

NOTULEN OMGEVINGSDIALOOG

Ontwikkeling Rosmolen 13 te Reek

Datum 19 november 2020
Betreft Rosmolen 13 te Reek
Ons kenmerk 200116

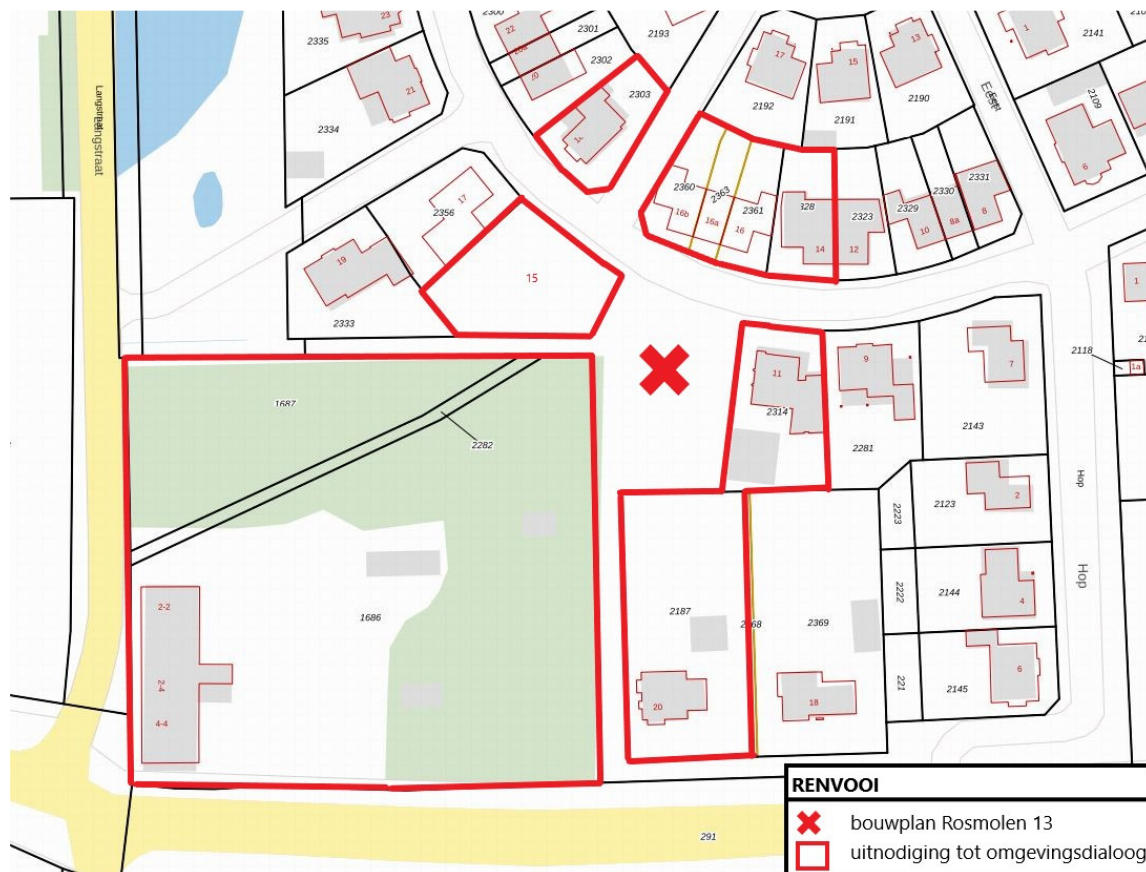
Contactpersoon P. School
Telefoon +31 (0)624 80 61 35
E-mail pawolar@gmail.com

Op 19 november om 20:30 uur is in het Wapen van Reek een bijeenkomst gehouden in het kader van de omgevingsdialoog met betrekking tot de beoogde bestemmingsplanwijziging aan de Rosmolen 13 te Reek.

Pawolar Vastgoedontwikkeling is voornemens op bovengenoemde locatie twee aaneengebouwde levensloopbestendige semibungalows te ontwikkelen. Het huidige bestemmingsplan laat dit niet toe, er mag nu maar één vrijstaande woning gebouwd worden.

