

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark, 2015' heeft van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

Hieronder is per ontvangen zienswijze een korte samenvatting gegeven. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd. Indien op basis van de ingediende zienswijze een onderdeel van het bestemmingsplan is gewijzigd dan wel aangepast, is dat vermeld.

Ingediende zienswijzen:

- 1. Zienswijze 1 (Inwoner Hoogeveen);**
- 2. Zienswijze 2 (Inwoner Hoogeveen);**
- 3. Zienswijze 3 (Instantie Hoogeveen);**
- 4. Zienswijze 4 (Inwoner Hoogeveen).**

Zienswijze 1, Inwoner Hoogeveen

1A Overlast vanwege pad langs oprit

Volgens reclamant is twee jaar geleden door de gemeente aangegeven dat langs de oprit van reclamant de gronden ingevuld zouden worden met groen (c.q. struiken). Vanuit het ontwerpbestemmingsplan merkt reclamant op dat het pad naast de oprit niet gewijzigd wordt en het groen achter het huis ook zo blijft. Reclamant heeft hier last van doordat de meeste mensen die hier langs lopen hondenbezitters en/of uitgaande jeugd zijn. Het gevolg is dat reclamant met vaste regelmaat hondenpoep moet opruimen en last heeft van wildplassers. Ook de planten die ter plaatse neergezet worden, worden gestolen.

Reactie gemeente

Het geprojecteerde pad langs de woning van reclamant heeft een toegevoegde waarde voor het park doordat dit een verbinding creëert tussen de parkeergarage De Kaap en het park Dwingeland. Wij betreuren de ervaringen van reclamant. Bij de detailuitwerking van de inrichting van het plangebied wordt gekeken of middels groenstructuren nabij de perceelsgrenzen, de overlast kan worden tegen gegaan.

Zienswijze 2, inwoner Hoogeveen

2A Situering bouwvlakken

Reclamant is woonachtig achter het gesitueerde bouwvlak waarop woonbebouwing gerealiseerd kan worden met een bouwhoogte van 11 meter. Reclamant is van mening dat zijn uitzicht op het park hierdoor ernstig wordt belemmerd. Reclamant stelt dan ook voor om het bouwvlak enkele meters te verzetten zodat reclamant vrij uitzicht krijgt op het park.

Daarop aanvullend is reclamant van mening dat de gesitueerde bouwvlakken in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. In de visie op het bestemmingsplan wordt namelijk aangegeven dat het park en het winkelcentrum van de Hoofdstraat een open verbinding met elkaar zouden moeten hebben en in elkaar dienen over te gaan. De geplande woningbouw in het park blokkeert de open verbinding vanuit de Turfgang. Tijdens de informatieavond is door de gemeente aangegeven dat de geplande woningbouw gebaseerd is op een stedenbouwkundig patroon zoals die aanwezig is in de directe omgeving. Reclamant vindt dat dit absoluut geen

meerwaarde geeft aan het plan. Het gaat er uit eindelijk om hoe het plan wordt beoordeeld door de gebruikers.

Reactie gemeente

De situering van de twee bouwvlakken in het plangebied zijn ontstaan op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten. Het enkele meters verzetten van één van de twee bouwvlakken zou resulteren tot een inrichting waarbij de bebouwing te dicht op elkaar staat en niet passend is in de omliggende stedenbouwkundige structuur. Gelet op het bovenstaande, -het belang van het realiseren van een goed ingericht park- en uiteraard het feit dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat, is de gemeente van mening dat aan de aantasting van het uitzicht van reclamant geen doorslaggevende betekenis toekomt.

2B Inrichting van parkeervoorzieningen

Reclamant maakt zich zorgen over de in te richten parkeerplaats op het Stoekeplein. In de huidige situatie kunnen vrachtwagens hier niet rondom rijden vanwege een blokkade. In de nieuwe situatie wordt de blokkade weggehaald en is het de bedoeling dat alle auto's een rondje kunnen rijden waarbij zij dan tevens langs het huis van reclamant rijden. In het geval van vrachtwagens die in de ochtend heel vroeg komen lossen bij een betreffende winkel, heeft reclamant daar ernstige bedenkingen bij. Zo zal er geluidsoverlast veroorzaakt worden en zal (met name door koelwagens) de hoeveelheid uitstoot van uitlaatgassen ook flink toenemen. Ook zal dit een negatieve werking hebben op de verkeersveiligheid, omdat automobilisten nu twee keer de toegang vanuit de Turfgang naar het park moeten passeren. Voetgangers die vanuit de Turfgang willen oversteken naar het park worden namelijk onverwachts geconfronteerd met gemotoriseerd verkeer. Reclamant geeft als oplossing het idee mee om een extra doorgang te maken voor deze oversteek, zodat de auto's niet voorbij de oversteek hoeven te rijden, maar eerder de bocht terug kunnen nemen. Door het creëren van deze extra doorgang heb je alle problemen in één keer opgelost

