

Klazienaveen, 25-01-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Klazienaveen De Doole (8 Woningen) met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020027-B501'

## **Zaaknummer 296722-2021**

### **Zienswijze ontwerp (of herziening) bestemmingsplan**

Ter attentie van de gemeenteraad van Emmen,

In de brief van de Gemeente Emmen kenmerk 376572-2020:738960 van 22-12-2021 is het ontwerp bestemmingsplan 'Klazienaveen De Doole (8 Woningen) met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020027-B501' aan ons bewoners bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Op 22 december 2021 zijn wij per brief geïnformeerd door de Gemeente Emmen over het ontwerp bestemmingsplan Klazienaveen, De Doole. Ik maak uit de plannen op dat de gemeente Emmen voornemens is om op het stuk groen aangrenzend aan de Doole/Lauden/Broekweg woningen te gaan bouwen. Ik ben teleurgesteld in de gemeente Emmen en ik sta negatief tegenover het plan dat nu gepresenteerd is.

Het is heel jammer dat de gemeente Emmen tijdens het onderzoek geen contact heeft gezocht met de buurtbewoners, om ook in de buurt te kijken of er draagvlak is voor het ontwikkelen van dit plan. De gemeente Emmen heeft helaas geen contact gezocht om van gedachten te wisselen over het plan wat mij, nogmaals, betreft.

Waarom wel een inloop organiseren voor het plan Kruiwerk en niet voor dit plan?

Meerdere buurtbewoners staan negatief tegenover het plan van de gemeente. Het plan zal een grote invloed hebben op de leefbaarheid in de buurt. In het vervolg van deze brief wil ik graag onderstaande onderwerpen verder uiteenzetten:

1. Impact op de leefbaarheid in het gebied
2. Impact milieu en dieren (waterinfiltratiegebied)
3. Daling van woningwaarde
4. Alternatieven in Klazienaveen

#### **1. Impact op de leefbaarheid in het gebied**

De gemeente Emmen wil 8 woningen gaan bouwen door verdichting (inbreiding) in de bestaande bebouwing, dit door het bebouwen van een huidige groenlocatie. Voorbijgaande aan de specifieke lokale omstandigheden zijn hierin het algemeen grote bezwaren tegen aan te voeren.

U geeft aan dat voor de woningen geldt: het parkeren van 2 auto's op het eigen terrein moet gebeuren.

Overige auto's mogen langs de doorlopende straten van De Doole en de Broekweg worden geparkeerd.

Mijn vrees is overlast door deze "overige auto's" voor onze uitrit.

Ook zal het de veiligheid aan de Broekweg niet ten goede komen, met name als er grotere (vracht) auto's over de Broekweg moeten naar het bedrijf Rademakers gieterij.

Deze kunnen nu al vaak de bocht voor ons huis nauwelijks nemen.

U geeft in de brief aan dat de gemeente Emmen kies voor inbreiding en herstructurering. U geeft daarbij aan dat u gaat bouwen op de plek waar voorheen een duivengebouw stond. Heel wat jaren daarvoor (> 25 jaar) heeft er ooit een school gestaan. Inbreiding of herstructureren vindt plaats als bestaande gebouwen worden gesloopt en daarvoor andere gebouwen terugkomen. Dit met een ander doel. Dit klinkt goed, als oude vervallen gebouwen worden gesloopt. In onze situatie is er echter geen sprake van bestaande bouw. De jaren geleden gesloopt duivengebouw had een beperkt formaat van maximaal 35m<sup>2</sup>. De plannen voor 8 woningen nemen het groen weg. De vraag is dan ook of de termen inbreiding en herstructurering opgaan voor dit plan.