De direct omwonenden hebben voor deze bijeenkomst een uitnodiging ontvangen. In de afbeelding hieronder is een overzicht hiervan te zien.

In het kader van de AVG zal de verslaglegging gebeuren op adres.



De volgende adressen zijn aanwezig op de bijeenkomst:

- Rosmolen 11 aangemeld 2 personen
- Rosmolen 15 niet aangemeld
- Rosmolen 14 aangemeld 1 persoon
- Rosmolen 16 aangemeld 1 persoon
- Rosmolen 16a niet aangemeld
- Rosmolen 16b niet aangemeld
- Rolsmolen 18 niet aangemeld
- Mgr. Suijsstraat 20 niet aangemeld
- Langstraat 2 niet aangemeld
- Langstraat 4 niet aangemeld

Paul School van Pawolar Vastgoedontwikkeling presenteert de plannen via een PowerPointpresentatie welke te downloaden is via: www.kerkpadreek.nl/presentatie
Ook deze notulen zijn daar te downloaden.

Hierna is er ruimte voor dialoog en vragen van de aanwezigen.

Rosmolen 14: Waar zouden extra parkeerplaatsen geplaatst moeten worden?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Er worden twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aangelegd. Afwentelen op openbaar gebied is zeer waarschijnlijk niet nodig.

Rosmolen 14: Is de afstand vanaf de weg tot de woning gelijk aan die van de burens?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Het bouwblok waarin de hoofdgebouwen gebouwd mogen worden ligt op dezelfde afstand van de weg als de bestaande bouwblokken. De hoofdgebouwen worden ongeveer een halve meter tot een meter achter de voorzijde van het bouwblok gebouwd, zodat parkeren op eigen terrein mogelijk is.

Rosmolen 14: Zijn de woningen al verkocht?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Bouwnummer 2 is mondeling verkocht, voor bouwnummer 1 lopen er verkoopgesprekken.

Rosmolen 14: Waarom heb je geen ander kavel gebruikt? De naastliggende kavel (Rosmolen 15) is kleiner en sluit beter aan op levensloopbestendig wonen met een niet al te grote tuin.

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Rosmolen 15 was reeds in optie door een derde partij. De vraag naar nulredenwoningen is groot en de vraag naar grotere tuinen is in deze omgeving aanwezig. Vandaar dat het perceel van Rosmolen 13 zich goed leende voor het ontwikkelen van nutredenwoningen.

Rosmolen 14: Wat zijn de verkoopprijzen voor deze woningen?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Bouwnummer 1 kost 355.00 v.o.n. en bouwnummer 2 kost 339.500 v.o.n.

Rosmolen 14: Krijgen de woningen ook een warmtepomp aan de buitenkant?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Ja, er wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp die geplaatst worden op de uitbouw aan de achterzijde van de woningen. Deze zijn overgedimensioneerd zodat de geluidproductie ruim binnen de toegestane normen valt.

Rosmolen 14: Is er kans dat het toch huurwoningen worden, zoals dit aan de overkant is gebeurd?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: De woningen worden gebouwd voor eigen bewoning. Dit zal in een anti-speculatiebeding worden vastgelegd met de kopers, maar wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Rosmolen 14: Wanneer verwacht je te kunnen beginnen met bouwen?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Afhankelijk van de proceduretijd hopen we rond april 2021 te kunnen beginnen, dan zijn de woningen rond de kerst van 2021 klaar.

Rosmolen 11: Zijn er nog afwijkingen mogelijk t.o.v bestemmingsplan voor deze woningen.

Pawolar Vastgoedontwikkeling: De bestemmingsplanregels zullen aansluiten op het bestaande bestemmingsplan met als toevoeging dat de woningen levensloopbestendig moeten zijn. De standaard afwijkingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Kom Reek.

Rosmolen 11: De kapvergunning voor de bomen op het perceel is reeds gepubliceerd. Gaat de gemeente alle bomen verwijderen?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: De gemeente moet de gronden bouw- en woonrijp opleveren. Daar hoort bij dat alle bomen op het perceel inclusief de wortels verwijderd dienen te worden.

Rosmolen 11: Er zijn naast de standaard woningen vele opties mogelijk. Welke opties zijn er door de kopers gekozen?

