

# Reactienota Ontwerpbestemmingsplan “Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018”

## **ZIENSWIJZEN**

Tijdens de inspraakperiode van 16 januari tot en met 26 februari 2020 zijn er 45 zienswijzen binnen gekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Daarvan is er één zienswijze ingediend door de werkgroep Bosmilieu-Oost. Op 13 januari 2020 is er vanuit de gemeente een inloopavond gehouden. Na behandeling van de zienswijzen volgt er een algehele conclusie.

### **1. Werkgroep Bosmilieu Oost**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

#### Participatie:

1. Indiener wil wijzen op de komende Omgevingswet en één van de centrale begrippen in deze wet, namelijk burgerparticipatie. De taak/opdracht voor gemeentebesturen om hun inwoners en bedrijven actief te betrekken bij allerlei ruimtelijke initiatieven. In het kader van participatie vindt indiener het jammer dat de gemeente niet voorgesorteerd heeft op de Omgevingswet en het plan tussen 2013 en 2018 stilgehouden heeft voor bewoners van het Bosmilieu Oost.
2. In de reactie gegeven in de inspraaknota merkt het college op dat voldaan dient te worden aan de woonvisie en de structuurvisie. Indiener vraagt zich af waarom het college op dit punt niet open met haar burgers communiceert. Indiener geeft aan dat de gemeente de woonvisie en structuurvisie aangrijpt om de bouw van de woningen te verantwoorden, terwijl de intentieovereenkomst al in 2013 is getekend. Pas in 2018 wordt na talloze geruchten in de wijk door de gemeente/initiatiefnemer een klein gedeelte van de bewoners uitgenodigd voor een informatie bijeenkomst. Ook al denkt indiener dat dit juridische niet aanvechtbaar is. Ze vindt dit geen schoolvoorbeeld is van open en transparant handelend gemeentebestuur. Indiener is zich er van bewust dat inzichten kunnen leiden tot wijzigingen in de plannen, maar ga dan proactief tijdig in overleg met de bewoners. Indiener vraagt zich af of het niet jammer is dat de gemeente hier kansen heeft laten liggen.

#### Groen:

3. Door veel insprekers tijdens het voorontwerp is er gewezen op het feit dat in het bestemmingsplan ‘Erflanden 2010’ geen mogelijkheden aanwezig waren voor de bouw van de vier walwoningen op deze locatie. Indiener vindt het vreemd dat zo kort na vaststelling van het bestemmingsplan in 2010, waarin het groen is opgenomen en vastgelegd, de groen in de plannen van 2013 al ingewisseld moest worden voor de bouw van 4 walwoningen.
4. Indiener geeft aan dat het college in de eerdere inspraakreacties wel heel snel en makkelijk aan voorbij gaat aan het verlies van 1900m<sup>2</sup> groen. En vraagt zich af of de gemeenteraad het er mee eens is dat er 1900m<sup>2</sup> groen wordt opgeofferd, terwijl de gemeenteraad het vorige besluit nog niet heeft uitgevoerd.

#### Geluid:

5. Indiener stelt in bijlage 1 dat de omgevingsvergunning voor Damhert 23 verleend is in strijd met het bestemmingsplan ‘Erflanden 2010’, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### Beeldkwaliteitsplan:

6. Indiener vindt dat het college volledig voorbij gaat aan de door velen genoemde argument van de bewoners van het bosmilieu, dat alle kavels zijn bebouwd met een woning met een eigen architectuur en karakter. En indiener vraagt zich af of de gemeenteraad projectmatige bouw passend vindt in het Bosmilieu-Oost.

7. Indiener vraagt zich daarnaast ook af of het wettelijk gezien juist is dat de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan plaatsvindt als bijlage in een plantoelichting.

Geluid/ Ruimtelijke ordening:

8. Indiener is van mening dat er niet voldaan wordt aan goede ruimtelijke ordening, omdat er veel maatregelen moeten worden genomen (geluidwal, geluidscherm en dove gevels) om de geluidswaarden te halen. Ze vraagt zich daarbij af of de gemeenteraad het met haar eens is dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Grondprijs

9. In de overeenkomst is met de ontwikkelaar een bedrag opgenomen van 95.521,- euro. Het kavel betreft 1900m<sup>2</sup>, betaald 50,27 euro per m<sup>2</sup>, en gangbaar is voor grond met bebouwingmogelijkheden 157,50 euro m<sup>2</sup>. Indiener is van mening dat de ontwikkelaar een prijsvoordeel heeft gekregen van ca 203.000 euro en vraagt zich af of de raadsleden hiermee instemmen.

Omgevingsvergunning

10. Indiener stelt dat de bouwvergunning van Damhert 23 ten onrechte is verstrekt omdat deze niet in overeenstemming was met (zie bijlage 1):
  - a. Het geldende bestemmingsplan;
  - b. Ten tijde van het verstrekken niet voldaan kon worden aan de geluidsnormering;
  - c. De omgevingsvergunning in strijd met de wet is verstrekt;
  - d. Er niet voldaan is aan de verplichting tot publicatie en ter inzage leggen.

Draagkracht.

11. De wethouder heeft in het overleg met de werkgroep in augustus 2019 gevraagd of er nog voldoende draagvlak was van de buurt voor de werkgroep. Indiener wil er nog op wijzen dat er nu 44 bewoners van de 51 huishoudens in Bosmilieu- Oost een zienswijze heeft ingediend en dat dit meer is dan de 38 huishoudens bij het voorontwerp en dat ze hiermee kunnen vaststellen dat de draagkracht toeneemt.

*Beantwoording:*

*1.1. Burgerparticipatie*

*Gezien de inspraakreacties en zienswijzen is ons duidelijk geworden dat het Bosmilieu-Oost graag anders meegenomen had willen worden in de planontwikkeling van de locatie van de walwoningen. Met name als het gaat om de initiatieffase van het plan. Met het tekenen van de intentieovereenkomst in 2013 was het startpunt van de Omgevingswet nog niet gegeven. Participatie waarmee nu geëxperimenteerd wordt in het kader van de Omgevingswet, stond bij het starten van deze bestemmingsplanprocedure nog in de kinderschoenen. Door het plan naast het verplicht ontwerp ook ter voorontwerp ter inzage te leggen hebben we vanuit gemeentelijk oogpunt en procedure geprobeerd om zo veel mogelijk ruimte te geven voor inspraak.*

- 1.2. *Indiener vraagt zich af waarom het college niet open met haar burgers communiceert, ten aanzien van het punt dat voldaan dient te worden aan de woonvisie en de structuurvisie. Zie hier onderstaande punt (structuurvisie en woonvisie).*

*Structuurvisie en Woonvisie*

*In eerdere reactie op de inspraakreacties is al aangegeven de gemeente tot doelstelling heeft om te voldoen aan haar woningbouwopgave hetgeen is vastgelegd in de woonvisie en structuurvisie. 'De structuurvisie Hoogeveen 2.0, een geactualiseerde versie voor 2015-2030 op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoogeveen', de aanvulling op de Structuurvisie 2015-2030, was van kracht in 2013 ten tijde van het tekenen van de intentieovereenkomst. Daarnaast was de voorloper van de huidige woonvisie 2011-2020 'Focus op een aantrekkelijk stad' van*

*kracht vastgesteld in 2011. Het uitgangspunt van deze visie was om vanaf 2011 tot en met 2020 netto 1.650 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.*

*De structuurvisie Hoogeveen 2.0 geeft het volgende aan onder wonen: 'De focus van woningbouw ligt de komende jaren op inbreiding in de stad. Er is behoefte aan wervende woonmilieus met daarin ook betaalbare, levensloopbestendige woningen.'*

*In de woonvisie 2011-2020 staat onder andere: "Om de groei waar te kunnen maken, moet Hoogeveen wervende woonmilieus en woningen aanbieden die aansluiten bij de behoefte van huishoudens binnen en buiten de gemeentegrenzen. Het gaat vooral om de groeiende groep senioren en kleine huishoudens, maar ook om de gezinnen die kwaliteit zoeken. Het komt voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Weten we deze mensen te binden, dan ontstaat meer balans in de inkomensverdeling in Hoogeveen."*

*In die visie wordt daarnaast aangegeven dat de focus van woningbouw ligt op de stad, met oog op kwaliteit en dat de marktvraag uiteindelijk bepaalt welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden.*

*Het ontwerpbestemmingsplan is zoals al eerder aangegeven in lijn met de structuurvisie en woonvisie en biedt invulling aan de wens tot inbreiding en de kwaliteitsvraag voor een doelgroep die we graag willen binden aan Hoogeveen. De beleidslijn die we ook in de huidige structuurvisie en woonvisie 2017-2020 vasthouden.*

#### Participatie in proces

*Gezien de inhoud van de zienswijze is ons duidelijk geworden dat u als werkgroep graag anders meegenomen had willen worden (liefst pro-actief benaderd had willen worden) in de planontwikkeling van de locatie van het plangebied, zie ook reactie 1.1. Ruimtelijke initiatieven die worden ingediend bij de gemeente worden inhoudelijk getoetst. Wanneer besloten wordt medewerking te willen verlenen aan het plan wordt in veel gevallen een overeenkomst met marktpartij gesloten. Het is gebruikelijk dat initiatiefnemer/ontwikkelaar pas na het sluiten van een desbetreffende overeenkomst in overleg gaat met omwonenden. Hetgeen in deze ook gebeurd is.*

*In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn alle wettelijke stappen tot dusver doorlopen en hebben we zelfs een extra mogelijkheid geboden voor inspraak door het voorontwerp (niet wettelijk verplicht) ter inzage te leggen.*

*Echter het feit dat we de ruimte geven voor inspraak en u als werkgroep het niet eens bent met het plan, betekent niet dat het plan om die reden wordt aangepast. Vanuit gemeentelijk oogpunt zijn we van mening dat het initiatief passend is en er sprake is van goede ruimtelijke ordening, hetgeen ook de reden is waarom er destijds besloten is een intentie-, koop- en ontwikkelovereenkomst te tekenen.*

#### 1.3. Intentieovereenkomst snel getekend

*Binnen het ruimtelijk domein is continue sprake van verandering om te voldoen aan de veeleisende ruimtelijke gerelateerde vraagstukken die we als samenleving aan onze omgeving stellen. Het bestemmingsplan 'Erflanden 2010' is vastgesteld om alle uitwerkingsplannen van Erflanden samen in één bestemmingsplan te verenigen. Het oorspronkelijke uitwerkingsplan van het Bosmilieu-Oost is al vastgesteld op 4 mei 2004. Tussen het oorspronkelijke vastgestelde plan en het tekenen van de intentieovereenkomst in 2013 heeft bijna 10 jaar gezeten.*

*In de allereerste stedenbouwkundige plannen voor de ontwikkeling van de wijk Erflanden waren op deze groenstrook woningen beoogd. Akoestisch gezien werden de normwaarden op deze locatie overschreden, vanwege het feit dat er ter plaatse van de Hoogeveense vaart geen geluidscherm werd aangebracht door Rijkswaterstaat. Er is toen voor gekozen om geen woningen te bouwen binnen de geluidscontour. Hierdoor zijn de oorspronkelijk geplande woningen niet gebouwd. Het plan is hierdoor gewijzigd en zo is het huidige bestemmingsplan Erflanden bosmilieu-oost ontstaan. De initiatiefnemer heeft door de bouw van de woning Damhart 23 een oplossing gevonden om toch te kunnen voldoen aan de akoestische waarden, waardoor woningbouw op de betreffende locatie, zoals voorgenomen in de initiële fase, wel binnen de norm kan worden gerealiseerd. Hij heeft naar aanleiding daarvan bij de gemeente en ontwerp/concept aangedragen om deze woningen alsnog te kunnen realiseren. Het college stond hier positief tegenover en heeft om die reden bijna 10 jaar later dan het oorspronkelijke wijzigingsplan met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst getekend.*

1.4. Verlies groen

*Het klopt dat bij het beoogde plan groen wordt ingezet voor woningbouw. Overigens is in bijna alle gevallen wanneer er nieuwe woningbouw wordt gerealiseerd sprake van het verdwijnen van groen om de bouw mogelijk te maken. Op basis van het door de raad vastgestelde woonvisie is er een woningbouwopgave in Hoogeveen. Een opgave is om een deel hiervan middels inbreiding te realiseren. In sommige gevallen heeft dit tot gevolg dat bijvoorbeeld groenbestemmingen, worden her bestemd tot wonen om inbreiding te realiseren. In het geval van deze planvorming is de afweging gemaakt dat de gekozen woningbouwopgave zwaarder weegt dan de 'groen' bestemming. In deze werd de 'groen' bestemming ook in gebruik genomen als speelveldje. Hierin komen we de inwoners tegemoet door naast Damhart 25 de mogelijkheid te bieden om in samenspraak tussen gemeente en inwoners een nieuwe groen/speelvoorziening te realiseren.*

1.5. Omgevingsvergunning

*De omgevingsvergunning voor Damhart 23 is verleend op 29 april 2015 conform de procedures volgend uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De verleende omgevingsvergunning maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De inhoud van het destijds genomen besluit kan niet ter discussie worden gesteld, omdat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.*

1.6. Projectwoningen

*Zoals eerder ook al is gesteld is zijn wij van mening dat projectbouw op deze locatie passend is. De woonwijk Erflanden bestaat uit een drietal woonmilieus. Elk van deze woonmilieus heeft een eigen karakteristiek. Het plan voor de walwoningen, dat nu in procedure is gebracht, is gesitueerd aan de oostzijde van het 'bosmilieu'. Met dit plan wordt de wijk Erflanden aan de oostzijde ruimtelijk afgerond.*

*In de oorspronkelijke opzet van de wijk Erflanden waren op deze locatie al woningen geprojecteerd. Deze mochten echter niet gebouwd worden vanwege het geluid dat geproduceerd wordt door de snelweg. Omdat de woningen in dit plan geïntegreerd worden in een wal is het mogelijk om hier, ondanks het geluid, toch woningbouw te realiseren. De te bouwen woningen worden 'in de wal' geschoven. Door deze techniek kan de wijk Erflanden op een aantrekkelijke wijze worden afgerond. Niet alleen vanuit de wijk, maar ook vanaf de snelweg. Dit vraagt wel om enige samenhang in de architectuur en situering van de woningen. Een samenhang die goed te realiseren is middels een projectmatige ontwikkeling van de kavels. Het ontwerp en de realisatie is dan in één hand.*

*De te bouwen woningen vormen samen met de wal een ruimtelijke eenheid, een aantrekkelijke groene afronding van de wijk. De groene ruimte tussen de walwoningen en de bestaande woningen zorgt, samen met de groene wal, ook voor een groene inbedding van de woningen en afstand naar de omliggende woonbebouwing. Het groen blijft daarmee één van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het 'bosmilieu'.*

**1.7. Juridische verankering beeldkwaliteitsplan**

*Het beeldkwaliteitsplan zal bij vaststelling van het bestemmingsplan worden vastgesteld als onderdeel van de Nota 'Ruimtelijke Kwaliteit', waardoor de juridische verankering plaatsvindt. Uiteraard zal het beeldkwaliteitsplan ook als bijlage bij de toelichting gevoegd blijven.*

**1.8. Goede ruimtelijke ordening**

*Wij zijn van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met het toepassen van de geluidreducerende maatregelen, zoals de wal, dove gevels en scherm die onderdeel zijn van het innovatieve ontwerp, wordt voldaan aan de wettelijke eisen uit de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is het wettelijk kader zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook bij de realisatie van de wijk Erflanden zijn destijds maatregelen getroffen zoals het toepassen van een geluidswal om woningbouw mogelijk te maken. Tevens zijn in bepaalde gebieden beperkingen opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte en woonlagen. Op deze wijze werd een goed woon- en leefklimaat geborgd.*

**1.9. Grondprijs**

*De huidige bewoners van het bosmilieu-oost hebben een hogere prijs betaald dan de prijs aangegeven in de koop- en ontwikkelovereenkomst van ontwikkelaar van a € 54,43/m<sup>2</sup> (door indiener waarschijnlijk berekend op €50,27/ m<sup>2</sup>). Het verschil is te verklaren doordat de bewoners destijds bouwrijpe grond kochten. Dit betekent dat alle ontwikkelkosten voor de wijk, zoals onder andere planvorming, onderzoekskosten, riolering, bouw- en woonrijp maken, wegen en in dit specifieke geval van de wijk Erflanden ook de geluidswal verdisconteerd zijn in de grondprijs.*

*Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt de residuele methode (grondwaardebepaling aan de hand van het residu) in combinatie met de comparatieve methode (grondwaardebepaling op basis van vergelijking) toegepast. Dit is in de nota grondprijzen voor bouwkavels vastgelegd.*

*In dit geval hebben we bij de totstandkoming van de anterieure overeenkomst de residuele prijs voor bouwrijpe grond berekend op € 362.701,- (€ 207,-/m<sup>2</sup> voor 1.755 m<sup>2</sup> grond). Dit komt overeen met de m<sup>2</sup>-prijs voor grond die wij op dat moment in Erflanden aanboden. De grond die de ontwikkelaar wil aankopen is echter niet bouwrijp. De ontwikkelaar moet deze zelf voor eigen kosten bouw- en woonrijp maken. Ontwikkelkosten zoals onderzoekskosten, bouwrijp maken grond, aanleg riolering, aanleg weg en aanleg van het groen komen dus allemaal nog voor rekening van de ontwikkelaar. Na aftrek van deze kosten komen we uit op een bedrag van totaal € 95.521,-, (€ 54,43/m<sup>2</sup> voor 1755 m<sup>2</sup>). Daarnaast betaalt de ontwikkelaar € 29.479,- aan de gemeente voor te maken plankoste.*

**Grondprijs van groen- en reststroken**

*Door indiener wordt een minimale grondprijs genoemd van €157.50/ m<sup>2</sup>. Dit betreft de grondprijs (in de Nota Grondprijzen) voor de categorie Groen- en reststroken (te privatiseren groen). Denk hierbij aan groen/reststrookjes naast bestaande woningen die we als gemeente verkopen aan naastgelegen bewoners. Die categorie is bij deze ontwikkeling niet aan de orde.*

*Voor het bepalen van de grondprijs in het geval van de huidige ontwikkeling is gebruikt gemaakt van de passende categorie Vrije sector woningen (projectmatig), aangezien het projectmatige bouw betreft. De grondprijs is hiervan berekend aan de hand van de residuele methode, zoals hierboven al is uitgelegd.*

- 1.10. *De verleende omgevingsvergunning maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De inhoud van het destijds genomen besluit kan niet ter discussie worden gesteld, omdat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.*
- 1.11. *Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de omstandigheid is dat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor een plan. Dit niet betekent dat een plan dan ook niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat om die reden planologische medewerking moet worden geweigerd.*

#### *Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2. Indiener 2**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

### Plangebied en voorgeschiedenis

1. Indiener geeft inleiding over situatie.

### Initiatief ontwikkeling plangebied 2013

2. Indiener vindt het opmerkelijk dat al in 2013 een intentieovereenkomst is getekend, terwijl het bestemmingsplan Erflanden 2010 net was vastgesteld. Waarin volgens indiener groen en bomen zijn bestemd. Vervolgens wordt pas in 2018 de koop- en ontwikkelovereenkomst getekend.

Groen beloofd, betaald, maar nooit geplaatst.

3. Indiener geeft aan dat zijn cliënt het huis Damhert 27 in 2011 heeft gekocht. Op dat moment gold het bestemmingsplan 'Erflanden 2010'. Waarin op locatie van de walwoningen de bestemming groen lag. Indiener is van mening dat cliënt hier bij aankoop van de woning van uit heeft mogen gaan.
4. Client van indiener, ging er net als alle kopers ter plaatse van kavel of huis, vanuit dat de gemeente zich zou houden aan de kavelkaart en het beeldkwaliteitsplan en dus de ingetekende bomen zou aanplanten. De aanleg hiervan is verdisconteerd in de grondprijs die cliënt en kopers van de kavels hebben betaald.

Geen behoefte aan deze ontwikkeling, onredelijke lage grondprijs, strijd met woonvisies en Nota grondbeleid en nota grondprijzen

5. De prijs van de grond waarvoor die door de gemeente wordt verkocht aan commerciële particuliere ontwikkelaar is volgens indiener uitzonderlijk laag.
6. Al in 2013 heeft de Stijll Bv het initiatief genomen voor ontwikkeling van de walwoningen. Dit initiatief is geen wens van de gemeente maar een initiatief vanuit particuliere, commerciële ontwikkelaars.

### *Strijd met de regionale woonvisie Zuidwest Drenthe van 30 oktober 2012*

7. Indiener geeft aan dat plan walwoningen in strijd is met regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe van 30 oktober 2012, omdat de woonvisie volgens indiener aangeeft dat er alleen maar groei zit in de doelgroep 75 jaar en ouder (en een afname van de leeftijdsgroepen van 12-20 en 20 -65) en indiener is van mening dat vrijstaande walwoningen in een hogere klasse vallen en zeker niet gericht zijn op deze ouderen. Indiener vraagt zich af waarom de

gemeente dan toch zo'n ontwikkeling ondersteund, terwijl het volgens indiener in strijd is met de woonvisie (ook al in 2013 ten tijde van het aangaan van de intentieovereenkomst).

#### *Grondprijs in strijd met de Nota grondbeleid en Nota grondprijzen 2020 Hoogeveen*

8. Na 2013 blijft het lang stil, de behoefte was kennelijk niet erg groot. In 2018 volgt pas ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst door een andere partij dan degene die de intentieovereenkomst heeft ondertekend.
9. Koop -en ontwikkelovereenkomst laat een verkoopprijs van ongeveer 50euro m<sup>2</sup> zien volgens indiener is dit in strijd met de Nota grondprijzen 2020 in de gemeente Hoogeveen en is daarmee ook in strijd met Nota grondbeleid.
10. Volgens indiener is de prijs voor kavel 25 van 104 euro m<sup>2</sup>, een drastische daling van de grondprijs en niet in lijn met de plaatselijke trend van stijging van grondprijzen.
11. Indiener ziet geen aanleiding om van het grondbeleid af te wijken. Indiener is het niet eens met de motivering dat de prijs excl. Bouw- en woonrijpmaakkosten betreft. De prijs ligt ver onder de laagste in Nota genoemde grondprijs en komt ook niet overeen met de genoemde prijzen bij verkoop van groenstroken met of zonder bebouwingsmogelijkheden.
12. Indiener vraagt zich af of de gemeente het volgens hem te veel betaalde bedrag terug te betalen aan omwonenden?
13. Client is van mening dat hij samen met zijn omwonenden onevenredig is benadeeld.

#### Ontwikkeling in strijd met Woonvisie Hoogeveen 2017-2020

##### Strijd met wil bewoners Hoogeveen: behoud van groen in plaats van stenen

14. Indiener geeft aan dat uit de Provinciale Omgevingsverordening volgt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Hieraan wordt volgens indiener niet voldaan.

Indiener geeft aan dat er een woningmarktonderzoek heeft plaatsgevonden in 2016 welke als basis heeft ingediend voor het in de Woonvisie opgenomen beleid. Dit onderzoek is niet bij de Woonvisie gevoegd waardoor de juistheid van de visie niet controleerbaar is.

Wel volgt uit de Woonvisie dat respondenten van het woningmarktonderzoek hebben aangegeven het jammer te vinden dat op plekken groen is verruild voor stenen. Desondanks wordt er nu voor gekozen om in strijd met de Woonvisie groen te verruilen voor stenen.

##### Strijd met Woonvisie en ambitie om overmatige verdichting te voorkomen

15. De keuze om walwoningen te realiseren is in strijd met eigen gemeentelijke ambitie; blijvende lege ruimten binnen de stad goed vorm te geven en het voornemen om overmatige verdichting binnen de bebouwde kom te voorkomen. In het bestemmingsplan voor Erflanden dat vastgesteld is in 2010 is hier voor de onderhavige locatie voor gekozen.

##### Strijd met de in de woonvisie vastgelegde eisen van zorgvuldig ruimtegebruik

16. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het dichtbouwen van deze hoek van Erflanden boven het behoud van groen en voorkomen van verdichting komt te staan.
17. Indiener stelt dat 'inbreiding' moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarin ook in de woonvisie aandacht is besteedt. Volgens indiener is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met beleid zoals opgenomen onder 'ruimte zorgvuldig benutten' p39 van de woonvisie.

##### Ontbreken draagvlak, geen participatie

18. Indiener geeft aan dat het draagvlak in buurt voor het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt en geeft uit dat recente jurisprudentie volgt dat het in de rede ligt om in gevallen als deze planologische medewerking te weigeren (in het geval draagvlak ontbreekt en een initiatiefnemer zich onvoldoende heeft ingespannen voor het creëren daarvan).
19. Client stelt dat werkgroep bosmilieu ontwikkelaar heeft uitgenodigd om in overleg te gaan over de voorgenomen ontwikkeling en dat ontwikkelaar hier niet op is ingegaan, waardoor indiener van mening is dat enige inzet aan het creëren van draagvlak aan de zijde van initiatiefnemer geen sprake is.

#### Strijd met goede ruimtelijke ordening

##### Geluidsoverlast

20. Indiener is van mening dat de geluidsaspecten van het ontwerpbestemmingsplan in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. In de afweging bij het al dan niet vaststellen van het plan, moet vast komen te staan dat er plaatste een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de nieuwe functies enerzijds ontstaat en om het niet onredelijk inperken van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bestemmingen anderzijds.

##### Beperken overlast niet geborgd

21. Indiener stelt dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de walwoningen, maar dat er geen verdere eisen worden gesteld aan de wal (hoogte, breedte, materiaal). Ook ligt er geen effectiviteit van de geluidwal geen onderzoek ter grondslag.

##### *Onderzoek dekt plangebied niet, geen onderzoek naar invloed op geluidbelasting aangrenzende percelen*

22. Indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek niet gericht op geluidsbelasting op de omringende woningen en het akoestisch onderzoek niet hele plangebied dekt. Indiener geeft aan dat onderzoek dan ook geen grondslag kan bieden voor een zorgvuldige en volledige motivering van het ontwerpplan en ook niet bij het al dan niet vaststellen van het besluit hogere grenswaarden.
23. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de invloed van het bestemmingsplan op de geluidsbelasting van omringende percelen, waaronder die van cliënt. Er is volgens indiener onvoldoende onderzocht en gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan.

##### *Wonen en leven in de tuin: onaanvaardbaar klimaat*

24. Er is geen aandacht besteed aan de aantasting van het woon- en leefklimaat in de tuinen van de walwoningen en de overige vrijstaande woningen in het plangebied. Het bestemmingsplan staat gebruik van de tuin toe; de geluidsbeoordeling heeft hier geen betrekking op. Deze heeft alleen betrekking op de geluidsbelasting op de gevels.
25. Dat er maatregelen worden getroffen om de grenswaarden in de woningen te kunnen borgen wil zeggen dat de geluidsbelasting op de gevels erg hoog is en daarmee is de geluidsbelasting in de tuinen van de woningen ook erg hoog. Hieraan is ten onrechte geen aandacht besteed (goed woon- en leefklimaat).

##### Geen zorgvuldig ruimtegebruik

26. Uit de reeds omschreven strijd met de woonvisie blijkt dat het ontwerpplan niet voldoet aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik.
27. Indiener geeft aan dat de verplaatsing van het bouwvlak van kavel 25 niet goed is gemotiveerd; kan zich niet met de tekst in de plantoelichting verenigen.
28. Indiener geeft aan dat kavel en bouwvlak toch op de oude locatie kunnen blijven? Of de kavel oostwaarts plaatsen? Dit is voor de aangrenzende eigenaren minder bezwaarlijk. Mocht dit



qua geluidsbelasting ongunstiger zijn dan kan er toch een besluit hogere grenswaarden worden genomen?

29. Het ongemotiveerd een bouwvlak verschuiven getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening met name nu dit voor zijn cliënt geen verbetering oplevert.

#### Inperking speelgelegenheid

30. Indiener geeft aan dat verplaatsen en verkleinen en niet borgen van speelvoorziening in het nieuwe bestemmingsplan in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Mede omdat volgens indiener de speelvoorziening niet alleen voor de nieuwe woningen is maar voor alle woningen in de wijk Erflanden.

#### Strijd Provinciale Omgevingsverordening 2018

31. Indiener is van mening dat het plan strijdig is met de provinciale omgevingsvisie: niet in lijn met de woonvisie, er is krimp voorspeld, er is geen aandacht geschonken aan de begrippen kwaliteit en kwantiteit, geen balans op lange termijn.

#### Regionale woonvisie: krimp

32. Indiener verwijst naar de woonvisie waarin staat aangegeven dat de krimp onder de leeftijdsgroep 12 tot 20 jaar de komende jaren doorgaat en dat dit eveneens geldt voor de beroepsbevolking (20 tot 65 jaar). De groep 75 jaar en ouder zal toenemen. Beleidskeuze in de regionale woonvisie is, om binnen de bestaande plancapaciteit per gemeente in de regio te kijken of de demografische ontwikkelingen en vraag vanuit de woningmarkt kan worden bediend en welke planontwikkeling daarvoor is gewenst. Uitkomsten van het uitvoeringsprogramma vanuit het woonbeleid van de gemeente worden regionaal afgestemd.

#### Woonvisie Hoogeveen: geen behoefte aan kwaliteit walwoningen en vrijstaande villa's

33. Of regionale afstemming plaatsvindt, is onduidelijk. Wel duidelijk is dat er vraag is naar woningen voor ouderen (hoofdstuk 4 Woonvisie Hoogeveen). Als er al vraag was naar luxe segment dan is hierin reeds voorzien of die vraag is er niet meer. De motivering in de toelichting onder 3.3 en 3.5.5 schiet te kort.

#### Vraag naar zorg- en ouderenwoningen, woningen voor statushouders, sociale huurwoningen

34. Er wordt verwezen naar de woonvisie waarin staat aangegeven dat van 2016 tot en met 2025 1100 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Er is geen onderscheid naar soort of kwaliteit gemaakt. Wel staat in de woonvisie dat een groot deel gericht al zijn op zorgwoningen en woningen voor ouderen en statushouders (165 woningen voor statushouders, 300 nulredenwoningen voor senioren, groei sociale huurvoorraad). Desondanks zet de gemeente de commerciële ontwikkeling door, zelfs met een verlieslatende lage grondverkoopprijs. Van zorgvuldige voorbereiding, voldoende motivering of een evenredige belangenafweging is geen sprake. Het ontwerp is in strijd met de woonvisie en de provinciale verordening.

#### Bevolkingsprognose 2015 Provincie Drenthe: krimp!

35. De behoefte moet gemotiveerd worden. Dit blijkt ook uit de bevolkingsprognose van de provincie Drenthe; krimp. Waarom wordt er ondanks de krimp en zonder aanwijsbare vraag in de regionale en gemeentelijke woonvisie de bouw van luxe woningen mogelijk gemaakt?

#### Provinciale Omgevingsvisie voorspelt: krimp!

36. Indiener citeert passages uit de provinciale Omgevingsvisie Drenthe waarin gesproken wordt over een daling van 1100 huishoudens tot 2030 en bevolkingsdaling in zuidoost Drenthe. Behoeft aan groei, uitbreiding of inbreiding blijkt niet uit de omgevingsvisie. In het

ontwerpbestemmingsplan kan niet volstaan worden met een enkele verwijzing naar de woonvisie nu de behoefte daarmee onvoldoende is aangetoond en er vooral uitgegaan wordt van krimp op de soort woningen in het ontwerpplan. Het plan is daarmee in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

#### Geen behoefte en strijd met het Besluit ruimtelijke ordening

37. Zoals hiervoor geconcludeerd bestaat er geen behoefte aan de onderhavige ontwikkeling (behoefte niet aangetoond en krimp voorspeld). De tekst in de toelichting voldoet niet aan artikel 3.1.6 lid 1 en 2 van het Bro.
38. Uit uitspraak van ABRvS van 3 juli 2019 kan worden afgeleid dat zorgvuldige onderbouwing van de behoefte geboden is, vooral wanneer belanghebbenden de noodzaak van de mogelijk te maken woningbouw bestrijden.
39. Uit alle cijfers blijkt dat er geen kwantitatieve behoefte bestaat en met name niet naar het soort woningen waar het bestemmingsplan voor opgesteld is. Naast de kwantitatieve behoefte gaat het ook om de kwalitatieve behoefte.