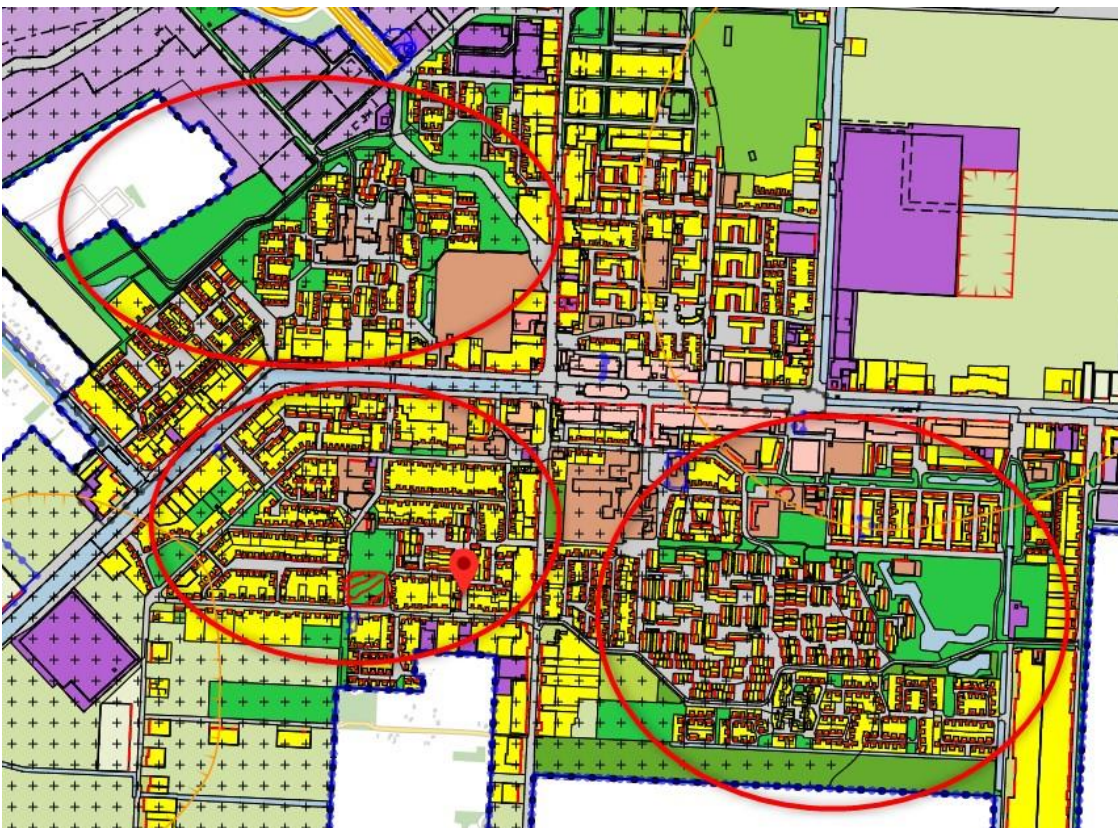
Het centrale bezwaar tegen het bebouwen van de bestaande groenlocaties is dat de marginale bijdrage van de bebouwing aan de totale bouwopgave klein is, terwijl het marginale verlies van omgevingskwaliteit juist groot is. In onze casus kunnen slechts 8 woningen worden gebouwd, terwijl de kwaliteit van de woonomgeving sterk achteruitgaat.

Het marginale verlies van bouwen op de resterende groene locaties binnen de woonomgeving is groot. Doordat de natuur aldaar van iets tot vrijwel nul wordt gereduceerd (procentueel een grote verandering). Dit marginale verlies bij bouwen buiten deze kern is juist klein. Er gaat weliswaar ook hier natuur verloren, maar procentueel is dit gering.

Een tweede overweging hierin is dat het volbouwen van de resterende natuur binnen de bebouwde omgeving wellicht, in de toekomst veruit ontoereikend zal zijn en dan alsnog de natuur buiten het bestaand bebouwd gebied moet worden bebouwd. Ik vraag daarom de gemeente Emmen hier een goed en toekomstbestendig plan voor te maken. U geeft in uw brief namelijk aan dat er een grote vraag is naar woningen.

Ik zou het graag wat concreter maken:

Betreffende de impact op de leefbaarheid in de buurt zou ik graag beginnen met een kaart waarin verschillende buurten in Klazienaveen staan met de groenzones per buurt volgens het bestemmingsplan.



Ik heb de buurt Doole/Lauden/Broekweg en de aangrenzende buurten gemarkeerd met enkele

rode cirkels, daarnaast heb ik het deel groen wat verdwijnt rood gearceerd.

U ziet dat de hoeveelheid groen binnen het gebied Doole/Lauden/Broekweg niet in verhouding staat met het omliggende groen in de andere buurten. Bij het verwijderen van groen gaat de leefbaarheid in het gebied Doole/Lauden/Broekweg mijns inziens achteruit. U als gemeente zou meer energie moeten steken in het bestaande groen in onze buurt en u zou dit juist moeten beschermen, aangezien er niet veel meer over is.

Ik stel voor om het groen, waar u voornemens bent woningen op te bouwen, te gaan ontwikkelen tot bijvoorbeeld een mooi park, daarna te onderhouden en uiteindelijk de buurt aantrekkelijker te maken.

