwichtiger beeld van de straat.

Antwoord college

Voor de beoogde woningbouw waarvan nog geen eindbeeld bekend is, is het gewenst enige flexibiliteit te hanteren. Daarnaast wordt rekening gehouden met de huidige voorgeschreven maatvoeringen zoals minimale plafondhoogten. Hierdoor is de maximale bouwhoogte verruimd met één meter. Daarnaast speelt hierbij een rol dat op basis van het vigerende bestemmingsplan er in principe een massieve voorgevelwand over de hele lengte van de straat mogelijk zou zijn. In het voorliggende bestemmingsplan mogen ten hoogste vijf aaneen gebouwde woningen in een voorgevelrooilijn worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er meer "lucht" in de voorgevel c.q. aanzicht. Dit verschil in maatvoeringen c.q. hoogte en aanzicht van de voorgevelrooilijn zorgt ervoor dat er ruimtelijk geen sprake is van een onevenwichtiger straatbeeld.

c. Ten gevolge van de wijziging van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming wordt de rustige straat gewijzigd in een straat met bewoners. Dit geeft verlies van privacy aan de voorzijde en er zal inkijk in de woning ontstaan.

Antwoord college

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin men elkaar kan zien en/of elkaar kan horen. Daarbij speelt de onderlinge afstand een belangrijke rol. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wordt onder een maatschappelijke voorziening onder meer verstaan educatieve, (sociaal-) medische, (sociaal-)culturele, sport- en recreatieve voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

In de praktijk kan dit dus betekenen dat er een kinderopvang, een huisartsenpost, een buurthuis of een jongerencentrum gevestigd kan worden. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hiervan eveneens de nodige hinder wordt ervaren. Uitgaande van het gebruik voor maatschappelijke doeleinden, is vanuit dergelijke bebouwing zicht op de tegenover gelegen woningen. Gelet op het feit dat het gebruik voor bewoning een meer continu karakter heeft en eigenlijk 24 uur per dag plaats heeft, komt de privacy in beperkte mate meer onder druk te staan.

d. De omgeving versteent door verlies aan groen. Aan de noordzijde was in de vorm van grasvelden meer groen aanwezig. Aan de zuidkant komen de ruime grasvelden gelegen om de middelbare school, te vervallen. Alleen aan de westkant vindt een versterking van de groene barrière plaats. Zijn cliënt krijgt alleen maar huizen met ondiepe voortuinen voor het huis.

Antwoord college

Binnen de bestemmingen Groen en Tuinen van het vigerende bestemmingsplan voor de woonwijken van Roden zijn tevens paden en verhardingen toegestaan. Hoewel uit de Verbeelding van dit

bestemmingsplan het beeld oproepen kan worden dat deze twee bestemmingen uitsluitend een groene uitstraling hebben, blijkt dit dus in de praktijk niet bevestigd te worden. Daarnaast vindt er een verbreding van de groensingel aan de westkant plaats. Ook wordt deze groensingel aan de zuidkant doorgetrokken waardoor er een groene buffer ontstaat.

Bijlagen

- Reacties



Gemeente Noordenveld
Mevrouw L. Beerlink
Postbus 109
9300 AC RODEN

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
30 MAART 2017	
Nr.	Paraaf voor archief
<i>R.S. sel</i>	
<i>N.F.</i>	

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl
Twitter: @noorderzijlvest



Uw e-mail van: 22 maart 2017

Uw kenmerk: -

Groningen, 28 maart 2017

Ons kenmerk: Z/17/004058

Behandeld door: Edwin Rittersma

Bijlage(n): -

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Boskamp, Roden

Geachte mevrouw Beerlink,

U hebt ons een e-mail gestuurd met het verzoek om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Met deze brief ontvangt u onze reactie.

Instemming

Het waterschap stemt in met dit plan. De inhoud van de waterparagraaf is zeer correct, daarop hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Zoals in de afsluitende zin van paragraaf 4.8 Water is aangegeven willen wij graag betrokken zijn bij de detailuitwerking.

Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma. Zijn rechtstreekse telefoonnummer is 050-304 8337, het e-mailadres: e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl

Met vriendelijke groet,

Evelien van der Kuil,
a.i. manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest



Aan:

Gemeente Noordenveld
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN



Assen, 22 juni 2017

Ons kenmerk 201700912-00702314

Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerp-Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp. Het bestemmingsplan heeft onder andere betrekking op de sloop van een school en het realiseren van woningen op deze locatie.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2014) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.



Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tolsma', with a horizontal line drawn above the first part of the name.

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld,
Raadhuisstraat 1,
9301AA Roden

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
09 MEI 2017	
Nr.	Paraaf voor archief
RS	

Betreft: inspraakreactie Boskamp

Roden, 8 mei 2017

Geacht college,

Het voorontwerpbestemmingsplan brengt ons tot de volgende inspraakreactie/zienswijze.

Het verbaast ons, dat rondom ons, terreinen met de bestemming maatschappelijke doeleinden worden omgezet in woningbouw, terwijl de projectgroep Linthorst te Hoogeveen een advies moet uitbrengen, inzake de nieuwbouw van scholen en gymlokalen in o.a. Roden en hun mogelijke nieuwe locatie.

Het lijkt ons gewenst, dat eerst het advies van Linthorst wordt bekeken en openbaar wordt gemaakt.

Daarna zal moeten worden afgewogen of de nog bestaande terreinen met de bestemming maatschappelijke doeleinden verantwoord kunnen worden omgezet in woningbouw zonder dat dit ten koste gaat van het aanwezige groen in onze wijk.

Graag horen wij van u,

hoogachtend,

T



Roden, 8 mei 2017.

Aan het college van burgemeester en wethouders

Van de gemeente Noordenveld

Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden.

Geacht college,

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
09 MEI 2017	
Nr.	Para. voor arch.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Boskamp" kom ik met de volgende zienswijze.

Bij projectgroep Linthorst te Hoogeveen is advies gevraagd inzake de nieuwbouw van scholen en gymlokalen in de gemeente Noordenveld en hun eventuele nieuwe locaties.

Aangezien hier sprake is van een terrein met bestemming maatschappelijke doeleinden (scholen) is het gewenst het voornoemde advies bij de besluitvorming over het bestemmingsplan te betrekken. Dit om te voorkomen, dat er een onnodig beroep op het groen in onze wijk wordt gedaan.

Ik blijf graag op de hoogte van de voortgang in deze zaak.

Met vriendelijke groet,

Roden, 9 mei 2017

Gemeente Nieuw-DENVELD	
Class.nr.	
10 MEI 2017	
Nr.	Paraaf voor archief

Geacht College,

Wij vragen ons af of er bij de totstandkoming van dit voorontwerp rekening is gehouden met het rapport van de projectgroep Linthorst te Hoogeveen, inzake de nieuwbouw van scholen en gymlokalen te Roden en de daarvoor gedachte locaties.

Op de informatieavond in november 2016 werd medegedeeld, dat bij het samengaan van de Christelijke Basisscholen de Haven en de Woldzoom, nu de Parel, bij nieuwbouw gestreefd zou worden naar een locatie dicht bij het centrum. Hierbij werd geopperd, dat het samengaan met Openbare Basisschool de Marke wellicht een mogelijkheid was.

Wij constateren, dat bestemmingen voor scholenbouw/ maatschappelijke doeleinden vooral ook in onze wijk steeds meer verdwijnen, zo ook de nog vigerende bestemming in het onderhavige plan. Hierdoor ontstaat er druk op het in onze wijk aanwezige groen, wat in Roden, een dorp in het groen, niet de bedoeling kan zijn en zoals in het verleden al eens door een raadslid is aangegeven; zorg voor het handhaven van de groene longen in dit schitterende dorp.