#### *Beantwoording:*

- 2.1. *Wordt ter kennisgeving aangenomen.*
- 2.2. *Zie beantwoording 1.3. Aanvullend kan gesteld worden dat er sprake is geweest van een economische crisis, waardoor de verkoop op de woningmarkt gedurende lange tijd stil lag. Ook in de wijk Erflanden ging de kavelverkoop moeizaam tot zeker 2018/ 2019. Toen de woningmarkt weer langzaam op gang kwam is in overleg met het college besloten om in 2018 een koop- en ontwikkelovereenkomst te tekenen.*
- 2.3. Bestemmingsplan 'Erflanden 2010'  
*Het is correct dat indiener aangeeft dat in het bestemmingsplan van 25 oktober 2004 en daarna in het herziene bestemmingsplan Erflanden 2010 op de locatie van de geplande walwoningen geen sprake is van woningbouw of mogelijkheid tot woningbouw. De grond heeft de bestemming 'groen', waarbij gronden mogen aangewend worden voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en speelvoorziening. Het nieuwe bestemmingsplan wordt in procedure gebracht, omdat binnen het huidige bestemmingsplan in de bestemming 'groen' de ontwikkeling van huizenbouw niet mogelijk is en de bestemming aangepast dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.*
- 2.4. Nieuw bestemmingsplan  
*Hetgeen indiener aangeeft is correct. Ook de gemeente c.q. andere overheden dienen zich naast de burger te houden aan de regels gesteld in het vigerende plannen. Voor dit plangebied wordt echter een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht, waarbij opnieuw de procedure wordt doorlopen om tot vaststelling te komen. Na vaststelling zal het nieuwe beeldkwaliteitsplan gelden voor dit plangebied, hetgeen anders kan zijn dan de huidige situatie.*
- 2.5. *Deze mening wordt niet gedeeld, zie hiervoor de latere reactie bij 2.9.*
- 2.6. *Iedere burger of marktpartij mag een ruimtelijke verzoek indienen bij de gemeente. Dit plan wordt vervolgens inhoudelijk beoordeeld en gekeken of het passend is binnen het bestaande beleid. Het plan is positief beoordeeld. Om die reden heeft het college in 2013 besloten om een intentieovereenkomst te tekenen met initiatiefnemer.*
- 2.7. Woonvisie 2017 - 2020

*Binnen de Woonvisie Hoogeveen 2017 – ‘waar iedereen zijn thuis vindt’ is de ambitie van de gemeente Hoogeveen vastgelegd op het gebied van wonen voor de jaren 2017 t/m 2020.*

*Binnen de Woonvisie is vastgelegd dat het aantal huishoudens in Hoogeveen door groeit. Er moet gebouwd worden voor de binnenlandse huishoudensgroei, bestaande uit natuurlijke ontwikkeling in Hoogeveen en binnenlandse migratie van en naar Hoogeveen. Verder zijn er andere opgaven op het gebied van wonen waarvoor de woningvoorraad zal groeien, o.a. in verband met de opgave van huisvesting statushouders.*

*We gaan in de Woonvisie uit van een tussen scenario:*

*- De ambitie en de verwachting dat de binnenlandse vraag aantrekt tot een niveau dat weliswaar niet zo hoog is als voor de woningmarktcrisis, maar dat wel hoger ligt dan de laatste jaren: 950 woningen;*

*- De verwachting dat het aantal blijvende statushouders terugvalt naar het langjarig gemiddelde: 165 benodigde woningen.*

*Opgeteld ruim 1.100 woningen.*

*Om daadwerkelijk ruim 1.100 woningen te kunnen realiseren, moeten we enige overmaat aanhouden in onze woningbouwprogrammering. Niet alle plannen zijn even gemakkelijk ontwikkelbaar en niet alle locaties lenen zich voor elk type woningen.*

*We hebben daarom concrete bouwruimte nodig voor ca. 1.600 woningen in tien jaar. Zo bouwen we flexibiliteit en keuzevrijheid in om, ongeacht veranderingen of obstakels, toch in de behoefte te voorzien. Daarmee voorkomen we onnodige uitstroom van huishoudens uit Hoogeveen.*

*Behalve een keuzevrijheid aan inbreidings- en uitbreidingslocaties, verwachten inwoners ook meer keuzevrijheid binnen die locaties. Dat bestaat uiteraard uit het variëren in woningtype en prijsklasse conform het marktonderzoek. Uit de vergelijking tussen behoefte en locaties (momentopname midden 2016) blijkt dat er aanvullende planruimte nodig is voor ca. 400 woningen, driekwart grondgebonden koop, een kwart grondgebonden huur, waarvan een steeds groter deel ook geschikt moet zijn voor mensen op leeftijd en / of met een zorgvraag.*

*Het woningmarktonderzoek laat duidelijk zien dat sommige producten ruim voldoende op voorraad zijn of ruim voldoende in plannen voor nieuwbouw zijn opgenomen, terwijl andere producten schaars zijn en schaars blijven. Op dit moment zijn er ruim voldoende plannen voor appartementen, en onvoldoende voor grondgebonden woningen voor gezinnen, ouderen én zorgvragers.*

#### *Regionale afstemming*

*De regionale woonvisie is een gezamenlijk voornemen van de betreffende gemeenten om toekomstige ontwikkelingen (zowel harde als zachte plannen) op elkaar af te stemmen en concurrentie of overaanbod te voorkomen. De gekozen ontwikkeling van de walwoning past naar de mening van de gemeente binnen de ruimte die er in de regionale visie aan plan voorraad lag, zie ook paragraaf 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan. De mening van indiener dat het plan walwoningen in strijd is met de regionale woonvisie Zuidwest Drenthe wordt niet gedeeld.*

*In het bestuurlijk afstemmingsoverleg RO/Wonen Zuidwest Drenthe van 21 december 2015 is de woningbehoefte voor Zuidwest Drenthe vastgesteld voor de periode 2016-2025. Deze woningbehoefte prognose is gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognose 2015, vertaald naar de woningbehoefte in de regio Zuidwest Drenthe. De vastgestelde woningbehoefte geldt als kader voor de woningbouwontwikkeling in de regio en dient als uitgangspunt voor de*

actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid voor de gemeenten binnen deze regio. Deze vastgestelde woningbehoefteraming is daarmee uitgangspunt geweest bij de opstelling van de Woonvisie 2017 – 2020.

2.8. Economische crisis

Er is sprake geweest van een economische crisis, waardoor de verkoop op de woningmarkt gedurende lange tijd stil lag. Ook in de wijk Erflanden ging de kavelverkoop moeizaam tot zeker 2018/ 2019. Toen de woningmarkt weer langzaam op gang kwam is in overleg met het college besloten om in 2018 een samenwerking en ontwikkelovereenkomst te tekenen.

Contractspartij

De intentieovereenkomst is gesloten met De Stijll BV en Kollmer Bouw BV. Kollmer Bouw BV is een dochterbedrijf van de partij waarmee de koop- en ontwikkelovereenkomst mee is afgesloten. Deze laatste partij is risicodragende partij en daarmee ook contractspartij geworden.

- 2.9. Bij verkoop aan projectmatige woningbouw wordt de prijsbepaling gedaan aan de hand van de residuele methode (grondwaardebepaling aan de hand van het residu) in combinatie met de comparatieve methode (grondwaardebepaling op basis van vergelijking). Dit is in de nota grondprijzen voor bouwkavels vastgelegd. In dit geval hebben we bij de totstandkoming van de anterieure overeenkomst de residuele prijs voor bouwrijpe grond berekend op € 362.701,- (€ 207,-/m<sup>2</sup> voor 1.755 m<sup>2</sup> grond). Dit komt overeen met de m<sup>2</sup>-prijs voor grond die wij op dat moment in Erflanden aanbieden. De grond die de ontwikkelaar wil aankopen is echter niet bouwrijp. De ontwikkelaar moet deze zelf voor eigen kosten bouw- en woonrijp maken. Ontwikkelkosten zoals onderzoekskosten, bouw- en woonrijp maken grond, aanleg riolering, aanleg weg komen dus allemaal nog voor rekening van de ontwikkelaar. Na aftrek van deze kosten komen we uit op een bedrag van totaal € 95.521,- (€ 54,43/m<sup>2</sup> voor 1755 m<sup>2</sup>). Daarnaast betaalt de ontwikkelaar € 29.479,- aan de gemeente voor te maken plankosten. De gemeente ziet dan ook geen reden dat de prijs in strijd is met haar eigen nota grondprijzen.
- 2.10. Onduidelijk is waarom indiener aangeeft dat de kavelprijs van Damhert 25 € 104,- m<sup>2</sup> betreft. De kavelprijs voor Damhert 25 is €208,-m<sup>2</sup> en gelijk aan overige kavels die momenteel worden verkocht in Erflanden, bij de Boomarter. Het is van belang te weten dat de m<sup>2</sup> voor uit te geven kavels wordt bepaald door de verhouding grond die bebouwd mag worden en grond die enkel en alleen als tuin kan worden ingericht. Kavel Damhert 25 betreft een grote kavel. Hierdoor is de ratio bebouwde grond – tuin, anders dan bij vele andere kavels in het Bosmilieu-Oost. Dit is ook van invloed op de grondprijs per vierkant meter. Bij grote kavels wordt vanaf een bepaalde oppervlakte een staffel gehanteerd waarbij voor vierkante meters na een bepaalde oppervlakte een bedrag van € 104,- m<sup>2</sup> wordt gerekend. Dit kan er voor zorgen dat de totale kavelsprijs per m<sup>2</sup> veranderd (en lager wordt dan € 208m<sup>2</sup>).
- 2.11. Zie reactie onder 2.9. wij zijn van mening dat er door ontwikkelaar een reële prijs wordt betaald, zie voor onderbouwing ook reactie 1.9 (grondprijzen).
- 2.12. Zie reactie 1.9 en 2.9. Om die reden zien wij ook geen redenen om geld terug te betalen aan omwonenden.
- 2.13. Wordt ter kennisgeving aangenomen.
- 2.14. Het betreft een regionaal woningmarktonderzoek dat als input heeft gediend voor de woonvisie 2017 - 2020. Vanuit het analyse document Woningmarktonderzoek Hoogeveen (dat beschikbaar is) is door middel van een breed participatie traject door de gemeenteraad

*besloten om te kiezen voor het 'tussen scenario'. Dit is vastgelegd in de Woonvisie 2017 – 2020 en dient als uitgangspunt voor de uitwerking van het woonbeleid voor het college van Burgemeester en Wethouders. Begrijpelijk is dat omwonenden het jammer vinden dat groen wordt verruild voor stenen. Zeker indien dit in hun naaste omgeving plaatsvindt. Om echter aan de woonbehoefte te kunnen voldoen en meer keuzevrijheid in woningtypologieën te kunnen bieden is gekozen om tot inbreiding te komen op deze locatie. Met inbreiding in het stedelijk gebied kan groene buitenruimte rondom de steden gespaard blijven, zo wordt er ook in de gemeente Hoogeveen de keuze gemaakt om een deel van de woningbouwopgave via inbreiding te realiseren en daarmee aan te sluiten op de provinciale Omgevingsvisie, "Inbreiding voor uitbreiding".*

- 2.15. *Zie ook reactie 2.14. Aanvullend hierop: In de Woonvisie wordt niet aangegeven waar wel en waar niet de open ruimte te behouden. Wanneer gesproken wordt over het behouden van de open ruimte in de Woonvisie, dan worden hier de grotere ruimten mee bedoeld. Deze ambitie hangt vooral samen met de verdichting in het centrum van Hoogeveen. Om niet alle pleinen in het centrum vol te bouwen, maar te streven naar een verbetering van de openbare ruimte. Daarnaast waren in de oorspronkelijke planvorming op deze locatie al woningen beoogd, echter door overschrijding van de geluidsnormen zijn deze destijds niet gerealiseerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Ontwikkelaar heeft met zijn concept een oplossing om te voldoen aan deze normen en alsnog woningen op deze locatie te realiseren.*
- 2.16. *Zie reactie 2.14 en 2.15 hierboven.*
- 2.17. *Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het bestemmingsplan beoogt vier woningen. Toetsing aan de Ladder is om die reden niet noodzakelijk. Uiteraard moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient er getoetst te worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van het plangebied is ons inziens, zie ook bovengenoemde beantwoording in overeenstemming met ons gemeentelijke beleid. Zie voor verdere beantwoording ook het eerder gegeven antwoord bij 2.15.*
- 2.18. *Onduidelijk is op welke jurisprudentie indiener doelt. Uit jurisprudentie blijkt ook wanneer er sprake is van de omstandigheid dat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat, dit niet betekent dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en de planologische medewerking moet worden geweigerd. In deze zijn wij van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.*
- 2.19. *Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een bijeenkomst gehouden in samenspraak met de gemeente. De toon van de brieven waarop indiener doelt die door de werkgroep zijn verstuurd, zijn door initiatiefnemer en ontwikkelaar als bedreigend ervaren. Hetgeen ook teruggekoppeld is in overleg tussen de gemeente met de werkgroep. Om die reden is er in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar besloten om niet in te gaan op het verzoek van de werkgroep.*
- 2.20. *Het plangebied ligt reeds in een bestaande woonwijk. In de omgeving van de te realiseren woningen zijn geen andere gebruiksmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld bedrijven en/of andere installaties, die worden belemmerd in hun (toekomstige) ontwikkelingen. Het plan is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder ook de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere geluidsgrenswaarden af te geven tot maximaal 53 dB(L<sub>den</sub>) in buitenstedelijk gebied en tot 63 dB(L<sub>den</sub>) in binnenstedelijk gebied. Door de snelwegzone valt het plangebied in buitenstedelijk gebied. Het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan heeft aangetoond dat aan de*

voorwaarden wordt voldaan om hogere geluidsgrenswaarden voor buitenstedelijk gebied te kunnen afgeven. De geluidsgrenswaarde van 53 dB(L<sub>den</sub>), een relatief lage geluidswaarde, zorgt er tevens voor dat in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

2.21. De wal is een onderdeel van de te realiseren walwoningen en fungeert daarbij met name als dove gevel voor de eigen woning. Daarnaast is in het akoestisch onderzoek de geluidssituatie berekend. De walwoningen, de wal en het geluidscherm zijn met hun specifieke kenmerken in het geluidmodel toegevoegd om vervolgens te kunnen bepalen of de geluidreducerende maatregelen voldoende effect hebben. Dit geluidonderzoek, met het desbetreffende ontwerp, zal ook ten grondslag liggen aan de straks te verlenen vergunningen voor de walwoningen. Aangezien de maatregelen ook onderdeel zijn van het ontwerp van de woningen, wordt hiermee ook de realisatie hiervan geborgd. Na aanleiding van de opmerking van indiener zal als extra borging artikel 7.5 lid a aangepast worden en de hoogte van de wal worden opgenomen in de desbetreffende regel.

2.22. Een akoestisch onderzoek dient in dit geval enkel ter vaststelling van de geluidbelasting van de nieuwe situatie. De overige woningen betreffen alleen een bestaande situatie, dus ook de woning aan de Damhert 23.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform het geldende wettelijk kader, namelijk het Reken- en meetvoorschrift 2012. Het onderzoek biedt daarmee voldoende grondslag om een akoestische afweging te maken in de ruimtelijke procedure.

2.23, 2.24 en 2.25. Geluidniveaus gelden op gevels van woningen en niet in tuinen. Bovendien liggen de tuinen gunstig gesitueerd door de ligging aan de afgeschermd zijde van de woningen. Het geluidsniveau is daarbij aanvaardbaar bij de stedelijke omgeving, waar het woon- en plangebied in gelegen is. Normaal gesproken is in soortgelijk stedelijk gebied, ook wel genoemd als binnenstedelijk gebied, een verlening van een hogere grenswaarde mogelijk tot 63dB. Bij bestaande woningen is die grens zelfs nog hoger. In verband met de A28, moet de snelwegzone van 400m gezien worden als buitenstedelijk gebied met een maximaal hogere grenswaarde van 53dB. Het gebied behoort echter tot de stad Hoogeveen en heeft een stedelijk karakter. In dat perspectief is de geluidsnorm relatief laag, waardoor je kunt spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook buiten de woningen.