Het plangebied wordt gekenmerkt door het groene karakter. Grote, volwassen bomen bepalen het beeld. De bomen zijn gezond en overwegend van goede kwaliteit. Dit groene karakter willen wij graag houden, dit maakt het woongenot in deze buurt een stuk aangenamer.

Het pad tussen De Doole en Lauden is verwaarloosd en de beplanting is wild en deze zou wel eens gesnoeid mogen worden. 's Avonds nodigt de plek ook niet uit om nog een wandeling te maken, aangezien het een donker (onveilig aanvoelend) pad is waar geen verlichting staat. Er is als poging om er nog wat van te maken een skatebaan aangelegd die 's avonds meer als hangplek wordt gebruikt dan als skatebaan waarvoor deze bedoeld is.....

Er is naast de skatebaan een saaie groene grasmat ingezaaid en er zijn wat struiken geplant. Daar moeten we het maar weer 30 jaar mee doen. De groene zones in onze buurt worden daarnaast ook nog gescheiden door een verwaarloosde bult in het landschap (al ca. 40 jaar) waarvan niemand begrijpt wat die daar voor nut heeft. En er staan daar meerdere stuiken die zo langzamerhand op een weelderig bos beginnen te lijken.

U geeft aan dat er groen aanwezig blijft na het realiseren van dit plan. Dit betreft enkel een klein stukje, naast de bestaande skatebaan. Het grootste deel is volledig verhard. Daarnaast is dit niet het gebied waar wij zicht op hebben.

Het derde punt dat de leefbaarheid schaadt is de leegstand van de schoolgebouwen vanaf augustus 2022. Het zal binnen de kortste keren een treurige aanblik worden, aangezien onderhoud zal worden stopgezet en de kans op vandalisme is bij dit soort leegstaande gebouwen erg groot. Dit komt het aangezicht van de buurt ook niet ten goede. Of komen er op de plek van de school nog meer huizen te staan? Wordt onze buurt hierdoor nog verder volgebouwd met huizen?

U geeft aan dat dit nieuwe plan ligt in de nabijheid van o.a. een school.

Deze school zal binnen nu en 1 jaar fuseren met andere scholen in Klazienaveen en verhuizen naar het centrum van Klazienaveen.

Een school is dan niet meer op loopafstand in de buurt.

Dit is niet aantrekkelijk voor de doelgroep van deze woningen:

(De doelgroep voor deze woningen zijn in eerste instantie (jonge) gezinnen).

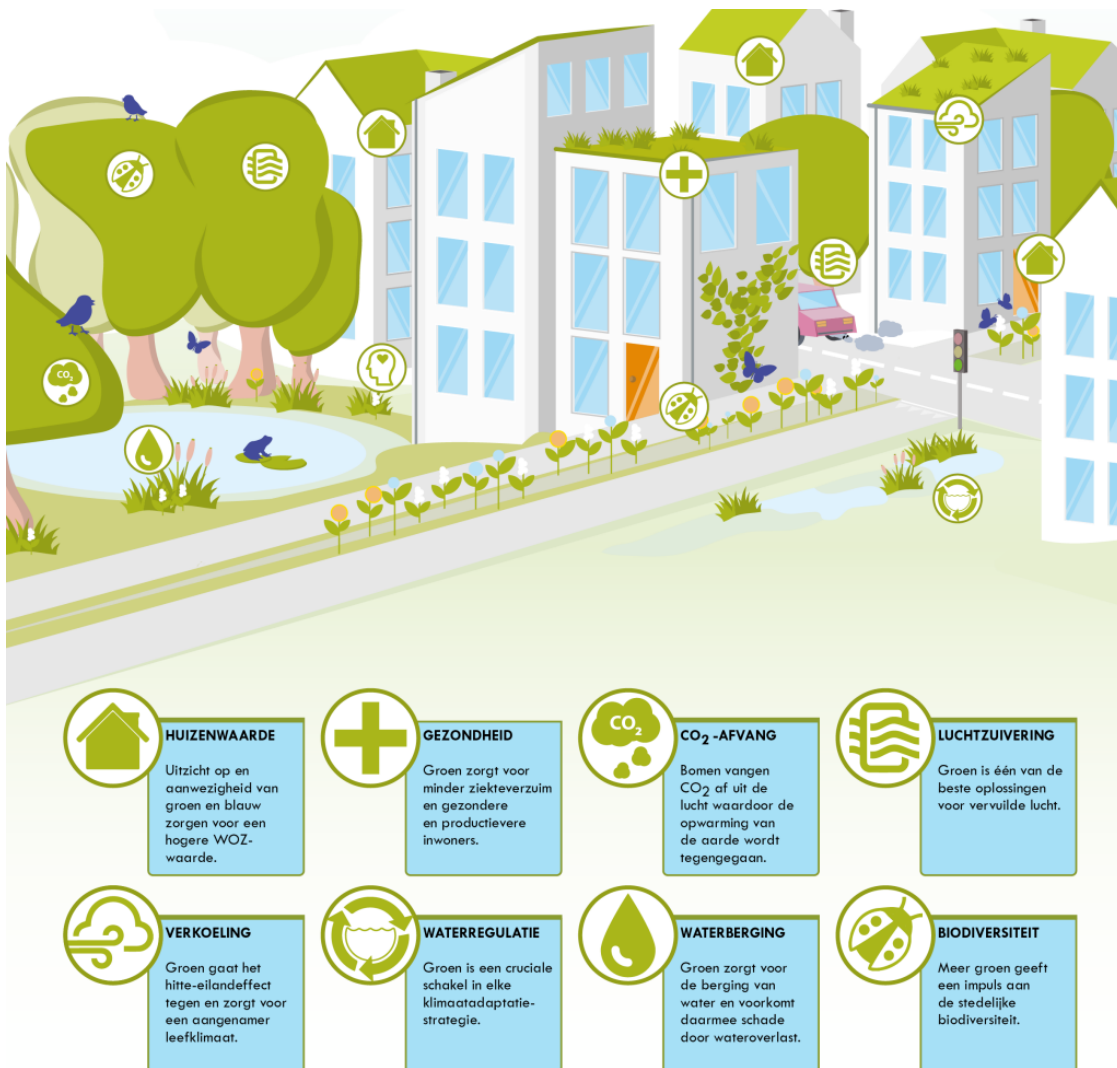
## **2. Impact milieu en dieren (waterinfiltratiegebied)**