Pawolar Vastgoedontwikkeling: Zoals het er nu voorstaat nemen de kopers van bouwnummer 2 een dakkapel aan de voorzijde van de woning. In overleg met welstand is besproken dat het niet storend is indien maar een enkele woning zou opteren voor een dakkapel aan de voorzijde.

De opties van bouwnummer 1 zijn op dit moment nog niet bekend. Alle opties zullen uiteraard voldoen aan de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan (die worden overgenomen van Kom Reek).

Algemene opmerking:

Diverse bewoners van de zogeheten buitenring (Rosmolen 9, 17 en 19) hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de ontwikkelingen op Rosmolen 13. Zij zijn niet uitgenodigd voor deze informatieavond. Pawolar Vastgoedontwikkeling zorgt ervoor dat ze toegang krijgen tot de presentatie en deze notulen en zal eventuele vragen van hen beantwoorden.

Kerkpad Reek

Twee levensloopbestendige semibungalows
aan de Rosmolen 13 te Reek

Omgevingsdialoog 19 november 2020

Het Wapen van Reek 20:30 uur



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Agenda

- Kennismaking
- Planvoornemen
- Procedure
- Vervolg/planning
- Vragen



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Kennismaking

- Paul School
- Eigenaar van Pawolar Vastgoedontwikkeling
- Ontwikkelen van nulredenwoningen
- Diverse projecten in Reek waaronder de tegenover gelegen woningen aan de Rosmolen



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

- Bouwen van twee nulredenwoningen
- Groot landelijk tekort (ook in Landerd)
- Inspelen op landelijk beleid
- Negatieve ruimtelijke impact



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Huidig bestemmingsplan:

- Bouwblok 16x12 meter bestemd voor één woning
- Goothoogte maximaal 4,5 meter
- Nokhoogte maximaal 8 meter
- Maximale oppervlakte bijgebouwen 80m² per perceel
- Maximale goothoogte bijgebouwen: hoogte verdiepingsvloer + 25%
- Maximale breedte aan de zijgevel van het hoofdgebouw gebouwd bijgebouw is 4 meter