2.26. Zie bovenstaande reactie bij 2.14 en 2.15.

2.27, 2.28 en 2.29. De beperkende geluidsnormen zorgden ervoor dat het bouwvlak alleen maar achterop de kavel van Damhert 25 gepositioneerd kon worden, om de normwaarden te halen. Hetgeen niet de beste positie op de kavel was. Door de wal, de huizen en de genomen aanvullende maatregelen is het mogelijk het bouwvlak noordwaarts te verschuiven. Hierdoor kan de woning voldoen aan de normwaarden en daarbij is sprake van goede ruimtelijke ordening. De opmerking dat de nieuwe positie geen verbetering is voor indiener ten opzichte van oude locatie, is goed te plaatsen in het kader van het NIMBY-effect (Not In My Backyard). Indiener doelt nog op het nemen van een besluit hogere grenswaarden. Dit besluit is al van toepassing op kavel Damhert 25.

2.30. Het aantal speelvoorzieningen in de wijk blijft gelijk. Het speelveldje wordt zoals indiener al aangeeft verplaatst, ten oosten van kavel 25. De gemeente wil deze locatie samen met haar bewoners inrichten, zodat er binnen het Bosmilieu- Oost (naast de speelvoorziening aan de Eekhoorn) de mogelijkheid blijft voor kinderen om te spelen. Binnen de bestemming 'groen' is het gezien de begripsomschrijving mogelijk om een speelvoorziening te realiseren. Daarnaast

*zijn er in de totale wijk Erflanden in tegenstelling tot wat indiener aangeeft meerdere speelvoorzieningen waar door kinderen gebruik van gemaakt kan worden.*

- 2.31. *Het plan is ter vooroverleg naar de provincie Drenthe toegezonden. De provincie heeft geen op- of aanmerkingen gehad, dat het plan strijdig was met de provinciale omgevingsverordening. Wij kunnen er dus vanuit gaan dat het plan op dit aspect geen strijdigheden bevat.*

*Blijvende huishoudensgroei*

*Aanvullend ten aanzien van de gestelde opmerking dat er krimp is voorspeld. In de Woonvisie wordt vanuit de woningbouwopgave niet gesproken over een krimp in huishoudensontwikkeling. Aangegeven is dat demografische prognoses voorzien na 2025 in een dalende maar wel blijvende huishoudensgroei. Van krimp is op gemeenteniveau ook op de langere termijn geen sprake en bovendien zijn prognoses op zo'n lange termijn zeer onzeker.*

- 2.32. *Zie ook reactie 2.7 onder woonvisie 2017-2020 en regionale afstemming. Daarnaast wordt verwezen naar reactie 2.31. Aanvullend hierop kan nog het volgende gesteld worden:*

*In de Woonvisie 2017 – 2020 wordt aangegeven dat uit de vergelijking tussen woningbehoefte en locaties (momentopname midden 2016) blijkt dat er aanvullende planruimte nodig is voor ca. 400 woningen. Dit onderhavige plan moet bijdragen aan het creëren van de planruimte.*

- 2.33. *Zie ook reactie 2.7 en 2.31 (blijvende huishoudensgroei).*

*Nieuwe woningbouwplannen worden regionaal afgestemd. De afstemming vindt plaats om inzichtelijk te maken dat plannen in overeenstemming zijn met het regionale besluit van 21 december 2015 en om te voorkomen dat nieuwe plannen concurrerend zijn tov andere plannen in regio Zuidwest Drenthe. Het voorkomen van concurrentie heeft o.a. ook te maken met de Ladder van Duurzame verstedelijking: bouwen naar behoefte. De behoefte is binnen de onderbouwing vanuit het college voldoende aangetoond, als beantwoording op de ingebrachte zienswijzen.*

- 2.34. *Zie reactie 2.7 en 2.9.*

- 2.35. *Zie reactie 2.7 en 2.31 (blijvende huishoudensgroei).*

- 2.36. *Zie reactie 2.7 en 2.31. Daarnaast maakt Hoogeveen geen onderdeel uit van Zuidoost Drenthe.*

- 2.37. *Zie reactie 2.7.*

- 2.38. *Zie reactie 2.7, 2.14, 2.15 en 2.31.*

- 2.39. *Zie 2.7 en 2.14.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt op punt 2.21 na ongegrond verklaard en geeft aanleiding tot een kleine wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 7.5 lid a van de bestemmingsplanregels zal de hoogte van de geluidwal worden toegevoegd.

### **3. Indiener 3**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat de grondprijs waarvoor de grond verkocht is te laag is en dat zij als bewoner meer hebben betaald.
2. Indiener geeft aan niet betrokken te zijn bij het bestemmingsplan en geeft aan dat alles al klaar was tijdens de infoavond (aannemer, projectontwikkelaar, architect).
3. Daarnaast in indiener bang voor waardevermindering van hun woning.

*Beantwoording:*

#### **3.1 Grondprijs**

*Het klopt dat indiener een andere hogere prijs heeft betaald dan de ontwikkelaar. Het verschil is te wijten aan het feit dat de grond die indiener gekocht heeft bouwrijp was. Dit betekent dat alle ontwikkelkosten voor de wijk, zoals onder andere planvorming, onderzoekskosten, riolering, bouwrijp maken, wegen, maar ook voor de aanleg van het groen en in dit specifieke geval van de wijk Erflanden ook de geluidswal verdisconteerd zijn in de grondprijs. De ontwikkelaar koopt zogezegd 'kale' grond die hij zelf voor eigen kosten bouw- en woonrijp moet maken. Ontwikkelkosten zoals onderzoekskosten, bouwrijp maken grond, aanleg riolering, aanleg weg en aanleg van het groen komen dus allemaal nog voor rekening van de ontwikkelaar bovenop de door hem betaalde prijs aan gemeente.*

#### **3.2. Proces tot en met Bestemmingsplanprocedure**

*Het plan en idee van de walwoningen is bedacht door architect en is als plan bij ons als gemeente ingediend. Op basis van dit idee en plan heeft de gemeente een intentie-, koop- en ontwikkelovereenkomst getekend met de ontwikkelaar, waarin aangegeven is dat de gemeente het bestemmingsplan in procedure gaat brengen. Op dit moment hebben het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. En is er zowel bij voorontwerp als bij het ontwerp de mogelijkheid geweest voor omwonenden om naar aanleiding van inspraak een reactie te geven op het plan. Het plan is voor een klein deel aangepast. Indiener is via de procedure betrokken bij het plan en heeft via deze weg de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken ten op zichte van het plan. Hetgeen indiener ook heeft gedaan.*

#### **3.3. Waardevermindering**

*Door het toestaan van extra woningbouw bestaat de mogelijkheid dat omliggende woningen minder waard worden. Hiervoor is het mogelijk om binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek bij de gemeente in te dienen. Een onafhankelijk bureau zal vervolgens onderzoek doen en vaststellen of er sprake is van planschade. Of er sprake is van planschade zal beoordeeld worden door een onafhankelijk adviesbureau. Een verzoek om planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor iedereen in Nederland geldt een maatschappelijk risico van 2-5% (afhankelijk van de situatie), hetgeen door het onafhankelijke adviesbureau wordt bepaald. Schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico wordt vergoed.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.



#### **4. Indiener 4**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat het kinderspeelveldje aan het eind van de straat wordt opgeofferd voor het bouwen van walwoningen, terwijl er in Erflanden al weinig speelvoorzieningen zijn.
2. Indiener geeft daarnaast aan dat er door de extra woningen beduidend meer verkeer door de straat zal komen, wat volgens hen niet kindvriendelijk is.

*Beantwoording:*

##### **4.1. Speelvoorziening blijft**

*Na aanleiding van de inspraak reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is besloten een gedeelte van kavel Damhert 25 toe te voegen aan het groen, waardoor er een speelveld van circa 550m<sup>2</sup> ontstaat. Hierdoor behoudt het Bosmilieu-Oost speelvoorzieningen voor de kinderen. In samenspraak met de buurt willen we invulling geven aan dit nieuwe kinderspeelveld.*

##### **4.2. Verkeer**

*Bij de planvorming is uitgegaan van vier extra woningen ten op zichte van eerdere situatie. In totaal betreft het bestemmingsplan zes woningen, maar kavel Damhert 23 is al bebouwd en kavel Damhert 25 is al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Op basis van het toevoegen van vier woningen betekent dit maximaal 34 extra verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Deze berekening is gebaseerd op de kengetallen van het Crow. In de tabel op blz. 253 van het ASVV 2012 staat aangegeven dat een vrijstaande koopwoning zorgt voor 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van de maximale variant (4 x 8,6) is de toename van 34 verkeersbewegingen per etmaal, met gemiddeld 1,43 verkeersbewegingen extra per uur. Het Bosmilieu-Oost wordt ontsloten door de straat Damhert en Eekhoorn, dit betekent dat bijna de helft van alle aanwonenden nu al via deze weg ontsluit op Het Loo. Hetgeen de nodige verkeersbewegingen met zich mee brengt. De verkeersdruk op de straat Damhert wordt met de realisatie van maximaal vier woningen niet drastisch verhoogd. Er is sprake van toename van afgerond één extra verkeersbeweging per uur ten opzichte van de huidige situatie. Hetgeen naar verwachting niet zal leiden tot een verkeersonveilige of kind onvriendelijke situatie.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **5. Indiener 5**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener is het niet eens met het plannen omdat destijds bewust heeft gekozen voor een omgeving met groen en speelruimte.
2. Indiener geeft aan dat projectwoningen niet passen in het straatbeeld.

*Beantwoording:*

*5.1. Wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor verdere uitleg zie ook onderstaande kopje oorspronkelijke plannen.*

### Oorspronkelijke plannen

*In de allereerste stedenbouwkundige plannen voor de ontwikkeling van de wijk Erflanden waren op deze groenstrook woningen beoogd. Akoestisch gezien werden de normwaarden op deze locatie overschreden, waardoor de oorspronkelijk geplande woningen niet gebouwd konden worden. Het plan is hierdoor gewijzigd en zo is het huidige bestemmingsplan Erflanden bosmilieu-oost ontstaan. De initiatiefnemer heeft door de bouw van de woning Damhart 23 een oplossing gevonden om toch te kunnen voldoen aan de akoestische waarden, waardoor woningbouw op de betreffende locatie, zoals voorgenomen in de initiële fase, wel binnen de norm kan worden gerealiseerd. Hij heeft naar aanleiding daarvan bij de gemeente en ontwerp/concept aangedragen om deze woningen alsnog te kunnen realiseren. Het college staat hier positief tegenover en heeft om die reden met de initiatiefnemer een intentie-, ontwikkel en koopovereenkomst getekend.*

5.2. Zie reactie 1.6 (projectwoningen).

#### *Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **6. Indiener 6**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten

1. Indiener geeft aan dat er nooit woningbouwmogelijkheden waren op deze plek.
2. Er waren tijdens de bouw van de woning veel regels waar iedereen aan moest voldoen.
3. Indiener geeft aan dat er ineens 4 walwoningen komen op een plek waar veel snelweggeluid is.
4. Projectwoningen zijn volgens indiener niet passend.
5. Er is volgens indiener nooit kenbaar gemaakt dat er kavels waren en dat er inschrijvingsmogelijkheden waren als buurt.
6. Indiener denkt dat als gemeente het zelf had uitgegeven er normale inspraak was geweest ipv nu met De Stijll.
7. Indiener verwijt de gemeente handelen uit voorkennis, aangezien eigenaar De Stijll destijds voor de gemeente werkte. Dit is volgens inspreker in strijd met de Governance-code van de gemeente. Het feit dat een andere partij de afwikkeling doet, doet daar volgens inspreker niets aan af.

#### *Beantwoording:*

##### 6.1. Bestemmingsplan Erflanden

*Het is correct dat indiener aangeeft dat in het bestemmingsplan van 25 oktober 2004 en daarna in het herziene bestemmingsplan Erflanden 2010 op de locatie van de geplande walwoningen geen sprake is van woningbouw. De grond heeft de bestemming 'groen', waarbij gronden mogen aangewend worden voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en speelvoorziening. In de oorspronkelijke opzet van de wijk Erflanden waren op deze locatie wel woningen geprojecteerd. Deze konden echter niet gebouwd worden vanwege het feit dat er ter plaatse van de Hoogeveensevaart geen geluidscherm werd aangebracht door Rijkswaterstaat. Er is toen voor gekozen om geen woningen te bouwen binnen de geluidscoutour. De gemeente heeft tot doelstelling om te voldoen aan haar woningbouwopgave hetgeen is vastgelegd in de woonvisie en structuurvisie. De gemeente zoekt om die reden, samen met marktpartijen, continu naar ruimte om nieuwe woningbouw te realiseren waar dat nu qua bestemming nog niet mogelijk is. Het nieuwe bestemmingsplan wordt in procedure gebracht, omdat binnen het huidige bestemmingsplan in de bestemming*

*'groen' de ontwikkeling van huizenbouw niet mogelijk is en de bestemming aangepast dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.*

6.2. Bouwvoorschriften

*In het bestemmingsplan 'Erflanden 2010' zijn bouwvoorschriften opgenomen voor de woningen gelegen in het bosmilieu. Woningen die aan de noordoostzijde van het bosmilieu liggen hebben beperkte bouwmogelijkheden door een geluidscontour opgelegd vanuit de A28. Dit komt door het ontbreken van een geluidswal of scherm ter hoogte van het viaduct. De wettelijke normen bepalen de hoeveelheid decibel binnenshuis. Omdat deze waarden ten tijde van het oorspronkelijke plan van Erflanden op bepaalde plaatsen op de bovenverdieping niet gehaald konden worden, zijn op deze plaatsen de bouwvoorschriften aangescherpt. Ook de nieuwe woningen in het plangebied moeten voldoen aan de geluidsnormen. In deze zijn de ontwerper en ontwikkelaar gekomen tot andere maatregelen, die onderdeel zijn van de te ontwikkelen woningen waaronder een wal (waarin de woningen gelegen zijn) en de uitvoering van dove gevels, waardoor voldaan kan worden aan de geluidsnorm.*

6.3. Geluidsnorm walwoningen

*In de allereerste stedenbouwkundige plannen voor de ontwikkeling van de wijk Erflanden waren op deze groenstrook woningen beoogd. Akoestisch gezien werden de normwaarden op deze locatie overschreden, waardoor de oorspronkelijk geplande woningen niet gebouwd konden worden. Het plan is hierdoor gewijzigd en zo is het huidige bestemmingsplan Erflanden bosmilieu-oost ontstaan. De initiatiefnemer heeft door de bouw van de woning Damhart 23 een oplossing gevonden om toch te kunnen voldoen aan de akoestische waarde., De woningen komen te liggen in een wal en sommige gevels zullen 'doof' worden uitgevoerd, waardoor woningbouw op de betreffende locatie, zoals voorgenomen in de initiële fase, wel binnen de norm kan worden gerealiseerd.*

6.4. *Zie reactie 1.6 (projectwoningen).*

6.5. Geen inschrijvingsmogelijkheden

*Het klopt dat er tot op heden geen inschrijvingsmogelijk is geweest op de kavels. Het initiatief van het plan ligt bij een marktpartij. Desbetreffende partij heeft een ontwerp/concept aangedragen om walwoningen binnen de geluidsnorm te realiseren. Zie ook reactie 6.3. Het college stond hier positief tegenover en heeft om die reden met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst en koop- en ontwikkelovereenkomst getekend. Het is straks aan de ontwikkelaar om de woningen aan de markt aan te bieden.*

6.6. Bestemmingsplanprocedure

*De bestemmingsplanprocedure verloopt in alle gevallen hetzelfde, dit is namelijk wettelijk vastgelegd en geregeld. Hierin zit geen verschil of de gemeente een gebied zelf ontwikkelt of dat een marktpartij dit doet. Om een plan vastgesteld te krijgen moet de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is inspraak gehouden.*

6.7. oud medewerker

*Iedere burger of marktpartij mag een ruimtelijke verzoek indienen bij de gemeente. Dit plan wordt vervolgens inhoudelijk beoordeeld en gekeken of het passend is binnen het bestaande beleid. Voor de gemeente is er geen governancecode. Die zijn vooral van toepassing waar er sprake is van toezicht op (semi)-overheidsorganisaties zoals woningbouwstichtingen, onderwijs, gezondheidszorg. De gemeente is bij haar handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wij denken in dit geval ons daar aan te hebben gehouden. Er is absoluut geen sprake van positieve beïnvloeding van een oud-medewerker. Dat staat los*

van het feit dat de betrokken adviseur van de ontwikkelaar een oud-ambtenaar van de gemeente Hoogeveen is.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**7. Indiener 7**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat de naam van de wijk bosmilieu is.
2. bomen op trapveldje zijn volgens indiener niet aangeplant.
3. Indiener suggereert om eerst gebruik te maken van de lege kavels aan Reekalf en Boomarter. Indiener vindt het schandalig om het laatste stukje groen vol te bouwen met woningen. Nieuwe woningen graag in het nieuwe plan Nijstad.