Wij gaan er vanuit, dat het rapport Linthorst wordt meegenomen om tot een uiteindelijk juiste bestemmingsplan vaststelling te komen.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

's wijkbelangenvereniging Middenveld,

• • • • •

I17.03064



Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
09 MEI 2017	
Nr.	Paraaf voor archief

Roden, 8 mei 2017

Betreft: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Boskamplocatie
uw kenmerk U17.02610

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 CC Roden

Geachte heer, mevrouw,

In navolging van de informatieavond/informatiebijeenkomst voorontwerp Boskamplocatie, 2 mei 2017 jl. willen wij u hierbij graag onze inspraakreactie zenden / vragen / zorgen uiten:

In het "Voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling locatie Boskamp" in Roden wordt gesproken over :

1. het realiseren van ten hoogste 50 woningen, uit de stukken valt echter niet op te maken wat hierin de verdeling zal zijn (woningbouw en gemeente)
Tijdens de voorlichting is gesproken over een verdeling van 28 woningbouw woningen en het overige te realiseren op gemeentegrond. Klopt dit ?
2. De nog niet bekende bouwhoogte en feitelijk te realiseren type woningen, als wel plaatsing van de woningen op de te bebouwen gronden

Gezien de afstand en hoogte van de vorige (reeds gesloopte) woningen t.a.v. de achterzijde van de huizen gesitueerd aan de Wethouder Deodatusplantsoen zouden wij graag laagbouw zien
- in geval van woningen met verdieping; geen ramen (al dan niet in de zijgevel) op de verdieping nu / in de toekomst met het uitzicht op de achtertuin van Wethouder Deodatusplantsoen
3. Het behoud van de eikenlaan welke grenst aan de achterzijde van de huizenrij gesitueerd aan de Wethouder Deodatusplantsoen. Bovendien wordt t.a.v. deze eikenlaan de volgende adviezen gedaan:
- Verbreding van deze eikenlaan. Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat dit zeker de bedoeling is (hiermee zijn wij content). Wat wordt de breedte van de totale te realiseren groenstrook
4. Het aanleggen van een nieuwe weg, in het huidige voorontwerp heeft deze zijn "ontsluiting aan de secretaris buitenveldlaan, en tevens direct grenzend aan de al dan niet verbrede eikenlaan. (aangegeven op de informatiebijeenkomst is dat de aanleg en locatie van deze weg evenals de te verbreden groenstrook reeds vast ligt)

Dit betekent voor ons dat naast de huidige situatie een weg direct voor het huis, langszij het

huis (dubbele kruising) er nu ook een weg direct achter ons huis zal komen pal achter onze uitrit.

- veiligheid t.a.v. in en uitrijden op de uitrit
Gezien de situering van ons huis, is de locatie van de uitrit en garage aan de achterzijde van ons huis uitkomend op Met ook nog een weg direct achter het huis zal dit zorgen voor een onoverzichtelijke en onveiligere verkeerssituatie. De uitkijk / het zicht op verkeer afkomstig vanaf / rijdend over deze nieuwe ontsluitingsweg zal vanaf onze uitrit volledig geblokkeerd zijn door de eik en de te verbreden groenstrook. Dit is voor ons een punt van zorg.
- waarde woning:
onze zorg ten aanzien van een insluiting van de woning door wegen is dat dit ten koste zal gaan van de waarde / een evt. stijging in waarde van de woning ten aanzien van de overige nu nog vergelijkbare woningen.

Er op vertrouwend u hiermee op gepaste wijze onze inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Boskamplocatie kenbaar te hebben gemaakt.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groeten.

— — — — —

— — — — —
/



Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
11 MEI 2017	
Nr.	Paraaf voor archief

AANTEKENEN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Datum : 9 mei 2017
Onze referentie : RDK/RDK P.921073-170821
Uw referentie : gmb-2017-49014 (NL.IMRO.1699.2016BP051-vo01)
Betreft : Zienswijze Voorontwerp bestemmingsplan herontwikkeling locatie Boskamp in Roden
E-mail : dekamper@anker.nl
Telefoonnummer : 050 520 99 22

Geachte mevrouw/heer,

De voormalige bibliotheek aan de Meester Apothekerstraat en de middelbare school aan de Boskamp te Roden zijn gesloopt. Daarnaast heeft de woningcorporatie Woonborg in 2010 een aantal sterk verouderde huurwoningen aan de Secretaris Buiteveldlaan gesloopt. Deze locaties grenzen aan elkaar. De gemeente Noordenveld wil hier in samenwerking met Woonborg levensloopgeschikte woningen realiseren.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal eerst een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Inmiddels is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat gereed is voor de inspraak. Van die mogelijkheid maken wij bij deze gebruik namens, *[handwritten signature]* wonende aan *[handwritten address]* te Roden.