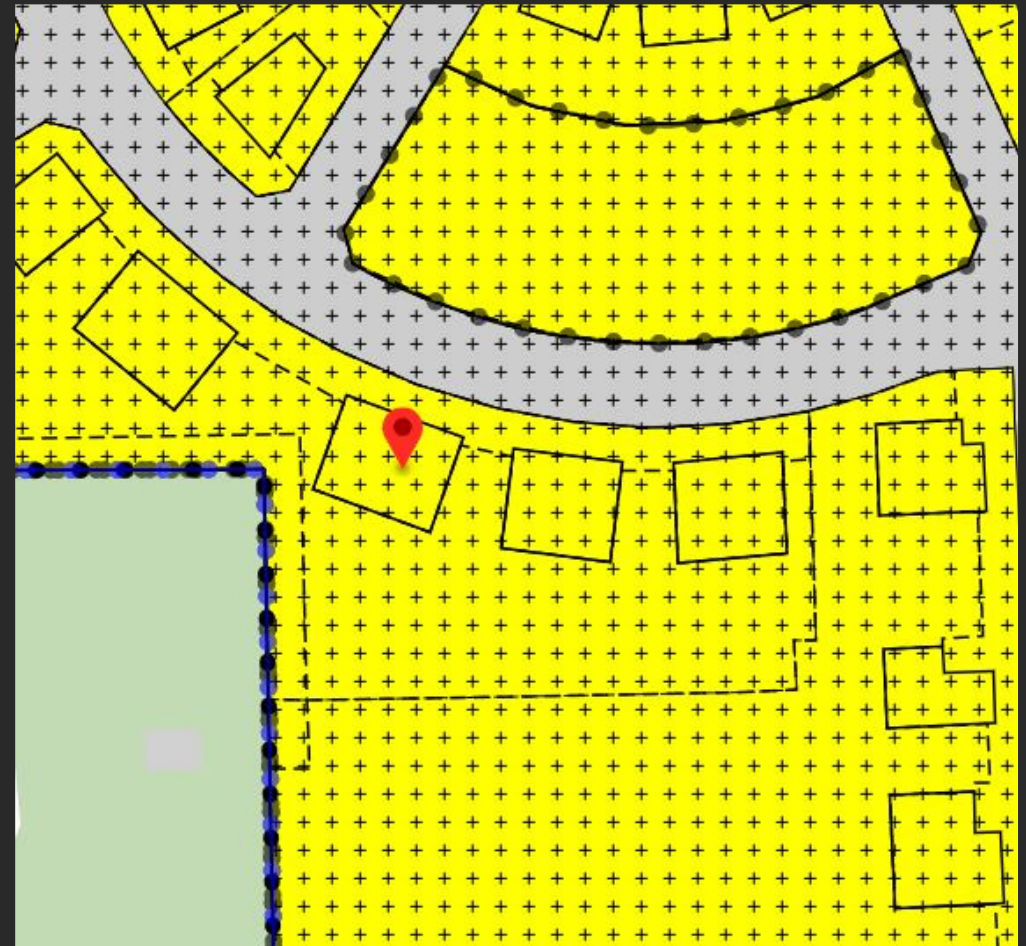


Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Huidig bestemmingsplan:



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Beoogd bestemmingsplan:

- Bouwblok 15x12 meter bestemd voor twee woningen
- Goot- en nokhoogten gelijk aan huidig bestemmingsplan
- Bouwregels hoofd- en bijgebouwen gelijk aan huidig bestemmingsplan
- Toevoeging van levensloopbestendig wonen
- Toevoeging van geldende parkeernormen

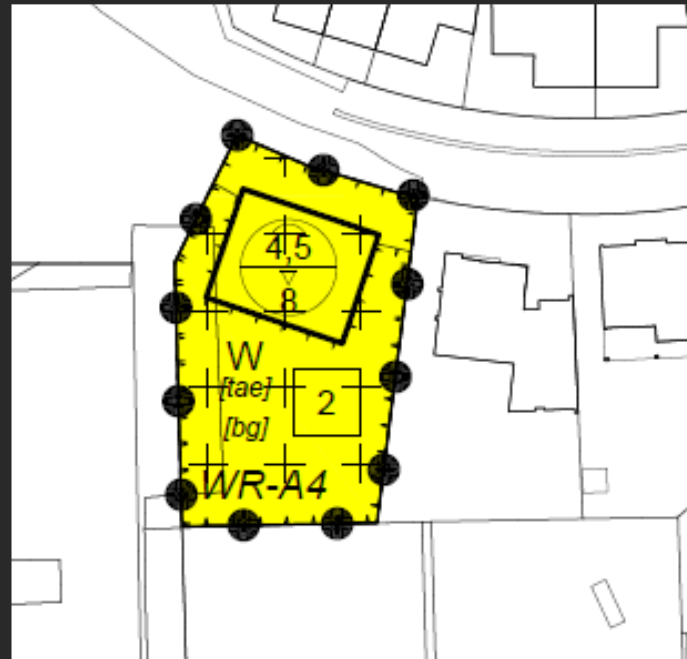




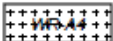

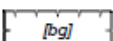
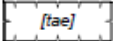
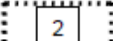
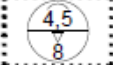

Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Beoogd bestemmingsplan:



LEGENDA	
Plangebied	
	Plangebied
Enkelbestemmingen	
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
	Waarde - Archeologie 4
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	bijgebouwen
	twee-aaneen
Maatvoeringen	
	maximum aantal wooneenheden
	maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)
Verklaringen	
	ondergrond