**Beantwoording:**

**7.1. Bosmilieu**

*Het gedeelte van de wijk Erflanden waarin het plangebied gelegen is draagt zoals indiener aangeeft de naam bosmilieu. De term 'bosmilieu' is bij de ontwikkeling van dit specifieke deel van de wijk Erflanden gekozen om een gevoel binnen de wijk over te brengen dat in balans is met het 'tuin-stedelijk milieu' in een ander deel van de wijk. Dit om het ruimtelijke groene karakter van dit segment van de wijk te benadrukken. De ontstane beelden over een bosmilieu zijn meervoudig uit te leggen. De gemeente heeft bij deze keuze in het verleden nooit het beeld gehad dat dit deel van de wijk zou verworden tot bos. Het betreft een stedelijk gebied met een groen karakter zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan. Het bosmilieu beslaat daarbij wel een groter oppervlak dan het plangebied en is niet specifiek gericht op deze groenstrook. De gemeente realiseert zich dat met de realisatie van deze vier woningen een gedeelte van de groenstructuur wordt opgeheven binnen het bosmilieu. Echter het belang van de woningbouwopgave wordt in dit geval zwaarder gewogen dan het behoud van deze groenstrook. Gelijktijdig wordt met deze keuze het oorspronkelijke uitgangspunt van het bosmilieu niet verlaten. We willen de inwoners aangaande de mogelijkheid voor een kinderspeelveldje graag tegemoet komen. Om die reden is een deel van de grond van de gemeentelijke kavel toegevoegd aan het aanwezige groen, waardoor er een speelveld van ca. 550m<sup>2</sup> ontstaat. We gaan dit in overleg met de bewoners samen inrichten, afhankelijk van de vraag uit de buurt.*

**7.2. Aanplant bomen**

*Het is correct dat in de oorspronkelijke verbeelding van het beeldkwaliteitsplan ter indicatie 'diverse soorten' bomen staan aangegeven op de locatie van de ontwikkeling van de vier woningen. De beloofde bomen bevinden zich in de bestemming 'groen', in deze bestemming is de aanplant van bomen mogelijk, het is echter geen verplichting. De bomen die aangegeven zijn aan de schouwsloot zijn aangeplant. De bomen op het 'huidige grasveldje' zijn nooit aangeplant. Uit stukken is niet te achterhalen waarom het op deze manier is ingericht. Uit de mondelinge overlevering van destijds betrokken medewerkers is dit destijds met bewoners zo besproken. Echter ook bij aanwezige aanplant van de bomen had de gemeente kunnen besluiten om over te gaan tot inbreiding en het starten van een bestemmingsplanprocedure om de aanwezige groenstructuur te wijzigen naar woningbouw.*

**7.3. lege kavels en Nijstad-Oost**

*De gemeente richt zich naast het in procedure brengen van dit bestemmingsplan tegelijkertijd ook op de nog niet verkochte kavels. Door de economische crisis en de niet courante kavels heeft het langer geduurd dan vooraf gedacht om de kavels te verkopen. Door het aantrekken van de markt, is ook de verkoop weer op gang gekomen. Reekalf 17 is reeds verkocht. Voor de kavels gelegen aan de Boomarter, is recent een bestemmingsplan vastgesteld, met een andere indeling hetgeen de verkoopbaarheid ten goede komt. De verkoop is in handen van een marktpartij en is reeds gestart.*

*Indiener geeft aan dat de vier extra woningen wel in Nijstad- Oost erbij gebouwd kunnen worden. Vanuit de woonvisie geldt er een woningbouwopgave voor de gemeente. Uitgangspunt is dat van 2016 tot en met 2025 1.100 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Ingezet wordt om aan inwoners diversiteit te bieden door het aanbieden van inbreidings- en uitbreidingslocaties. Het plangebied betreft zo'n inbreidingslocatie, Nijstad-Oost is een voorbeeld van een uitbreidingslocatie. Vanuit de duurzame ladder van verstedelijking vanuit het rijk en de woonvisie van de gemeente wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding. De inbreidingslocatie aan de Damhart en de Boomarter dragen gezamenlijk bij om de gestelde doelen te halen. Indien bij elke inbreidingslocatie wordt gesteld dat het ook wel plaats kan vinden op een uitbreidingslocatie (bv Nijstad-Oost) kan leiden tot een onwenselijke verstedelijking van het omliggend gebied.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**8. Indiener 8**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener is zeer bewust gaan bouwen in Bosmilieu. Er zouden bomen worden aangeplant, maar is volgens inspreker om financiële redenen van gemeente niet gedaan.
2. Bomen zorgen volgens indiener voor positieve milieuaspecten (lawaai, luchtverontreiniging, CO2 compensatie). Inspreker kan het niet rijmen dat er naast een drukke verkeersaders woningbouw wordt gepland ipv het toegezegde groen wordt gerealiseerd. Terwijl in een recent artikel in de Dagblad van het Noorden is verschenen dat het slecht gesteld is met de luchtkwaliteit in Hoogeveen
3. Daarnaast snapt indiener de noodzaak economisch gezien niet. Inspreker geeft aan 197m2 voor de grond te hebben betaald terwijl ontwikkelaar slecht 50,27 euro m2 heeft betaald. Volgens inspreker een verlies van 285.000 euro voor de gemeente.
4. Wethouder heeft volgens indiener de woorden 'intentie en verplichting' gebruikt en heeft het over een mogelijk precedentwerking bij stoppen. Inspreker geeft aan dat uit de koopovereenkomst blijkt dat, bij eerder stoppen de kosten voor de gemeente zijn verzekerd en dat er geen enkele verplichting is richting ontwikkelaar en dat het financiële risico bij de ontwikkelaar ligt.
5. Daarnaast geeft inspreker aan dat er bij de woonvisie van 2013 (het moment van tekenen van de intentieovereenkomst) nog geen noodzaak was tot inbreiden vanuit de visie.
6. Inspreker gaat er vanuit dat de bomen de destijds aangeplant zouden worden opgenomen zijn in het 'bomenplan' van de gemeente Hoogeveen. En vraagt zich af dat als de bomen niet geplant zijn in het bosmilieu, waar deze dan zijn geplant? En mocht dit niet gedaan zijn dan verzoekt inspreker deze bomen alsnog te plaatsen in het bosmilieu.

**Beantwoording:**

- 8.1. Zie reactie 7.1 (bosmilieu) en 7.2 (aanplant bomen).

8.2. *Middels het luchtkwaliteitsmodel Geomilieu V4.50 is gekeken naar de heersende achtergrondconcentratie van het plangebied. Uit de toetsing van de luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. Ten aanzien van geluid kan worden opgemerkt dat volgens het Reken en Meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2012 geen rekening mag worden gehouden met akoestische invloeden van bomen.*

8.3. *Zie naast onderstaande beantwoording ook reactie 1.9 (grondprijs).*

*woningbouwopgave en verantwoording vierkante meter prijs*

*Vanuit de woonvisie geldt er een woningbouwopgave voor de gemeente. Uitgangspunt is dat van 2016 tot en met 2025 1.100 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De belangrijkste noodzaak is dus het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, hetgeen niet meteen verband heeft met een economische noodzaak vanuit de gemeente.*

*Aanvullend hierop deelt de gemeente dan ook zeker niet de mening van indiener dat zij mogelijk 285.000 euro winst verliest op dit project.*

8.4. *Inspanningsverplichting*

*Het college heeft een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Onder andere is hierin opgenomen: "Het college heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door het college vervaardigd bestemmingsplan, conform het stedenbouwkundig ontwerp van Ontwikkelaar, waarin opgenomen het plangebied, zodra dat door partijen is goedgekeurd. Het college heeft tevens een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt."*

*Wij houden ons aan deze inspanningsverplichting. Maar bovenal vinden wij de ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

8.5. *Zie reactie 1.2 (structuurvisie en woonvisie).*

8.6. *Bomen en groenplan*

*In het huidige bestemmingsplan van 2011 is opgenomen dat de huidige bestemming "groen" is. In het betreffende beeldkwaliteitsplan staan op de betreffende locatie diverse bomen ter indicatie. Dit is geen verplichting maar wel een idee om het op die manier vorm te geven. De huidige invulling is in 2008/2009 gerealiseerd. Uit stukken is niet te achterhalen waarom het op deze manier is ingericht. Uit de mondelinge overlevering van destijds betrokken medewerkers is dit destijds met bewoners zo besproken.*

*Het groen bij een project, wordt bekostigd en aangelegd vanuit het project. Daarna wordt het opgenomen in het beheersplan van de gemeente voor onderhoud. De gemeente Hoogeveen heeft geen bomenplan zoals indiener aangeeft. De verwachting is niet dat de bomen die ter indicatie (dus geen verplichting) zijn aangegeven nog zullen worden aangeplant.*

*Conclusie:*

*De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.*

## **9. Indiener 9**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft bewust gekozen om te gaan wonen in het Bosmilieu. Inspreker wil aangeven dat het oppervlak groen wordt verkleind met het nieuwe plan.
2. Graag ziet indiener dat de bomen alsnog aangeplant worden, voor een beetje bosgevoel en geeft aan dat dit ook beter voor het milieu is.
3. Indiener vindt projectwoningen een vreemd besluit, aangezien zij destijds divers moesten bouwen.
4. Daarnaast vind indiener dat de grond erg goedkoop is verkocht aan ontwikkelaar.
5. Indiener geeft aan dat er van het verplaatsen van de bouwvlakken van kavel Damhert 23 en 25 niet in de krant heeft gestaan. Zeker aangezien Damhert 23 al is gebouwd. Er is volgens indiener geen mogelijkheid geweest voor omwonenden om hierop te reageren.
6. Er wordt door indiener aangegeven dat de geluidsnorm naar boven bijstellen niet voldoende is, omdat het geluid de afgelopen jaren al is toegenomen.
7. Indiener benoemt ook dat dakhelling van Damhert 25 is verruimd van 0-15 graden naar 0-30. Hierdoor zou de nieuw te bouwen woning wel slaapkamers kunnen realiseren wat zij destijds niet mochten vanwege geluidsnormen.
8. Als laatste punt benoemt indiener dat de walwoningen waarschijnlijk zullen leiden tot een waardedaling van hun woning.

*Beantwoording:*

9.1. *Zie reactie 1.4 (verlies groen).*

9.2. *Zie ook reactie 8.2. Daarnaast wordt verwezen naar onderstaande reactie (geen aanplant bomen).*

### *Geen aanplant bomen*

*De verwachting is niet dat de bomen die ter indicatie (dus geen verplichting) zijn aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, nog zullen worden aangeplant. Ook al is de gemeente het met indiener eens dat bomen goed zijn voor het milieu. Zoals in reactie bij 9.1 al is te lezen is heeft de gemeente in de afweging gemaakt dat de woningbouwopgave zwaarder weegt dan de huidige 'groen' bestemming.*

9.3. *Projectwoningen*

*Zoals eerder ook al is gesteld is zijn wij van mening dat projectbouw op deze locatie passend is. De woonwijk Erflanden bestaat uit een drietal woonmilieus. Elk van deze woonmilieus heeft een eigen karakteristiek. Het plan voor de walwoningen, dat nu in procedure is gebracht, is gesitueerd aan de oostzijde van het 'bosmilieu'. Met dit plan wordt de wijk Erflanden aan de oostzijde ruimtelijk afgerond.*

*In de oorspronkelijke opzet van de wijk Erflanden waren op deze locatie al woningen geprojecteerd. Deze mochten echter niet gebouwd worden vanwege het geluid dat geproduceerd wordt door de snelweg. Omdat de woningen in dit plan geïntegreerd worden in een geluidswal is het mogelijk om hier, ondanks het geluid, toch woningbouw te realiseren. De te bouwen woningen worden 'in de wal' geschoven. Door deze techniek kan de wijk Erflanden op een aantrekkelijke wijze worden afgerond. Niet alleen vanuit de wijk, maar ook vanaf de snelweg. Dit vraagt wel om enige samenhang in de architectuur en situering van de woningen. Een samenhang die goed te realiseren is middels een projectmatige ontwikkeling van de kavels. Het ontwerp en de realisatie is dan in één hand.*

*De te bouwen woningen vormen samen met de geluidswal een ruimtelijke eenheid, een aantrekkelijke groene afronding van de wijk. De groene ruimte tussen de walwoningen en de bestaande woningen zorgt, samen met de groene wal, ook voor een groene inbedding van de woningen en afstand naar de omliggende woonbebouwing. Het groen blijft daarmee één van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het 'bosmilieu'.*

*Om samenhang te realiseren in de architectuur van de woningen en de gewenste woonsfeer te bereiken van bijvoorbeeld het 'bosmilieu' werkt de gemeente in de wijk Erflanden met beeldkwaliteit plannen. Hierin staan criteria voor bijvoorbeeld de bouwvolumes of de materialisatie. De gemeente hecht aan een goede sfeer, beeldkwaliteit en samenhang in architectuur en ruimtelijke opzet van de woonbuurten. De beste garantie voor het realiseren van de gewenste samenhang in beeldkwaliteit en architectuur ontstaat wanneer het bouwplan wordt ontwikkeld door een partij of ontwerper. Dat vraagt om een projectmatige benadering.*

*Voor dit plan is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn de vorm, situering en kleurgebruik van de woningen opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan functioneert daarmee als referentie voor te bouwen woningen. De groene afronding van de wijk Erflanden. Hiermee ontstaat een helder toetsingskader voor de architectuur en wordt de architectonische en ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk gegarandeerd. Het beeldkwaliteitsplan wordt bij vaststelling door de raad vastgesteld en toegevoegd aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit.*

9.4. *Zie reactie 1.9 (grondprij).*

9.5. *Bouwvlak verplaatsen*

*Bij de publicatie van de verleende omgevingsvergunning van Damhert 23 is een afwijking verleend om buiten het bouwvlak te kunnen bouwen. De inhoud van het destijds genomen besluit kan niet ter discussie worden gesteld, omdat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Omdat deze verleende afwijking naast het huidige plangebied lag is er voor gekozen deze verleende situatie mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, zodat het bouwvlak in overeenstemming is met de bebouwing op desbetreffende perceel.*

*Kavel Damhert 25 wordt meegenomen in het huidige plan, omdat door de realisatie van de walwoningen en de te nemen geluidsmaatregelen, het bouwvlak meer noordwaarts op de kavel gepositioneerd kan worden, hetgeen mogelijk de verkoopbaarheid vergroot.*

*In de huidige bestemmingsplanprocedure worden de bouwvlakken van Damhert 23 en 25 meegenomen in het bestemmingsplan en verplaatst. Dit is zowel gepubliceerd bij de publicatie van het voorontwerp als bij het ontwerp. De ter inzage termijn van voorontwerp en ontwerp gaf de mogelijkheid om hierop een reactie in te dienen, hetgeen indiener nu ook heeft gedaan.*

9.6. *Wegverkeerslawaaï*

*Het wegverkeerslawaaï is afkomstig van de Rijksweg A28. De gemeente heeft geen zeggenschap over rijkswegen, want dat is namelijk belegd bij Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat moet de vast gestelde geluidproductieplafonds (GPP's) op basis van de Wet geluidhinder naleven. De GPP's zijn ingevoerd (2012) om ongebreidelde groei van geluidniveaus ten gevolge van wegverkeer te beperken. Als de vastgestelde geluidsniveaus van de GPP's bijna worden bereikt, is Rijkswaterstaat verplicht om geluidreducerende maatregelen te nemen. De gemeente heeft daar geen rol in.*

9.7. *Dakhoek*



*Toekomstige bouwer van Damhert 23, mag net als indiener vanwege geluid geen woonverblijven of slaapkamers op de eerste verdieping realiseren. De regels in het bestemmingsplan geven aan dat bij bouwaanduiding sba-2 ook maar één bouwlaag is toegestaan.*

9.8. *Zie reactie 3.3 (waardevermindering)*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **10. Indiener 10**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener vraagt zich af waar de kind vriendelijkheid blijft?
2. Daarnaast is indiener van mening dat er straks meer geluid zal neerdalen in de wijk en dat er kunstgrepen worden uitgehaald om aan de norm te kunnen voldoen.
3. Er wordt door indiener ook benoemd dat de gemeente al in 2013 de verplichting is aangegaan.
4. Indiener geeft aan dat er totaal geen vooroverleg is geweest.
5. Aangegeven wordt dat er door de ontwikkelaar maar 50,27 euro per m2 is betaald. Indiener geeft aan dat er veel groen wordt opgeofferd voor de walwoningen.
6. Als laatste benoemd inspreker dat ze straks alleen nog maar uitzicht hebben op walwoningen.