Groen reguleert water en vergroot de bergingscapaciteit van water en gaat zo wateroverlast tegen. Daarnaast biedt groen een antwoord op het verdwijnen van planten en dieren in bebouwd gebied. Ook zijn er tal van voorbeelden waarbij groen een bijdrage levert aan grondsanering.

Buien worden, door het veranderende klimaat, steeds feller en langduriger. Ons huidige rioolstelsels is hier niet op berekend. In de hele buurt speelt dit probleem. Het wegnemen van een groot groenbuffer in de wijk zal, in het veranderende klimaat, het probleem fors vergroten. Immers bomen en gras nemen veel water op en zorgen voor een goede grondwaterstand. Bebouwd en verhard gebied kan geen water opnemen. Het probleem wordt derhalve groter. Dit in een sterk veranderend klimaat. Bomen zorgen daarnaast voor verkoeling. Eén boom heeft op een zonnige dag een koelvermogen van 20-30 kW. Eén boom

staat hiermee dan ook gelijk aan 10 airco's.

Omdat er veel onderzoek is gedaan naar het belang van groen, vat ik het graag samen in de afbeelding op de volgende pagina.



### 3. Daling van woningwaarde

Gemiddeld hebben huizen omgeven door groene en blauwe elementen een 6-12 % hogere WOZ-waarde, oplopend tot maximaal 30%. Dit betekent dat een gemiddeld huis van 2,6 tot €15.600 – €31.200 aan groene meerwaarde heeft, met een maximum van €78.000.

Als het huidige plan doorgang vindt ben ik bang voor daling van de waarde van mijn woning. Op dit moment hebben wij voor het huis geen bebouwing en geeft dit een ruimtelijk gevoel aan de bewoners en een open/landelijk karakter aan de woning. Als er voor ons huis bebouwing komt en wij uitkijken op huizen dan wordt dit gevoel aangetast en zal dit ook invloed hebben op hoe toekomstige kopers ons huis beoordelen. Daarnaast zijn alle bovengenoemde punten (punt 1 tot en met 3) ook redenen die afbraak doen aan de waarde van de woning.



#### 4. Alternatieven in Klazienaveen

Ik snap gezien de huidige omstandigheden in de gemeente en daarbuiten dat de vraag naar extra woningen groot is. Hieronder zal ik een aantal alternatieven aandragen welke als oplossing kunnen dienen om toch de gewenste woningen te kunnen bouwen, maar dan op een andere plek.