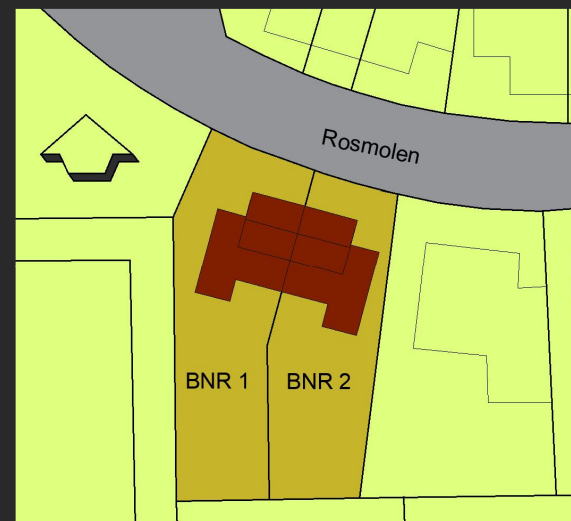
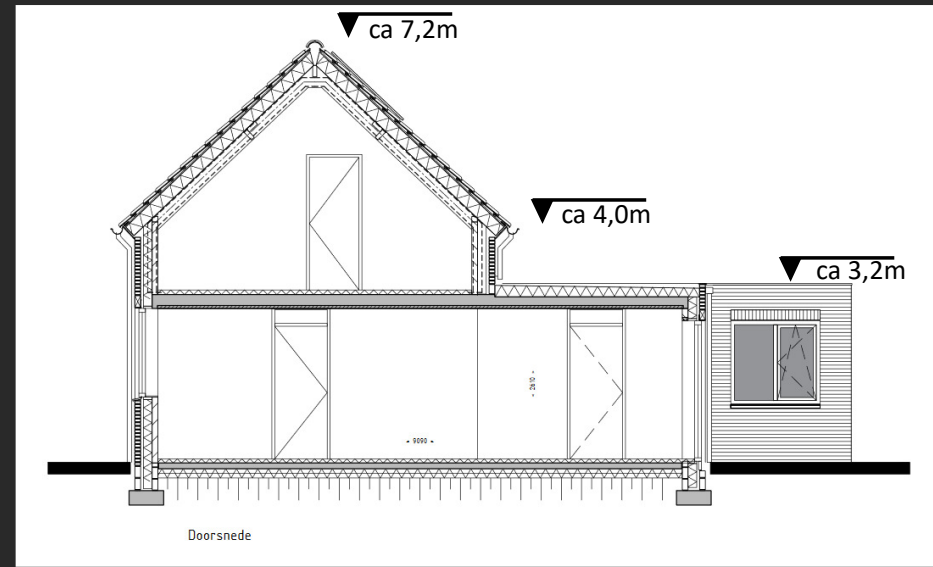
Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Nieuwe bebouwing:

- Goothoogte circa 4 meter
- Bouwhoogte circa 7,3 meter
- Breedte hoofdgebouw circa 12 m
- Bouwhoogte bijgebouwen circa 3,2 meter