*Beantwoording:*

### **10.1. Kindvriendelijke gemeente**

*De gemeente Hoogeveen heeft als ambitie om de kindvriendelijkste gemeente van Nederland te zijn. Het betreft een ambitie op gemeentelijk niveau. De woningbouwopgave gaat in dit specifieke geval ten koste van een groenstrook, die ook door de kinderen wordt gebruikt als trap- en speelveldje. We willen de inwoners aangaande de mogelijkheid voor een kinderspeelveldje graag tegemoet komen. Om die reden is een deel van de grond van de gemeentelijke kavel toegevoegd aan het aanwezige groen, waardoor er een speelveld van ca. 550m<sup>2</sup> ontstaat. We willen dit graag in overleg met de bewoners samen gaan inrichten, afhankelijk van de vraag uit de buurt.*

### **10.2. Geluidpad**

*Het belangrijkste deel van de A28 is hoger gelegen dan het maaiveld van Erflanden. De rijksweg loopt hier over de Hoogeveensche Vaart en boven de nok van de walwoningen. De walwoningen hebben daardoor geen invloed op het geluidpad vanaf deze zijde van de A28 (zie afbeeldingen). Qua geluidinstraling zal in de bestaande woonwijk niet significant iets wijzigen.*



*Geluidbron Rijksweg A28 ten opzichte van het plangebied*



*Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie met walwoningen (rechts).*

### 10.3 Intentieovereenkomst getekend

*Het is inderdaad correct de gemeente al in 2013 een intentieovereenkomst heeft getekend met de ontwikkelaar. In de allereerste stedenbouwkundige plannen voor de ontwikkeling van de wijk Erflanden waren op deze groenstrook woningen beoogd. Akoestisch gezien werden de normwaarden op deze locatie overschreden, waardoor de oorspronkelijk geplande woningen niet gebouwd konden worden. Het plan is hierdoor gewijzigd en zo is het huidige bestemmingsplan Erflanden bosmilieu-oost ontstaan. De initiatiefnemer heeft door de bouw van de woning Damhert 23 een oplossing gevonden om toch te kunnen voldoen aan de akoestische waarden, waardoor woningbouw op de betreffende locatie, zoals voorgenomen in de initiële fase, wel binnen de norm kan worden gerealiseerd. Hij heeft naar aanleiding daarvan bij de gemeente en ontwerp/concept aangedragen om deze woningen alsnog te kunnen realiseren. Het college stond hier positief tegenover en heeft om die reden met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst getekend.*

10.4. *Zie reactie 3.2 (proces tot bestemmingsplanprocedure).*

10.5. *Zie reactie 1.9 (grondprijs) aanvullend hierop deelt de gemeente dan ook zeker niet de mening van de indiener dat zij de grond voor een te lage prijs heeft verkocht. Aangaande de opmerking over de opoffering van groen wordt verwezen naar reactie 1.4 (verlies groen).*

10.6. *Opmerking van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Uit jurisprudentie is gebleken dat er geen algemeen recht bestaat op vrij uitzicht. Indien indiener van mening is dat hierdoor*

*waardevermindering aan eigen woning optreedt, dan kan hiervoor een planschadeverzoek bij gemeente worden ingediend. Zie hiervoor ook reactie 3.3. (waardevermindering).*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **11. Indiener 11**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat gemeente destijds heeft aangegeven dat mensen in 'bosmilieu' zouden gaan wonen. Waarin veel ruimte was voor groenstroken en bewoners verplicht een boom (of twee) op eigen kavel diende aan te planten.
2. Inspreker geeft aan dat betaald is voor de aanplant van het groen.
3. Daarnaast benoemd indiener dat erin 2017/2018 belangstelling was voor de toen nog beschikbare kavels, maar dat de gemeente destijds niet bereid was tot het afwijken van het bestemmingsplan.

**Beantwoording:**

- 11.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu) en zie hieronder voor een reactie op aanplant bomen op particulier terrein.*

#### *Aanplant bomen particulier terrein*

*Het klopt dat in het koopcontract is opgenomen dat dat eigenaar van het perceel één of meerdere gemeentelijke bomen in zijn of haar tuin moet opnemen.*

- 11.2. *Grondprijs en groenvoorziening*

*Bij kaveluitgifte van nieuwe plangebieden worden de ontwikkelkosten voor de wijk, zoals onder andere riolering, bouw- en woonrijp maken, wegen en in dit specifieke geval ook de geluidswal verdisconteerd in de grondprijs. Er is in dit plan niet anders dan bij andere plannen betaald voor het reeds gerealiseerde groen. Het feit dat inwoners mee betalen aan het groen, de wegen, riolering etc. betekent niet dat er automatische het recht ontstaat om mee te bepalen over de inrichting en de instandhouding ervan. De gemeente heeft de mogelijkheid om via wettelijke formele procedures de bestemming van gronden te wijzigen, om op deze wijze te kunnen voldoen aan haar wettelijke taken, waaronder bijvoorbeeld de woningbouwopgave.*

- 11.3. *Verzoeken tot afwijking bestemmingsplan*

*Afhankelijk van het ingediende bouwplan/ruimtelijk verzoek wordt door de gemeente beoordeeld of zij hierin mee wil gaan of niet. Wanneer dit verzoek officieel ingediend wordt bij de gemeente dan wordt het plan behandeld in een integraal overleg, waarbij de keuze gemaakt wordt of het bouwplan wenselijk is en of er medewerking aan verleend wil worden ondanks het feit dat het plan is in strijd met het bestemmingsplan. In het geval van Damhert 23 is er besloten om met een afwijking van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Het is mogelijk dat de andere plannen niet officieel zijn ingediend, niet konden voldoen aan de Wet Geluidhinder, of dat in het bouwplan niet voldoende argumenten aangedragen konden worden om eventueel medewerking te verlenen aan een afwijking in strijd met het bestemmingsplan.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **12. Indiener 12**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat gemeente haar afspraken voor het planten van groen niet na komt.
2. Indiener geeft aan dat de gemeente nu de bestemming wijzigt door woningen te bouwen op toegezegde groenstrook.
3. Volgens indiener meldt gemeente op wel heel discutabele wijze dat de plannen er al lagen. Ter conclusie geeft inspreker aan dat de gemeente wel een erg onbetrouwbare indruk maakt.

*Beantwoording:*

*12.1. Zie reactie 7.2 (aanplant bomen).*

*12.2. Zie reactie 1.4 (verlies groen).*

*12.3. We betreuren het dat indiener de indruk heeft dat de gemeente onbetrouwbaar is, maar kan moeilijk inhoudelijk reageren op het feit dat indiener aangeeft dat de gemeente de plannen op discutabele wijze meldt, aangezien onduidelijk is waar indiener precies op doelt. Wel kan het onderstaande ter verduidelijking worden gegeven. Zie ook reactie 3.2 (proces tot en met bestemmingsplanprocedure) en reactie 5.1 (oorspronkelijke plannen).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **13. Indiener 13**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan bewust gekozen is voor de huidige structuur, juist een beeld van bos en groen.
2. Indiener is van mening dat de nieuwe woningen een afwijkend beeld geven.
3. Er wordt door indiener aangegeven betaald te hebben voor het groen. Indiener is dan ook van mening dat de gemeente de grond nogmaals verkoopt.
4. Als laatste punt geeft indiener aan dat het er op lijkt dat financiën voor de gemeente leidend zijn ten opzichte van beeldkwaliteit en de speelfunctie voor kinderen.

*Beantwoording:*

*13.1. Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

*13.2. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen, daarnaast wordt verwezen naar reactie 9.3 (projectwoningen).*

*13.3. Zie reactie 11.2 (grondprijs en groenvoorziening).*

*13.4. Woningbouwopgave (financiën leidend)*

*Het is een gemeentelijke taak om zorg te dragen voor de woningbouwopgave in de gemeente. Op basis van het door de raad vastgestelde woonvisie is er een woningbouwopgave. Vanuit de structuurvisie en de woonvisie richt de gemeente in eerste instantie tot inbreiding. Betreffende plangebied betreft een inbreidingslocatie om onze woningbouwopgave te realiseren. Er is geen sprake van 'ten gelden' maken van grond, of dat*

*financiën in deze leidend zouden zijn. Het is de wettelijke taak van de gemeente om te voorzien in de woningbouwopgave. Helaas gaat dat in dit geval ten koste van het aanwezige groen. De gemeente wil graag tegemoet komen in de speelmogelijkheid voor kinderen. Om die reden heeft de gemeente besloten een deel van kavel Damhert 25 toe te voegen aan het aanwezige groen, waardoor een speelveldje van ca. 550m<sup>2</sup> ontstaat. Dit speelveldje wil de gemeente graag samen met de buurt inrichten. Voor het nieuwe plan zal ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **14. Indiener 14**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat het verkeerd is gevallen dat alle plannen al klaar waren en dat daarna pas contact is gezocht met de buurt. Indiener vindt dit geen participatie.
2. Indiener geeft aan dat de lage verkoopprijs (50 euro m<sup>2</sup> ipv 197 euro excl m<sup>2</sup>) niet in verhouding staat met de tegenprestatie om bouw- en woonrijp te maken.
3. Er wordt door indiener aangegeven dat het speelveld wordt verplaatst en kleiner wordt gemaakt en vindt dit niet kindvriendelijk. (hoezo kindvriendelijke gemeente van Nederland)
4. Indiener vindt walwoningen niet passen in het bosmilieu, hetgeen het karakter zal aantasten.
5. Graag had indiener destijds ook hoger gebouwd, maar dat mocht niet van de bestemmingsplanregels. Nu komen er wel hoge walwoningen te staan.
6. Indiener geeft aan dat er in 2013 nog geen sprake was tot een verplichting tot inbreiding.
7. De beloofde bomen bij aankoop woning zijn nooit aangeplant.
8. Indiener is van mening dat door de komst van de walwoningen extra geluidsoverlast zal ontstaan. Daarnaast heeft de gemeente de toegestane decibel verhoogd.
9. Volgens indiener is het zinvol om op het speelveldje toch bomen te planten in verband met geluid en stikstof.
10. Indiener geeft aan dat er geen draagvlak is voor 4 walwoningen in het bosmilieu.

*Beantwoording:*

14.1. *Zie reactie 1.1 (burgerparticipatie).*

14.2. *Zie reactie 1.9 (grondprijs).*

14.3. *Kinderspeelveld verplaatst*

*De gemeente Hoogeveen heeft als ambitie om de kindvriendelijkste gemeente van Nederland te zijn. Het betreft een ambitie op gemeentelijk niveau. De woningbouwopgave gaat in dit specifieke geval ten koste van een groenstrook, die ook door de kinderen wordt gebruikt als trap- en speelveldje. De gemeente heeft in het geval van deze planvorming de afweging gemaakt dat de gekozen woningbouwopgave zwaarder weegt dan de 'groen' bestemming. Echter blijft in deze het aantal speelvoorzieningen in de wijk gelijk. Het speelveldje zal verplaatst worden aan het einde van de Damhert, naast Damhert 25. De gemeente wil deze locatie samen met haar bewoners inrichten zodat er binnen de wijk (naast de speelvoorziening aan de Eekhoorn) de mogelijkheid blijft voor kinderen om te spelen.*

14.4. *Zie reactie 1.6 (projectwoningen).*

- 14.5. *Zie reactie 6.2 (bouwvoorschriften). Doordat bij de walwoningen maatregelen worden genomen zoals een geluidwal en dove gevels is het mogelijk om te voldoen aan de wettelijke normen binnenshuis en kan er in dit specifieke geval op deze locatie een tweede woonlaag worden toegestaan.*
- 14.6. *Zie reactie 1.3 (structuurvisie en woonvisie).*
- 14.7. *Zie reactie 7.2 (aanplant bomen).*
- 14.8. *In de zienswijze is niet beargumenteerd wat de oorzaak zou kunnen zijn van de extra geluidsoverlast die zou ontstaan door de komst van de walwoningen. Wij hebben de toekomstige situatie getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en zijn van mening dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. De gemeente heeft geen geluidswaarden vastgesteld die wettelijk niet zijn toegestaan. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om geluidsgrenswaarden te verhogen tot maximaal 53 dB in buiten stedelijk gebied, waarin deze locatie is gelegen. Binnenstedelijk mag zelfs tot 63 dB. Conform wetgeving en gemeentelijk beleid is dit toegepast op de te realiseren woningen.*
- 14.9. *Een houtwal van tenminste 25-30 meter en opgebouwd uit verschillende soorten bomen en struiken van verschillende hoogten komt in de buurt van het effect van een betonnen geluidswal. Een aantal bomen planten op het speelveldje hebben nauwelijks een dempend effect. Voor echte geluidvermindering zijn bouwkundige maatregelen nodig. Middels het luchtkwaliteitsmodel Geomilieu V4.50 is gekeken naar de heersende achtergrondconcentratie van het plangebied. Uit de toetsing van de luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof.*
- 14.10. *Draagvlak*  
*Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de omstandigheid is dat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor een plan. Dit niet betekent dat een plan dan ook niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat om die reden planologische medewerking moet worden geweigerd.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**15. Indiener 15**

**Samenvatting:**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. indiener geeft aan bij aankoop kavel niet op de hoogte te zijn gesteld van de plannen.
2. Indiener heeft bewust gekozen voor het bosmilieu vanwege groen en ruimte. Nu wordt groen opgeofferd voor woningen.
3. De bestemming was groen en er zouden bomen aangeplant worden op het trapveldje. De bomen zijn niet aangeplant en er is een trapveldje gerealiseerd, omdat er volgens indiener geen geld beschikbaar was vanuit gemeente.
4. Indiener vraagt zich af wat de gemeente onder Bosmilieu verstaat?
5. De projectwoningen zijn volgens indiener niet passend binnen het bosmilieu en het karakter van de wijk zal wijzigen. Indiener heeft het gevoel dat er ruimte van de bewoners wordt afgenomen. En vraagt zich af of de woningen wel voldoen aan de eisen die destijds voor bewoners van kracht waren bij de bouw van hun woningen. Denk hierbij aan boom in eigen

tuin, aanleg mini parkje, diversiteit te bouwen woningen, veelvormigheid kavels en kleurgebruik woningen.