- Het niet afgewerkte plan Noback/Borkerstraat:

Circa 10-15 jaar geleden is er begonnen met het ontwikkelen en de bouw van woningen aan de Noback en Borkerstraat. Het plan was om deze buurt door te trekken naar de Dordsedijk. Door diverse oorzaken is dit plan niet verder ontwikkeld en is het nu een soort aangeplakt geheel aan de Broekweg. Het plan zou beter tot zijn recht komen als het nog verder uitgevoerd zou worden tot aan de Dordsedijk. Het zou een prachtige op zichzelf staande woonwijk kunnen worden.

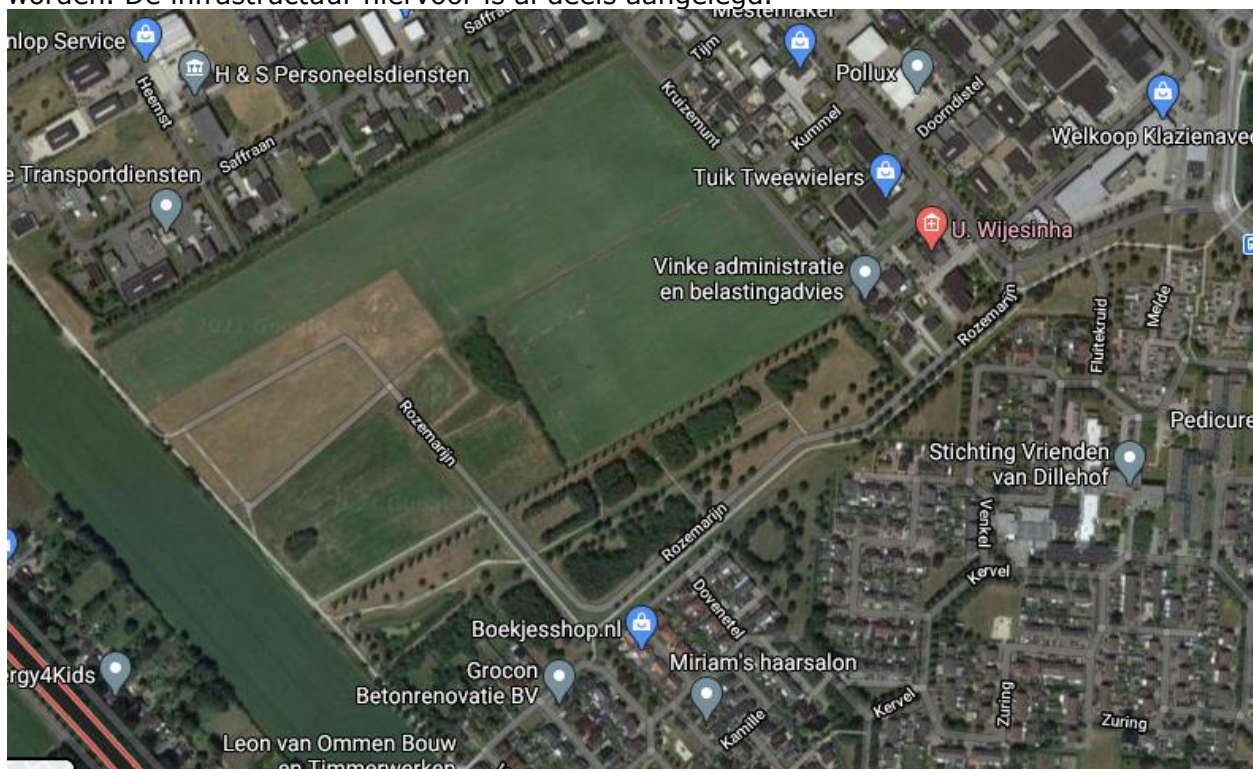
- Locatie openbare basisschool de Viersprong:

Zoals al eerder aangegeven in deze brief is de locatie van de openbare basisschool de Viersprong vanaf circa 1 augustus 2022 beschikbaar. De locatie lijkt mij voldoende groot voor enkele woningen en deze hoeven dan niet gebouwd te worden op het groen aan de Doole/Lauden/Broekweg.

Op deze locatie is ook al bebouwing en deze wordt dan vervangen door andere bebouwing.

- Oude AZC-locatie Klazienaveen:

Er is nog een groot gebied beschikbaar waar een complete woonwijk gerealiseerd zou kunnen worden. De infrastructuur hiervoor is al deels aangelegd.



**Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Klazienaveen De Doole (8 Woningen) met identificatienummer NL.IMRO.0114.2020027-B501'.**

**Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.**

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Mochten er nog vragen zijn betreffende bovenstaande punten of zou u eens over deze zaak

van gedachten willen wisselen dan sta ik hiervoor open.  
U kunt mij telefonisch bereiken op nummer

Met vriendelijke groet,