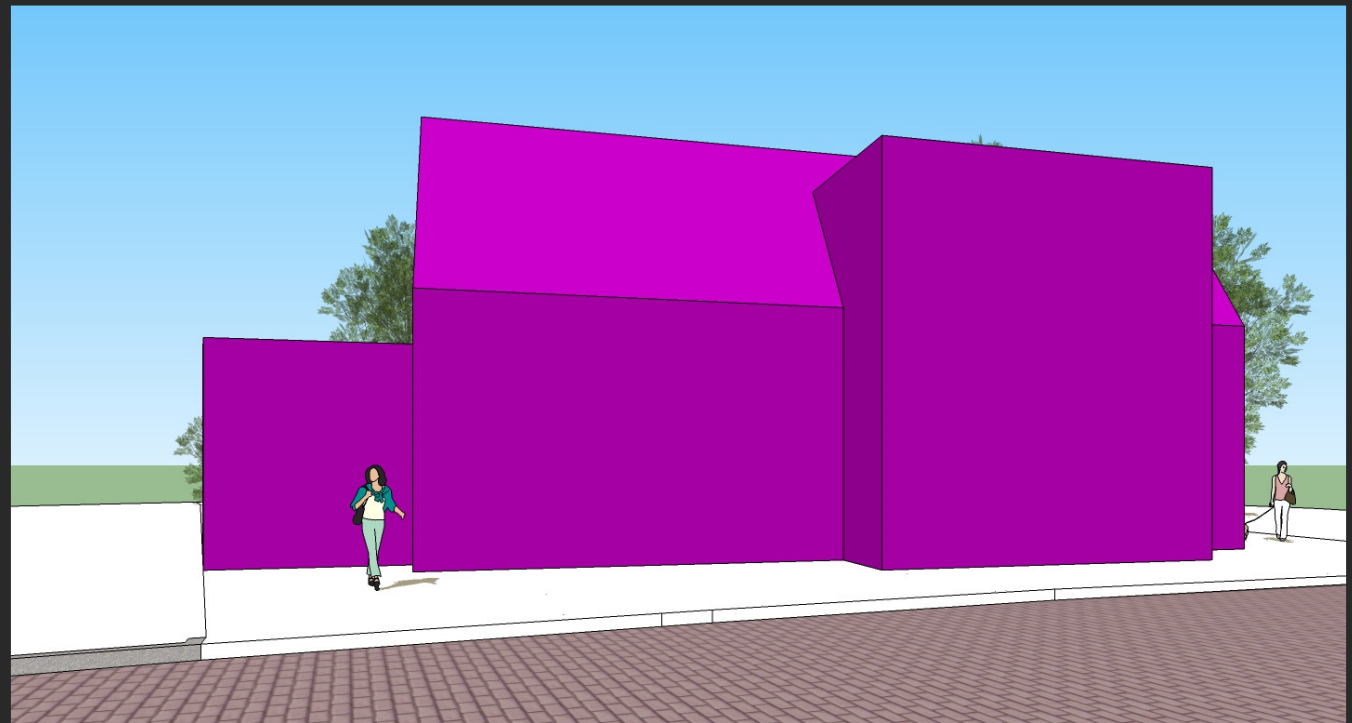


Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

Beoogde bebouwing is circa 2 keer zo klein als de maximale maten in het huidige bestemmingsplan



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Procedure

- In het kader van het afwijken van het bestemmingsplan is een planologische procedure noodzakelijk
- Deze procedure bestaat uit het maken van een nieuw bestemmingsplan
- In dit nieuw bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de omliggende woonbestemmingen
- Waar noodzakelijk worden ruimtelijke aspecten onderbouwd met een onderzoek (zoals bijvoorbeeld akoestiek, parkeren etc.)



Vervolg/planning

- Principebesluit van de gemeente Landerd reeds ontvangen
- Concept bestemmingsplan is gereed
- Omgevingsdialoog omwonenden
- Ideeën/suggesties eventueel verwerken in de plannen
- Concept bestemmingsplan gaat 6 weken ter inzage
- Eventuele aanpassingen door mogelijke zienswijzen
- Definitief bestemmingsplan gaat 6 weken ter inzage
- Gemeenteraad behandelt het definitief bestemmingsplan
- Mogelijkheid tot beroep RvS



Vragen

Deze presentatie is te downloaden op:
<https://kerkpadreek.nl/presentatie>

Ook kunt u hier binnen enkele werkdagen de notulen van deze informatieavond vinden.



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Aan de bewoner(s) van dit pand,

Zoals u wellicht weet bestaat het voornemen om op de kavel met adres Rosmolen 13 te Reek twee nultredenwoningen te ontwikkelen door Pawolar Vastgoedontwikkeling.

De gemeente Landerd heeft hiervoor inmiddels een principe-uitspraak gedaan om mee te werken met een bestemmingsplanwijziging. De huidige bestemming van de kavel voorziet namelijk in de bouw van één woning in plaats van twee.

Voor deze ontwikkeling is een presentatie gegeven in het Wapen van Reek op donderdag 19 november om 20:30 uur. Hiervoor heeft u geen uitnodiging ontvangen omdat u in overleg met de gemeente Landerd niet bent aangemerkt als direct belanghebbende.

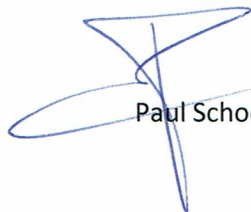
Op deze informatieavond is ter sprake gekomen dat u ook graag op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen op Rosmolen 13 te Reek.

Daarom nodig ik u uit om de presentatie en de notulen van de informatieavond te bekijken op: www.kerkpadreek.nl/presentatie

Als er naar aanleiding van deze stukken nog vragen/opmerkingen zijn en/of u nog meer informatie wenst, kunt u contact opnemen met ondergetekende via pawolar@gmail.com

Met vriendelijke groet,

Pawolar Vastgoedontwikkeling



Paul School