6. Indiener geeft aan dat het opgestelde beeldkwaliteitsplan uit mei 2016 aangeeft dat er veel bomen zouden worden aangeplant, indiener geeft dat dit niet is uitgevoerd en dat de walwoningen de uitgangpunten van het beeldkwaliteitsplan aantasten.
7. Indiener geeft aan dat het gebruikte rekenmodel niet uitgaat van de huidige verkeersintensiteit.
8. Indiener geeft aan dat de gemeente Hoogeveen van Drenthe de meeste uitstoot heeft van CO<sub>2</sub> en fijnstof en acht het planten van bomen, in het kader van milieu, een betere oplossing dan de bouw van woningen.
9. Indiener is teleurgesteld dat de gemeente de ze door de gemeente niet eerder zijn betrokken bij de plannen. En geeft aan dat uit protest blijkt dat hierdoor nu zo weinig draagvlak is voor de plannen.
10. Indiener is teleurgesteld in de wethouder, die aangeeft niet te willen zwichten voor media aandacht omdat het precedentwerking kan hebben.
11. De lage grondprijs (50,25 ipv 197euro m<sup>2</sup>) staat volgens indiener niet in verhouding met de tegenprestatie. Indiener zou graag inzicht krijgen in de onderbouwing ervan. Ook de lage kavelprijs van Damhert 25 vindt indiener raar.
12. Indiener geeft aan dat het argument wat de gemeente gebruikt, dat bij het stoppen van de procedure wellicht ook de kosten en verwachte winsten moeten worden vergoed, niet in lijn is met wat eerder tijdens de voorlichting is aangegeven. Namelijk dat ontwikkelaar plannen op eigen risico maakt.
13. Indiener is bang dat er waardevermindering van de woning zal optreden.
14. Het kinderspeelveldje wordt opgeofferd, terwijl er volgens inspreker al weinig speelvoorzieningen zijn. Dit draagt volgens inspreker niet bij aan de kindvriendelijkheid van Hoogeveen.
15. Indiener is van mening dat bewoners hebben meebetaald aan het groen.
16. Groen is volgens indiener zeer belangrijk in het kader van CO<sub>2</sub>-uitstoot, zeker met het oog op de verbreding van de A28 en de verwachte toename van de verkeersintensiteit hierdoor.

*Beantwoording:*

- 15.1. *Afhankelijk van wanneer indiener de kavel aangekocht, is het mogelijk dat indiener niet op de hoogte is gesteld van de plannen. In 2018 is de eerste inloopbijkomst geweest en in 2019 in het bestemmingplan in procedure gebracht.*
- 15.2. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu) en onderstaande uitleg over woningbouwopgave.*

Woningbouwopgave

*Op basis van het door de raad vastgestelde woonvisie en structuurvisie is er een woningbouwopgave. Een opgave is om een deel hiervan middels inbreiding te realiseren. In sommige gevallen heeft dit tot gevolg dat bijvoorbeeld groenbestemmingen, worden herbestemd tot wonen om inbreiding te realiseren. In het geval van deze planvorming is de afweging gemaakt dat de gekozen woningbouwopgave zwaarder weegt dan de 'groen' bestemming.*

- 15.3. *Zie reactie 7.2 (aanplant bomen).*
- 15.4. *Zie ook reactie 7.1 (bosmilieu).*
- 15.5. *Zie hiervoor reactie 9.3 projectwoningen. Daarnaast kan gesteld worden dat voor dit plan het bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018' waar indiener een*

zienswijze op heeft ingediend in procedure is gebracht om de regels aan te passen, hierbij zal ook een nieuw beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. De regels in het bestemmingsplan en de voorwaarden gesteld in het nieuwe beeldkwaliteitsplan zullen straks van kracht zijn op het nieuwe plangebied.

15.6. In het beeldkwaliteitsplan 'bosmilieu' wordt inderdaad het groen benoemd. Het bosmilieu betreft een stedelijk gebied met een groen karakter. Met de realisatie van de walwoningen wordt niet het oorspronkelijk karakter van het bosmilieu verlaten. Wel wordt voor het specifieke plangebied een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld om de kwaliteit te borgen. Zie voor verder uitleg ook reactie 15.2 onder (bosmilieu) 15.5 onder( projectwoningen).

15.7. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verplicht te gebruiken Geluidregister en voldoen daarmee aan de voorwaarden voor het juiste uitvoeren van akoestisch onderzoek.

15.8. Luchtkwaliteit

Middels het luchtkwaliteitsmodel Geomilieu V4.50 is gekeken naar de heersende achtergrondconcentratie van het plangebied. Uit de toetsing van de luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof.

15.9. Zie reactie 14.10 (draagvlak) en participatie in proces.

Participatie in proces

Gezien de inhoud van de zienswijze is ons duidelijk geworden dat indiener (en ook de werkgroep bosmilieu-oost) graag anders meegenomen had willen worden in de planontwikkeling van de locatie van de walwoningen. Met name als het gaat om de initiatieffase van het plan.

Het plan en idee van de walwoningen is bedacht door architect en is als plan bij ons als gemeente ingediend. Op basis van dit idee en plan heeft de gemeente een intentie-, koop- en ontwikkelovereenkomst getekend met de ontwikkelaar, waarin aangegeven is dat de gemeente het bestemmingsplan in procedure gaat brengen.

Op dit moment hebben het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. En is er zowel bij voorontwerp als bij het ontwerp een inloopavond geweest en de mogelijkheid geweest voor omwonenden een om een reactie te geven op het plan. Het plan is hierop op een klein deel ook aangepast. Indiener is via de procedure betrokken bij het plan en heeft via deze weg de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken ten opzichte van het plan. Hetgeen indiener ook heeft gedaan.

Echter het feit dat we de ruimte geven en indiener het niet eens is met het plan betekend niet dat het plan om die reden wordt aangepast. Vanuit gemeentelijk oogpunt zijn we van mening dat het initiatief passend is, hetgeen ook de reden is waarom er destijds besloten is een intentie-, koop- en ontwikkelovereenkomst te tekenen.

15.10. Teleurstelling wethouder

In planvorming bestaat altijd de mogelijkheid dat omwonenden tegen het plan zijn. Het wel bekende NIMBY (not in my backyard) effect. Men weet wel dat de noodzaak tot de ontwikkeling er is, echter gelieve niet in zijn of haar achtertuin. De woningbouwopgave is voor de gemeente een wettelijke taak, de uitwerking hiervan is ook vastgelegd in de gemeentelijke structuur- en woonvisie. Hierbij hoort ook de realisatie van woningbouwlocaties aan de hand van inbreiding, die vanuit omwonenden wellicht als ongewenst wordt ervaren. In deze houden we ons bij het standpunt dat er sprake is van



*goede ruimtelijke ordening, hetgeen voor de desbetreffende wethouder en college ook reden is geweest om door te gaan met de procedure.*

*15.11. Zie reactie 1.9 (grondprijs). Wat betreft de onderbouwing voor de kavelprijs van Damhert 25 wordt verwezen naar reactie 2.10 (kavel Damhert 25).*

*15.12. Zie reactie 8.4 (inspanningsverplichting).*

*15.13. Zie reactie 3.3 (waardevermindering).*

*15.14. Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

*15.15. Zie reactie 11.4 (grondprijs en groenvoorziening).*

*15.16. Zie bovenstaande reactie bij 15.8 en de reactie bij 9.6 (wegverkeerslawaaï).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **16. Indiener 16**

Samenvatting:

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener is tegen de bouw van de vier walwoningen.
2. Er wordt door indiener aangegeven dat er in het bestemmingsplan bomen zijn ingetekend en dat er vanwege geldgebrek akkoord is gegaan met een speelveldje. Maar dat er nu woningen gebouwd gaan worden vindt indiener nergens op slaan.
3. Heeft bewust een huis gekocht in het bosmilieu, echter vraagt zich af waar het bosmilieu nog op slaat.

*Beantwoording:*

*16.1. Wordt ter kennisgeving aangenomen.*

*16.2. De mening dat indiener de bouw van de woningen nergens op vindt slaan wordt ter kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt nog verwezen naar reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden).*

*16.3. Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **17. Indiener 17**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten :

1. Indiener verwijst naar de punten van de reeds eerder ingediende inspraakreactie bij het voorontwerp.

2. Indiener is tegen het besluit van voorgenomen bouw van de projectwoningen en hoopt dat argumenten worden meegenomen in het besluit en dat de plannen niet door gaan.
3. Bij aankoop van de kavel was indiener bosmilieu beloofd met veel speelvoorzieningen.
4. Indiener is van mening dat het voorgenomen plan afbreuk doet aan het originele plan. Ook doet het aanleggen van de geluidswal volgens inspreker afbreuk aan de uitstraling van het bosmilieu.

*Beantwoording:*

17.1. *De benoemde punten in de inspraakreactie komen overeen met de punten die nu door indiener worden ingediend bij de zienswijze. Beantwoording van inspraakreactie heeft indiener reeds gehad en hier wordt dan ook naar verwezen. Hetgeen ook terug te vinden is op ruimtelijke plannen in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan.*

17.2. *Het standpunt dat indiener tegen het besluit is van voorgenomen bouw van de projectwoningen wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente blijft echter bij haar standpunt dat in deze de woningbouwopgave zwaarder weegt en gaat om die reden door met de bestemmingsplanprocedure. Zie ook reactie 15.2 (woningbouwopgave).*

17.3. *Zie hiervoor reactie 7.1 (bosmilieu) en reactie 14.3 (kinderspeelveld).*

17.4. *Zie reactie 9.3 (projectwoningen).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **18. Indiener 18**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft bewust een kavel gekocht in het bosmilieu en geeft aan dat aanplant bomen al die jaren op zich heeft laten wachten. Nu woningbouw realiseren acht indiener onacceptabel.
2. Het kenmerk van het beeldkwaliteitsplan, diversiteit woningen, is volgens indiener niet terug te vinden in de projectmatige benadering van de walwoningen en doet daarmee afbreuk aan het beeldkwaliteitsplan en het karakter van de wijk.

*Beantwoording:*

18.1. *Het standpunt dat indiener woningbouw onacceptabel vindt wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor beantwoording wordt verwezen naar reactie 7.1 (bosmilieu), 7.2 (aanplant bomen) en 15.2 (woningbouwopgave).*

18.2. *Zie reactie 9.2 (projectwoningen) en 15.6 (beeldkwaliteitsplan).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **19. Indiener 19**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan uit 2007, de gronden hebben bestemming groenvoorziening.

2. Er wordt door indiener aangegeven dat er een mooi stukje groen en speelveldje wordt opgeheven, terwijl er al zo weinig speelvoorzieningen in de wijk zijn.
3. Nieuw speelvoorziening ligt volgens indiener op een onveilig plek, waar weinig sociale controle en is en water nabij.
4. Indiener maakt graag gebruik van zijn spreekrecht.

*Beantwoording:*

19.1. *Zie reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden).*

19.2. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

19.3. *Veilig spelen*

*Het huidige groenveldje, hetgeen gebruikt werd als speel en trapveldje lag al aan de rand van de wijk. In die zin verandert er weinig. Er blijft vanuit een deel van de huizen in het bosmilieu (met name de nieuwe woningen) zicht op het speelveldje. Daarnaast steken we in op het samen inrichten van het speelgebied met de bewoners, zodat er mee gedacht kan worden over het inrichten van een veilige speelvoorziening.*

19.4. *Wordt ter kennisgeving aangenomen en indiener zal op de hoogte gesteld worden wanneer het bestemmingsplan in de gemeenteraad behandeld zal worden en hoe indiener zijn zienswijze kan toelichten aan de raad.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**20.Indiener 20**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener beschrijft zeer uitgebreid het proces, inclusief tijdsplanning hoe inspreker is gekomen tot de ontwikkeling en aankoop van de woning aan de Damhert. Uit dit goed gedocumenteerde verslag wordt duidelijk dat reeds in een vroeg stadium intensief contact is geweest met bureau De Stijll voor de ontwikkeling van de eigen woning. Inspreker bevestigt dat, zij het vertrouwelijk, hem toen ook reeds is medegedeeld dat er een mogelijke ontwikkeling in de planning lag op de noordoosthoek van het bosmilieu. Indiener omschrijft dat hij, met de kennis van een voorgenomen toekomstige ontwikkeling (in concept) op de aanliggende grond, besluit het kavel aan de Damhert te kopen en start in maart 2015 met de bouw van zijn woning. Indiener geeft echter aan dat het huidige plan niet meer overeenkomt met het plan dat hem destijds voor aankoop is laten zien. Met de wetenschap van nu was indiener dan ook overgegaan tot de koop van de totale kavel, ipv 300m<sup>2</sup> minder voor in zijn ogen de realisatie van het plan van De Stijll.
2. Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met huidige bestemmingsplan, waar het bestemmingsplan nu groen en bomen aangeeft.
3. Indiener heeft geen probleem met inbreiding, maar niet op het enige stukje groen en speelveldje/trapveldje/ sportveldje van het bosmilieu en de naastgelegen wijk. Er gaat 1900m<sup>2</sup> groen verloren.
4. De seriebouw van de woningen is volgens inspreker in strijd met het oorspronkelijke plan en oogmerk.
5. Indiener vindt dat plan haaks staat op de ambitie om kindvriendelijkste gemeente van Nederland te zijn.
6. Indiener vraagt zich af hoe het mogelijk is dat het welzijn van de huidige bewoners ondergeschikt wordt gemaakt voor de welvaart van de gemeente.

7. Indiener vraagt zich af hoe de verschillende kavelprijzen zijn te verantwoorden (197 euro m<sup>2</sup> voor eerste inwoners, 168 euro m<sup>2</sup> voor indiener, 104 euro m<sup>2</sup> voor kavel 25 en 51 euro m<sup>2</sup> voor initiatiefnemers bouw walwoningen)
8. Indiener geeft aan dat er waardevermindering aan zijn woning ontstaat, verminderd uitzicht en verminderde privacy.
9. Het huidige plan komt niet overeen met het plan indiener heeft gezien van initiatiefnemer voor de aankoop van de woning en voelt zich bedrogen.
10. Indiener geeft aan dat het plan door gemeente wordt gerealiseerd om kavel 25 te verkopen. En vraagt zich af waarom het woongenot van de inwoners ten koste gaat van een inschattingfout van de gemeente.
11. Indiener geeft aan dat hogere grenswaarde niet voldoet aan de wet geluidshinder en vraagt zich af waarom er geen geluidsmeting ter plaatse wordt verricht. Indiener is bang voor daling van geluid elders in de wijk.
12. Indiener is teleurgesteld in de participatie van de gemeente Hoogeveen. Terwijl in 2013 al een intentieovereenkomst is getekend. En vraagt zich af waarom het belang van initiatiefnemers en gemeente hoger wordt geacht dan dat van inwoners.

*Beantwoording:*

- 20.1. *De procesbeschrijving van aankoop van de woning wordt ter kennisgeving aangenomen. Indien grond niet in eigen eigendom is bestaat altijd de mogelijkheid dat er op initiatief van de ander verandering van gebruik of bouw (eventueel na procedure) kan plaatsvinden. Dit is een risico die indiener destijds heeft genomen.*
- 20.2. *Zie reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden).*
- 20.3. *De woningbouwopgave gaat in dit specifieke geval ten koste van een groenstrook, die ook door de kinderen wordt gebruikt als trap- en speelveldje. Zie voor verdere beantwoording ook reactie 1.4 (verlies groen).*
- 20.4. *Zie reactie 9.2 (projectwoningen).*
- 20.5. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst)*
- 20.6. *De mening/stelling van indiener dat het plan dat het welzijn van de huidige bewoners ondergeschikt wordt gemaakt voor de welvaart van de gemeente wordt ter kennisgeving aangenomen. Er wordt ook verwezen naar reactie 13.4 (woningbouwopgave), waarin aangegeven wordt dat de gemeente een wettelijke taak heeft ten aanzien van de woningbouwopgave. Ontwikkelingen van collectief belang kunnen van invloed zijn op het individu. Het plan is in lijn met het vastgestelde gemeentelijke beleid gesteld in de structuurvisie en de woonvisie; de gemeente is om die reden van mening dat de ontwikkeling passend is. Indien er schade wordt geleden kan ook worden verwezen naar reactie 3.3 (waardevermindering).*
- 20.7. *Zie reactie 1.9 (grondprijs) en reactie 2.10 (kavel Damhert 25). De oorspronkelijke prijs bedroeg € 197/m<sup>2</sup>. Bij grote kavels wordt vanaf een bepaalde oppervlakte een staffel gehanteerd waarbij voor vierkante meters na een bepaalde oppervlakte een ander bedrag wordt gerekend. Dit heeft geleid tot een andere m<sup>2</sup> prijs. De prijs kwam daardoor op € 168,-/m<sup>2</sup> voor indiener, voor de prijs van kavel 25 verwijzen wij naar reactie 2.10.*
- 20.8. *Zie reactie 3.4 (waardevermindering).*

20.9. plannen gewijzigd

*Het is mogelijk dat plannen, voorafgaand aan de procedure, door voortschrijdend inzicht kunnen wijzigen. Dat indiener zich hierdoor bedrogen voelt door initiatiefnemer, is iets tussen indiener en initiatiefnemer.*