Voorontwerp

In het bestemmingplan Woonwijken Roden vastgesteld op 22 april 2015 is een bouwvlak opgenomen dat op een afstand van 10 tot 13 meter van het trottoir ligt. Hierdoor was sprake van een fraai ruim opgezet straatbeeld. In het nu voorliggende voorontwerp wordt het mogelijk gemaakt om veel verder naar voren te bouwen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de straat deels teniet gedaan wordt.

De goothoogte bedroeg ten hoogste 4 meter¹ en de bouwhoogte bedroeg ten hoogste 9 meter². Dit wordt vervangen door een goothoogte van een hoofdgebouw (voor zover in twee bouwlagen wordt voorzien) van ten hoogste 6 meter³ en een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.⁴ Hiermee wordt bebouwing mogelijk gemaakt die niet alleen dichterbij de bestaande huizen komt, maar ook nog eens hoger wordt, waardoor een ruimtelijk onevenwichtiger beeld ontstaat in de straat. De huizen zijn aan de overzijde immers ruim lager.

¹ Bestemmingsplan Woonwijken Roden, artikel 10.2.2 (Bedrijfsgebouwen), sub c.

² Bestemmingsplan Woonwijken Roden, artikel 10.2.2 (Bedrijfsgebouwen), sub d

³ Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden, artikel 6.2.2 (Hoofdgebouwen) sub h.

⁴ Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden, artikel 6.2.2 (Hoofdgebouwen) sub i.

Daar komt nog bij dat de bestemming gewijzigd wordt. Ook dat heeft grote nadelen voor cliënten. In de oude situatie heeft de locatie een maatschappelijke bestemming. Dat betekende dat de straat rustig was wanneer de school (en de bibliotheek) dicht was. In de weekenden, avonden, nachten en in de vakanties was het mooi rustig in de straat. In de nieuwe situatie worden cliënten geconfronteerd met bewoners. Dat heeft onder andere als nadeel dat er privacy verlies is aan de voorzijde. Er is immers continu iemand aanwezig in de woning, waardoor steeds inkijk in de woning zal ontstaan.

Wij betreuren het bovendien dat de omgeving op deze manier zo versteent. In het vigerende bestemmingsplan is vooral aan de noordzijde van het plangebied meer groen aanwezig, hoofdzakelijk in de vorm van grasvelden. Ook aan de zuidkant, waar cliënten wonen, komen de ruime grasvelden die nu nog om de middelbare school liggen te vervallen om plaats te maken voor tuinen. Alleen de bewoners van het Wethouder Deodatusplantsoen krijgen een groene barrière in de vorm van openbaar groen tussen hun achtertuinen en de nieuwe woningen. Onze cliënten krijgen aan de Meester Apothekerstraat alleen maar huizen met ondiepe voortuinen voor het huis.

'Groen' is misschien wel de belangrijkste kernwaarde van Noordenveld.⁵ Wij zien de beleidsmatig vastgelegde wens een groen leefomgeving te creëren en te behouden graag ook terug in dit bestemmingsplan.

Slot

Het Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Boskamp, Roden brengt een aanzienlijke verslechtering met zich. Het heeft dan ook onze uitdrukkelijke voorkeur om de maatschappelijke bestemming te laten terugkeren. Tevens wensen zij dat de afmetingen van de woning ten minste binnen de maximale afmetingen van het schoolgebouw vallen, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Woonwijken Roden en dat de huidige afstand het schoolgebouw tot aan de straat ook voor de huizen zal gaan gelden.

Met vriendelijke groet,
Anker Rechtshulp b.v.



mr. R. de Kamper

⁵ Visie Noordenveld 2025, pagina 10.