

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Dorpsstraat 22 te Nieuw-Roden

Aanleiding

Bij besluit van 23 januari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 22 te Nieuw-Roden en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 22 te Nieuw-Roden heeft met ingang van 1 februari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen 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.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van bedrijven en burgers.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	Indiener 1		Z232662
2	Indiener 2		Z236737

1. Indiener 1

Het plan spreekt alleen over starters als doelgroep voor de toekomstige bewoning van de Mr. De Vriesschool, terwijl de gemeente de toezegging aan Dorpsbelangen heeft gedaan dat de doelgroep starters, alleenstaanden en kleine gezinnen omvat. Tevens dient het bouwplan te voldoen aan de criteria die de gemeente stelt aan huurwoningen in de sociale sector, die voor starters betaalbaar zijn en voor ouderen of gezinnen dusdanig zijn ingericht dat een langer thuis wonen mogelijk is.

Reactie gemeente

Met een oppervlakte van gemiddeld 65 m² per wooneenheid richt het concept zich op de doelgroepen starters, alleenstaanden en kleine huishoudens. In de toelichting van het bestemmingsplan zal de beschikbaarheid voor een brede doelgroep worden aangescherpt.

De wooneenheden zullen uitgevoerd worden met een eigen keuken en badkamer. De opzet is om het gebouw op te delen in zeven zelfstandige adressen met een eigen toegangsdeur welke op een natuurlijke wijze aan het gebouw toegevoegd worden. Per adres kunnen dan 2 tot 4 wooneenheden gerealiseerd worden met gezamenlijke voorzieningen zoals (fiets)berging, wasgelegenheid en installaties.

2. Indiener 2

Waar nu het fietsenhok staat zullen 13 parkeerplaatsen komen voor auto's , die 13 parkeerplaatsen horen aan de andere kant van het gebouw bij de hoofdingang , hier is voldoende ruimte en voor het op of af rijden van de Dorpsstraat is dit veiliger. Waar nu het fietsenhok staat, die zal worden afgebroken moeten mooie aangelegde tuinen met veel groen komen, zodat de mooie monumentale boom goed tot zijn recht komt wat voor het aanzicht positief is en veel dorpsgenoten dit op prijs zullen stellen.

Ondergetekende maakt ook bezwaar tegen het aantal van 25 appartementen die zowel op de onder als bovenverdieping zullen worden gebouwd waardoor mijn privacy vooral door bewoning van de bovenverdieping wordt aangetast. Mijn tuin grenst aan het schoolgebouw en vanwege de inrichting van de appartementen met meerdere gezamenlijke te gebruiken ruimtes , verwacht ik bovendien dat het een doorgangshuis wordt met veel rommel en overlast , wat mijn woongenot beperkt.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is om het karakter van het oude schoolgebouw en de omgeving zoveel mogelijk te behouden. Het transformeren van de school naar wonen zorgt voor een duurzaam behoud van het gebouw als de directe omgeving. Het voorterrein wordt parkachtig ingericht om de oorspronkelijke stijl en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Om aan de parkeernorm te voldoen dienen 22 parkeerplaatsen op het terrein te worden gerealiseerd. In de huidige opzet zullen de parkeerplaatsen aan beide zijden van het gebouw worden gerealiseerd om een evenwichtig ruimtelijk beeld te realiseren.

De transformatie van de voormalige Meester de Vriesschool naar het hoofdgebruik wonen is planologisch en stedenbouwkundig als ruimtelijk wenselijk beoordeeld. Het gebouw zal in omvang niet toenemen, enkel wordt het maatschappelijke gebruik ingewisseld voor een woongebruik dat passend is binnen haar huidige omgeving. Aantasting van privacy zal binnen de woonfunctie niet onevenredig toenemen in vergelijking met het voorheen maatschappelijke gebruik. Het woonconcept richt zich op de doelgroepen starters, alleenstaanden en kleine huishoudens dat aansluit bij de plaatselijke behoefte. Dit leidt weer tot een vergroting van de leefbaarheid van de kern Nieuw-Roden.