Reactie gemeente

Met betrekking tot laad- en losroutes van vrachtverkeer ten behoeve van winkels wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De winkelsituatie, dus ook die van laad- en losroutes, blijft gelijk aan de huidige situatie.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid constateren wij dat in de toekomstige situatie de verkeersveiligheid zal toenemen. Door de herinrichting van het Stoekeplein wordt namelijk meer overzicht gecreëerd. Van een onverwachtse confrontatie van voetgangers met gemotoriseerd verkeer is geen sprake. De oplossing van reclamant is in beginsel positief, maar zou bij realisatie ten koste gaan van het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen op het Stoekeplein.

2C Aantal parkeerplaatsen Stoekeplein

Reclamant geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen na afronding van de herinrichting van het park Dwingeland – Stoekeplein, van 120 naar circa 80 parkeerplaatsen zijn teruggebracht. Reclamant is van mening dat het aantal van circa 80 parkeerplaatsen aan het Stoekeplein bij lange na niet genoeg is voor alle aanwonenden van het Stoekeplein en eventuele overige gebruikers. Het aantal zou misschien voldoende zijn als hier alleen gebruik van werd gemaakt door de bewoners rondom het Stoekeplein, maar doordat de meeste plaatsen worden gebruikt door winkelend publiek is dit in de nieuwe situatie niet voldoende. Zo

wordt in de huidige situatie -met name in de weekenden- een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Reclamant vindt het een logische gedachte dat het winkelend publiek gebruik dient te maken van de parkeergarage De Kaap. Echter is reclamant van mening dat wanneer het winkelend publiek niet wordt gestimuleerd om hier gebruik van te maken, zij blijven kiezen om de auto op het Stoekeplein te parkeren. Hierdoor moeten bewoners rondom het Stoekeplein, ondanks dat zij een parkeervergunning hebben, hun auto elders parkeren met als gevolg dat zij daar ook nog eens (extra) voor moeten betalen. Reclamant geeft als oplossing om de parkeerplaatsen op het Stoekeplein (deels) te reserveren voor vergunninghouders. Hiermee wordt het winkelend publiek gestimuleerd om te parkeren in De Kaap en hebben omwonenden toch de mogelijkheid om in het gebied te parkeren waarvoor hun parkeervergunning van kracht is.

Reactie gemeente

De oplossing die door reclamant wordt voorgesteld is een oplossing dat buiten het bestemmingsplantraject om geregeld dient te worden. Momenteel zijn wij bezig met actualisatie van het parkeerbeleid waarin de aangereikte oplossing door reclamant als optie wordt meegenomen.

Zienswijze 3, Instantie Hoogeveen

3A Verschil tussen Masterplan en bestemmingsplan

Reclamant merkt op dat in het Masterplan Stadscentrum tussen de vijver en het parkeerplaats Stoekeplein een grijs gearceerde balk 'In ontwikkeling' is gesitueerd. Dit heeft bij reclamant de indruk gewekt dat op die balk de woningbouwontwikkeling zou plaatsvinden. In de situatietekening behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn twee gele vlakken opgenomen voor de invulling van de woonfunctie. Reclamant vraagt zich af waarom de situatietekening verschilt van het Masterplan.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van park Dwingeland zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met de gestelde uitgangspunten vanuit het Masterplan Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Stadscentrum Hoogeveen. Zoals reclamant ook juist heeft opgemerkt is de woningbouwontwikkeling gesitueerd op gronden die ook in het masterplan zijn aangemerkt als ontwikkelgebied. Echter het is geen juiste aanname dat het gehele balk ook daadwerkelijk volledig ingevuld dient te worden met woningbouw. De reden dat de verbeelding van het bestemmingsplan verschilt met de figuur zoals opgenomen in het masterplan, is dat het masterplan globale uitgangspunten bevat en de verbeelding van het bestemmingsplan toeziet op een concrete invulling daarvan.

3B Regeling bestemming Wonen inzake woningbouwprogramma

Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan de bestemming Wonen flexibel is opgesteld. Reclamant merkt op dat er maximaal 28 woningen zijn toegestaan en de bebouwing in het bouwvlak maximaal 11 meter hoog mag zijn. Voor de reclamant is het voor de rest onduidelijk aan welke zijde de voorgevel gesitueerd zal worden. Reclamant kan slechts opmerken dat er twee appartementencomplexen mogelijk worden gemaakt. Door het ontbreken van verdere informatie kan reclamant daar geen oordeel aan verbinden. Reclamant vraagt zich af of het niet van te voren vaststellen van woontypologieën wel een verstandige keuze is.

Reactie gemeente

Reclamant heeft correct opgemerkt dat de opgenomen woonbestemming flexibel van aard is. Vanwege de marktsituatie is het een keuze geweest om de woontypologie niet van te voren vast te stellen, maar een maximum mee te geven. Hiermee willen wij inspelen op de meest actuele woonvraag en -een onderscheidend woonmilieu ontwikkelen. De woontypologie wordt niet van tevoren vastgesteld. Het is mogelijk om zowel grondgebonden als gestapelde woningen te realiseren. In de uitgiftestrategie zullen hier nadere eisen aan gesteld worden. Dit om in te kunnen spelen op de actuele marktsituatie op het moment van uitgifte. Het niet van te voren vaststellen van de woontypologie vinden wij in deze situatie een verstandige keuze.

Zienswijze 4, Inwoner Hoogeveen

4A Aantal parkeerplaatsen Stoekeplein

Reclamant merkt op dat na afronding van de herinrichting van het park Dwingeland het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein teruggebracht wordt van 120 naar 80 parkeerplaatsen. Reclamant maakt hier bezwaar tegen en is van mening dat eerst vanuit een gedegen onderzoek moet blijken wat de huidige situatie van de parkeerdruk is, maatregelen getroffen moeten worden, een handavingsplan opgesteld moet worden, gehandhaafd moet worden en de parkeerproblemen afgenomen moeten zijn voordat nieuwe plannen gemaakt mogen worden. Reclamant verzoekt de gemeente om hier rekening mee te houden in alle nieuwe plannen voor het stadscentrum.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein verwijzen wij graag naar de reactie op zienswijze 2C. Daarop aanvullend is bij het opstellen van het bestemmingsplan Stadscentrum 2008 en het wijzigingsplan voor De Kaap, reeds gemotiveerd waarom de herinrichting van het Stoekeplein gewenst is. Ten tijde van de ontwikkeling van De Kaap zijn de parkeerplaatsen die op het Stoekeplein in vermindering zijn gebracht, opgenomen in het aantal parkeerplaatsen van De kaap.

4B Belanghebbende parkeergarage De Kaap

Reclamant geeft aan dat destijds bij de ontwikkeling van de parkeergarage De Kaap, reclamant niet beschouwd werd als belanghebbende en daardoor geen bezwaar mocht indienen. Om die reden maakt reclamant bezwaar tegen alle in het bestemmingplan opgenomen onderbouwingen, motivaties en argumenten die in het kader van problemen en oplossingen worden gekoppeld aan het project 'De Kaap'.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Met betrekking tot het bezwaar van reclamant constateren wij dat alle in het bestemmingsplan opgenomen onderbouwingen, motivaties en argumenten die in het kader van problemen en oplossingen worden gekoppeld aan het project 'De Kaap' zich richten op het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein. Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein verwijzen wij graag naar de reactie op zienswijze 2C.

4C Interpretatie van zienswijzen

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop zienswijzen door de gemeente verwerkt worden. Reclamant is van mening dat een volledige tekst van ieder bezwaar als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het interpreteren van zienswijzen doet afbreuk aan de werkelijke intentie en doel van iedere zienswijze. Daarop aanvullend geeft reclamant aan dat door het weglaten van teksten, sturing wordt gegeven aan het proces. Dit vindt reclamant ongewenst en onvoldoende integer.

Reactie gemeente

Om overzichtelijkheid te waarborgen is het niet gewenst om gehele zienswijzen in de reactienota op te nemen. Bij het opstellen van reactienota's is het gebruikelijk om een samenvatting van de zienswijzen op te nemen. Indien reclamant van mening is dat door deze samenvatting afbreuk wordt gedaan aan de werkelijke intentie en doel van zijn zienswijze, zijn er mogelijkheden om hier mondeling een toelichting op te geven. Ook zijn er mogelijkheden om in bezwaar te gaan op de wijze waarop de gemeente de zienswijze heeft behandeld. Vooraf een zienswijze indienen op de wijze waarop deze zienswijze wordt behandeld, is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

4D Regeling bestemming Wonen inzake woningbouwprogramma

Reclamant is het niet eens dat de hoofdgebouwen zowel vrijstaand, als twee-aan-een, aaneengeschakeld of gestapeld gerealiseerd mogen worden. Dit zou van te voren vastgesteld moeten worden om op deze wijze een gewenste kwaliteit te waarborgen. Daarop aanvullend is er geen maximale goothoogte gedefinieerd. Dit zou volgens reclamant wel moeten om wildgroei te voorkomen. De goothoogte dient afgestemd te worden op de omgeving om op deze wijze een hoogwaardig kwaliteit woningen te bereiken.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de bestemming Wonen inzake het woningbouwprogramma verwijzen wij graag naar de reactie op zienswijze 3B.

4E Bouwen in het park

Reclamant is het niet eens dat er gebouwd mag worden in het park.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van park Dwingeland zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met de gestelde uitgangspunten vanuit het Masterplan Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Stadscentrum Hoogeveen.

4F Verdubbeling parkoppervlakte

De omvang van het huidige park is niet in vierkante meters beschreven en niet middels contouren vastgesteld. De huidige oppervlakte moet minimaal worden opgenomen om aan de visie (*verdubbeling van het park*) te kunnen voldoen. Daarop aanvullend dient aangegeven te worden om welke nieuwe contouren en nieuw te bereiken vierkante meters het gaat.

Reactie gemeente

Reclamant heeft de visie zeer letterlijk genomen. De visie richt zich op een verdubbeling van het park. Wanneer de onderdelen van het park in zijn geheel worden meegenomen (onderdeel De Kaap, de pleinen, de ribben en de

vergroting van het stadspark) wordt aan de verdubbeling voldaan. Het uitvoeren van een onderzoek hiervoor om te achterhalen of er wel daadwerkelijk een feitelijke verdubbeling van het aantal vierkante meters plaatsvindt, achten wij niet noodzakelijk.

4G Definitie bouwvlak

Reclamant is van mening dat de opgenomen definitie van het begrip 'bouwvlak' misleiding is. Buiten het bouwvlak is namelijk ook bouw toegestaan. Reclamant maakt hier bezwaar tegen en is van mening dat buiten het bouwvlak geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden om op deze wijze wildgroei tegen te gaan.

Reactie gemeente

De opgenomen definitie van het begrip 'Bouwvlak' is een uniforme definitie zoals opgenomen in de standaard die daarvoor geldt. Het begrip wordt gedefinieerd als: *'een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten'*. In het bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig geregeld dat hoofdgebouwen hierbinnen plaats moeten nemen. Overige bebouwing zoals bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in bepaalde mate en omvang ook buiten het bouwvlak toegestaan maar dienen wel binnen het bestemmingsvlak gesitueerd te blijven. Daarbij is geen sprake van wildgroei.

4H Inritten nieuw te bouwen woningen

Reclamant merkt op dat de inritten van de nieuw te bouwen woningen, ook de huidige bestaande parkeerplaatsen wegnemen en maakt daar bezwaar tegen.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein en de vermindering daarvan verwijzen wij graag naar de reactie op zienswijze 2C.

4I parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren woningen

Reclamant merkt op dat de gehanteerde parkeerbehoefte conform de gemeentelijke parkeernota een prima uitgangspunt is. Daarbij mag het niet zo zijn dat hierdoor parkeerplaatsen in de omgeving of park worden weggehaald. Dit in zowel aantallen als vierkante meters.

Reactie gemeente

Als vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan is de herinrichting van stadspark Dwingeland en het Stoekeplein een deelproject van het project Stadscentrum Zuidoost. Hoewel het aantal parkeerplaatsen op het Stoekeplein na afronding van de herinrichting van park Dwingeland / Stoekeplein is teruggebracht naar circa 80 plaatsen, blijft het aantal parkeerplaatsen in de directe nabijheid gelijk. Dit omdat het reeds gerealiseerde deelproject de Kaap voorziet in een ondergrondse parkeergarage voor 483 auto's. Op deze wijze is het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen, om zo ruimte te maken voor de gemeentelijke beleidsdoelstelling van een groener en aantrekkelijker stadscentrum met kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, verantwoord.

4J Noodzaak exploitatieplan

Reclamant merkt op dat voor de beoogde ontwikkeling conform de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan opgesteld moet worden wat momenteel ontbreekt.

Reactie gemeente

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal inderdaad ook een exploitatieplan worden vastgesteld. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij graag naar paragraaf 8.3 (*economische uitvoerbaarheid*) van de toelichting van het bestemmingsplan.

4K Visie Stadscentrum

Reclamant geeft aan dat de visie Stadscentrum de bouwmogelijkheden beperkt. Het moet lager en kwalitatief beter. Reclamant vindt deze uitgangspunten niet terug in het ontwerp.

Reactie gemeente

De interpretatie van reclamant is niet correct. De visie Stadscentrum benoemt juist de toegevoegde waarde van de woonfunctie in het stadscentrum. Zo wordt (bijvoorbeeld op pagina 26 van de visie) aangegeven dat dit bijdraagt aan de levendigheid van het stadscentrum. Om die reden wordt juist gestimuleerd op onder andere de realisatie van nieuwe woningen in het stadscentrum.

4L Kindvriendelijk park

Reclamant geeft aan dat de gemeentelijke uitgangspunten voor het park zich richten op een aantrekkelijk park dat ook voor gezinnen met kinderen toegankelijk is. Om dat waar te maken wordt het park kindvriendelijker ingericht en beter verbonden met het stadscentrum. Reclamant ziet dat niet terug in het ontwerp. Zo mist er bijvoorbeeld een speeltuin en ontbreekt alles wat duidt op het realiseren van een kindvriendelijke omgeving.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is dat het park kindvriendelijk wordt ingericht. Om het park aantrekkelijk te maken voor kinderen is er bijvoorbeeld voor gekozen om binnen de gehele bestemming 'Groen' speelvoorzieningen mogelijk te maken. Er zijn hier dus geen specifieke plekken voor aangewezen. Overal in de bestemming 'Groen' zouden speelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Momenteel zijn de gesprekken gaande om samen met de school gevestigd aan Stoekeplein 1, de speelvoorzieningen zo in te richten zodat ook zij er gebruik van kunnen maken. Deze keuzes zullen een doorvertaling krijgen in de uiteindelijke detailuitwerkingen. Daarop aanvullend staat de gemeente open voor nieuwe initiatieven die passen in de functie van het park.

4M Onderlinge relatie van de beoogde ontwikkeling met leegstand

Reclamant merkt vanuit de Visie 2017 op dat de gemeente samen met vastgoedeigenaren en ondernemers, leegstand aanpakken. Reclamant is van mening dat met de beoogde ontwikkeling de leegstand niet wordt aangepakt. Er staat namelijk op korte afstand een pand leeg. Daarop aanvullend wordt nergens in het plan een argumentatie gegeven waarom het betreffende pand niet wordt aangepakt.

Het zou juist de voorkeur moeten hebben om leegstand in de nabije omgeving aan te pakken. Het voorgenomen plan voldoet dan ook niet aan de gemeentelijke visie.

Reactie gemeente

Het aanpakken van leegstand waar reclamant op doelt, heeft op geen enkele wijze te maken met onderhavige ontwikkeling. Het aanpakken van detailhandel leegstand is een opgave waar de gemeente actief een rol in speelt en maatregelen voor treft. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het creëren van een stadspark en het bieden van een unieke woonlocatie daarin. Ontwikkeling van woningbouw in het park Dwingeland is in de lijn met de Woonvisie Hoogeveen 2017 – 2020. De Woonvisie geeft aan dat het aantal huishoudens in Hoogeveen door groeit. Om de huishoudens groei te huisvesten moeten er woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

4N Noodzaak Beeldkwaliteitsplan

Reclamant merkt op dat een beeldkwaliteitsplan ontbreekt.

Reactie gemeente

Reclamant heeft juist opgemerkt dat een beeldkwaliteitsplan ontbreekt. In de uitgiftestrategie zullen namelijk nadere eisen gesteld worden aangaande beeldkwaliteit en typologie. Gelet hierop is het overbodig om voor het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

4O Afbakening plangebied

Reclamant vraagt zich af waarom het deel van de woningen gelegen aan de Bentinckslaan en het schoolgebouw aan Stoekeplein 1 uitgesloten worden van het plangebied. Dit terwijl de Bentinckslaan als straat en het Stoekeplein wel onderdeel uitmaken van het plangebied. Reclamant is het hier niet mee eens. Om versnippering te voorkomen zou het omsloten bestemmingsplan ook onderdeel moeten uitmaken van het plangebied.

Reactie gemeente

Het plangebied is in 2016 tot stand gekomen naar aanleiding van beoogde ontwikkelingen. Daarop aanvullend is het gebruikelijk om –ter voorkoming van versnippering- bepaalde plangrenzen te hanteren. Bij de conceptfase van het plan is het plangebied na veranderende inzichten aangepast. De reden dat de woningen en het schoolgebouw buiten het plangebied liggen is omdat daar naar veranderende inzichten geen ontwikkelingen meer zullen plaatsvinden die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.