20.10. *Zoals ook in reactie 20.6 is aangegeven is het een gemeentelijke taak om zorg te dragen voor de woningbouwopgave in de gemeente. Als gevolg van dit plan is het mogelijk om Damhart 25 geografisch gunstiger op de kavel te positioneren. Wij zijn van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat er niet gesproken kan worden over een inschattingsfout van de gemeente. Zoals bij 20.6 ook is aangegeven is het mogelijk dat nieuwe planvorming invloed heeft op de fysieke leefomgeving van omwonenden.*

20.11. *De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere geluidsgrenswaarden vast te stellen. De geluidsgrenswaarde voor dit plan bedraagt ten hoogste 53 dB en voldoet aan de bepalingen uit de Wet. Tevens past het afgeven van deze hogere geluidsgrenswaarde binnen het vastgestelde gemeentelijk beleid.*

*In het Reken en Meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2012 is bepaald hoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Hierin is vastgelegd dat gerekend moet worden met een geluidwaarde gebaseerd op een jaargemiddelde (Lden). Eén geluidmeting geeft geen inzicht in het jaargemiddelde geluidsniveau afkomstig van het wegverkeerslawaai. Tevens moet in een bestemmingsplan een waarde worden bepaald voor een periode van 10 jaar. Dit kan niet aan de hand van één meting worden vastgesteld, maar wordt berekend middels de daarvoor geldende richtlijn.*

*Voor een antwoord op de geluiddaling verwijzen we naar de reactie zoals gegeven onder 10.2 (geluidpad).*

20.12. intentieovereenkomst en participatie

*Het klopt dat de intentieovereenkomst in 2013 is getekend. In 2018 is overgegaan tot het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst. Daarna is een inloopavond geweest om de plannen te publiceren en is de bestemmingsplanprocedure opgestart. De participatie waar indiener waarschijnlijk op doelt is een term die straks bij Omgevingswet veel toegepast zal worden. Met het tekenen van de intentieovereenkomst in 2013 was het startpunt van de Omgevingswet nog niet gegeven. Participatie waarmee nu geëxperimenteerd wordt in het kader van de Omgevingswet, stond bij het starten van deze bestemmingsplanprocedure nog in de kinderschoenen. Door het plan naast het verplicht ontwerp ook ter voorontwerp ter inzage te leggen hebben we vanuit gemeentelijk oogpunt en procedure geprobeerd om zo veel mogelijk ruimte te geven voor inspraak. Het feit dat we de ruimte geven betekent echter niet dat we het totale plan aanpassen, naar aanleiding van de reacties. Aangaande het punt van speelmogelijkheden is de gemeente de inwoners tegemoet gekomen.*

*Indiener stelt daarnaast dat de gemeente het belang van initiatiefnemer boven de belangen van bewoners van het Bosmilieu-Oost worden gesteld. Het is mogelijk dat indiener dit zo ziet, zoals in reactie 20.6 en 20.10 al is gesteld is het een gemeentelijke taak om zorg te dragen voor de woningbouwopgave. Wij zijn het dan ook niet eens met hetgeen door indiener gesteld wordt.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **21. Indiener 21**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener zet vraagtekens bij gestelde haalbare normen geluid.
2. Projectmatige bouw hoort volgens inspreker niet thuis in de wijk.
3. Indiener geeft aan dat dit deel van de wijk oorspronkelijk bos zou worden ten tijde van aankoop kavel, nu moet zelfs het groen/speelveldje geofferd worden.

*Beantwoording:*

21.1. *Het onderzoek is uitgevoerd conform het geldende wettelijk kader, namelijk het Reken en Meetvoorschrift wegverkeerslawaaai 2012. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit de toetsing is gebleken dat de situatie aanvaardbaar is.*

21.2. *Het standpunt van indiener dat projectmatige bouw volgens indiener niet thuis hoort in de wijk wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar reactie 9.3 (projectwoningen).*

21.3. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **22. Indiener 22**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener behoudt graag het stuk groen (ipv woningbouw), dat volgens indiener hoort bij het bosmilieu.
2. Indiener maakt zich zorgen over de toename van het geluid door de aanleg van de geluidwal.
3. Samenvattend is indiener het niet eens met het plan en vindt het niet correct dat de gemeente bij wil verdienen aan dit plan door de grond voor een lage grondprijs te verkopen. Terwijl mensen die met het groene plan voor ogen de kavels hebben gekocht.

*Beantwoording:*

22.1. *Het standpunt dat indiener graag het groen behoudt, hetgeen volgens hem hoort bij het bosmilieu wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie ook reactie 1.4 (verlies groen).*

22.2. *Zie reactie 10.2 (geluidpad).*

22.3. *Het gegeven dat indiener het niet eens is met het plan wordt ter kennisgeving aangenomen. Aangaande de opmerkingen over grondprijs wordt verwezen naar reactie 1.9 (grondprijs).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **23. Indiener 23**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat de m<sup>2</sup> prijs niet klopt.

2. Indiener geeft aan 1 meter lager te moeten hebben gebouwd, had ook liever normaal gebouwd. Alles moest toen volgens regeltjes.

*Beantwoording:*

23.1. *Zie reactie 1.9 (grondprijs).*

23.2. *Zie reactie 6.2 (bouwvoorschriften). Doordat bij de walwoningen maatregelen worden genomen zoals een geluidwal en dove gevels is het mogelijk om te voldoen aan de wettelijke normen binnenshuis en kan er in dit specifieke geval op deze locatie een tweede woonlaag worden toegestaan.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **24. Indiener 24**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan in het bosmilieu te wonen en dat de naam impliceert dat hier groen en bos is.
2. Bomen zijn niet aangeplant door gemeente.
3. Walwoningen zijn volgens inspreker niet passend in de wijk en voldoen niet aan de eisen die destijds gesteld zijn voor de wijk.
4. Indiener is van mening dat speelmogelijkheden worden opgeofferd voor woningbouw en dat de speelvoorzieningen schaars zijn in de wijk en nu door dit plan nog schaarser worden.
5. Indiener is van mening dat het plan zorgt voor een planologische verslechtering is.

*Beantwoording:*

24.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

24.2. *Zie reactie 7.2 (aanplant bomen).*

24.3. *De mening van indiener dat projectwoningen niet passend zijn in de wijk wordt ter kennisgeving aangenomen. Hiervoor wordt ook verwezen naar reactie 9.3 (projectwoningen).*

24.4. *De mening van indiener dat speelvoorzieningen schaars zijn in de wijk wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor een reactie hierop wordt verwezen naar 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

25.5. *De mening van indiener dat het plan leidt tot een planologische verslechtering wordt ter kennisgeving aangenomen.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **25. Indiener 25**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener benoemt dat hij nog steeds achter vorige ingediende inspraakreactie staat.
2. Indiener verbaasd het zich dat de gemeente Hoogeveen zo slecht omgaat met het milieu, fijnstof, stikstof en CO2 in hun buurt.

3. De beloofde bomen zijn niet geplant en er worden zelf bomen weggehaald en niet meer terug geplant.
4. Indiener vraagt zich af waar de gemeentelijke visie is rondom verkeer, waarbij het verkeer op de A28 en het stadsverkeer enorm zou toenemen.
5. Volgens indiener is gezondheid en milieu het belangrijkste argument boven alle andere argumenten. En verzoekt raadsleden om hierover na te denken voor de nabije toekomst, nu er nog iets aan te doen is.

*Beantwoording:*

- 25.1. *Dat indiener nog steeds achter de vorige inspraakreactie staat, wordt ter kennisgeving aangenomen. Beantwoording hierop heeft indiener al gehad en is te vinden in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018.*
- 25.2. *Uw mening over de gemeente Hoogeveen en de handelwijze ten aanzien van milieu, fijn stof e.d. staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Wij willen wel opmerken dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan de gevraagde ontwikkeling getoetst wordt aan geldende milieu wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat de bouw van de walwoningen voldoet aan het toetsingskader.*
- 25.3. *Indien indiener doelt op het leeghalen van het 'perkje' ter hoogte van Damhert dan kan hierop aangegeven worden dat er door het groenbeheer gekozen is voor het opnieuw inplanten van het perkje met passende beplanting. Wat betreft de aanplant van de beloofde bomen wordt verwezen naar reactie 7.2 (aanplant bomen).*
- 25.4. *Voor de visie aangaande verkeer wordt verwezen naar de 'Mobiliteitsvisie Hoogeveen 2017-2026'. Hierin wordt uit gegaan van een geringe groei in de toekomst en daarna stabilisatie.*
- 25.5. *Indieners standpunt hierin wordt ter kennisgeving aangenomen. Binnen deze planvorming zijn alle onderzoeken ten aanzien van milieu zorgvuldig uitgevoerd en voldoen aan de wettelijk gestelde normen, zie ook hoofdstuk 5 van het ontwerpbestemmingsplan.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **26. Indiener 26**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft in 2015 bewust gekozen voor het bosmilieu met een groene, kindvriendelijke buurt met speelmogelijkheden.
2. De nieuwe walwoningen verstoren volgens indiener het beeld en doet afbreuk aan de wijk
3. Indiener maakt zich zorgen over toename van geluid in de wijk door de aanleg van de geluidwal.
4. Indiener is bang voor waardevermindering van woning.

*Beantwoording:*

- 26.1. *Dat indiener bewust heeft gekozen voor het bosmilieu wordt ter kennisgeving aangenomen. Er wordt ook verwezen naar reactie 7.1 (bosmilieu).*
- 26.2. *De mening van indiener dat de walwoningen het beeld van de wijk verstoren en hier afbreuk aan doen wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor een reactie wordt ook verwezen naar reactie 9.3 (projectwoningen).*



26.3. Zie reactie 10.2 (geluidpad) en onderstaande aanvulling bij geluid.

#### Geluid

*Er is voor dit plan akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidproductie van alle omliggende wegen is betrokken en ook alle richtingen waar het geluid vandaan kan komen. Met de te treffen maatregelen wordt voldaan aan de geldende wet en regelgeving.*

*Het plan is niet het realiseren van een geluidwal, maar het realiseren van woningen waarvan één van de "gevels" bestaat uit een aardenwal van 4 meter. Vandaar de benaming walwoningen voor de woningen. Er wordt geen afzonderlijke geluidwal gerealiseerd.*

*Het ontwerp van de walwoningen maakt dat het mogelijk is om de woningen op deze wijze uit te voeren. De wal aan de achterzijde van woning geldt conform de Wet geluidhinder niet als gevel en wordt een zogenaamde "dove gevel" genoemd, die is uitgezonderd van toetsing.*

*Wat betreft het 'neerdalen' van geluid verderop in de wijk kan het volgende gesteld worden. Het belangrijkste deel van de A28 is hoger gelegen dan het maaiveld van Erflanden. De rijksweg loopt hier over de Hoogeveensche Vaart en boven de nok van de walwoningen. De walwoningen hebben daardoor geen invloed op het geluidpad vanaf deze zijde van de A28 (zie afbeelding).*



Zonder (links) en met walwoningen (rechts). De invloed is nihil.

26.4. Zie reactie 3.4 (waardevermindering).

#### *Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **27. Indiener 27**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Het opheffen van kinderspeelveld.
2. Indiener vraagt zich af of het projectbouw past binnen de wijk.
3. Indiener zet vraagtekens bij de vraagprijs te verkopen grond in verhouding met de door hen betaalde grond. En vraagt naar compensatie?

#### *Beantwoording:*

27.1. *Het kinderspeelveld wordt niet opgeven, deze wordt verplaatst en in wil de gemeente in overleg met de inwoners aanleggen. Zie onderstaande reactie.*

### Kinderspeelveld

*De woningbouwopgave gaat in dit specifieke geval ten koste van een groenstrook, die ook door de kinderen wordt gebruikt als trap- en speelveldje. De gemeente heeft in het geval van deze planvorming de afweging gemaakt dat de gekozen woningbouwopgave zwaarder weegt dan de 'groen' bestemming. Dit heeft tot gevolg dat de speelvoorziening is verplaatst, naar de locatie oostwaarts van kavel Damhert 25. De gemeente wil dit in overleg met haar bewoners inrichten, zodat er binnen de wijk (naast de speelvoorziening aan de Eekhoorn) de mogelijkheid blijft voor kinderen om te spelen.*

27.2. Zie reactie 9.3 (projectwoningen).

27.3. Ten aanzien van de grondprijs wordt verwezen naar 1.9 (grondprijs). Wij zien geen reden om compensatie te moeten bieden.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **28. Indiener 28**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft bewust gekozen voor het bosmilieu. Zijn teleurgesteld over het feit dat beloften rondom de aanplant van groen niet zijn nagekomen, vanwege gebrek aan geld en dat nu 1900m<sup>2</sup> groen wordt opgeofferd voor de bouw van vier woningen.
2. Collegebesluit van 10 december 2019 suggereert volgens indiener dat de groenstrook wordt vergroot, terwijl er 1900m<sup>2</sup> groen verloren gaat.
3. Indiener vraagt zich af of het goed te keuren is dat het karakter van de wijk gaat wijzigen en dat beloften ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan niet nagekomen worden.
4. Indiener is van mening dat het plan een planologische verslechtering is.
5. Het speelveldje wordt opgeofferd, maar indiener vindt dat er al weinig speelvoorzieningen zijn in Erflanden.
6. Indiener heeft het gevoel dat hen ruimte wordt afgenomen.
7. Indiener vraagt zich of projectwoningen wel passend zijn en voldoen aan de eisen die destijds aan de wijk zijn gesteld. Indiener ziet geformuleerde eisen niet terug in plannen voor walwoningen.
8. Indiener zou graag willen weten waar het geluid van de snelweg wel zou neerdalen. Hierop is volgens indiener geen antwoord gegeven in beantwoording van de inspraakreacties.
9. 98% van de bewoners hebben een handtekening gezet als protest tegen de plannen voor 4 walwoningen. Hooggeveen wil graag een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt. Als het plan voor de walwoningen doorgaat geldt dit volgens indiener voor 49 gezinnen in deze wijk niet.
10. Indiener is teleurgesteld in het kader van participatie dat de gemeente hen niet eerder betrokken heeft bij de plannen. Ze voelen zich niet serieus genomen aangezien er totaal geen overleg is geweest.
11. Het bevreemd indiener de wethouder het argument gebruikt dat hij niet wil zwichten voor de media-aandacht die de actiegroep heeft gekregen. Gesteld wordt door indiener dat dit volgens de wethouder dan gevolgen kan hebben voor andere moeilijke projecten die de gemeente heeft of zal krijgen.
12. Indiener vraagt zich of de plannen kindvriendelijk zijn zoals de gemeente wil uitstralen.
13. Indiener vraagt zich af of de gemeente bepaalde zaken bewust suggestief voorstelt, zoals:
  - a. Gemeente stelt dat ze in 2017 een verplichting zijn aangegaan terwijl dit volgens indiener al in 2013 was;

- b. Van woningbouwopgave was in de woonvisie volgens indiener nog geen sprake, terwijl aangegeven wordt dat de gemeente dit wel als argument gebruikt;
  - c. Van verplichting tot inbreiding was in 2013 nog geen sprake, maar de gemeente gebruikt dit wel als argument;
  - d. Dat de groenstrook wordt vergroot, maar er 1900m<sup>2</sup> verloren gaat.
14. Indiener vindt lage verkoopprijs van initiatiefnemer niet in verhouding staan met tegenpresentatie en reeds eigen betaalde grondprijs.
  15. Prijs kavel Damhert 25 is verlaagd van 197 naar 104 euro per m<sup>2</sup>. Indiener vindt dit vreemd aangezien kavel alleen maar aantrekkelijker wordt. De Boommarter en Het Loo worden recentelijk aangeboden voor 208 euro per m<sup>2</sup>.
  16. Indiener is van mening dat ze destijds betaald hebben voor een exclusieve wijk, destijds in 2005 al 197m<sup>2</sup> en nu 15 jaar later 208m<sup>2</sup>.
  17. Indiener is er van overtuigd dat planvorming leidt tot waardevermindering aan eigen woning, vanwege verstoord wijkbeeld, minder speelvoorziening en meer verkeerslawaaai.
  18. Volgens indiener is argument dat de gemeente bij stoppen van procedure de kosten en wellicht ook de verwachte winsten van de ontwikkelaar moet vergoeden niet correct. In koopovereenkomst zou duidelijk vermeld staan dat de gemeentelijke kosten zijn verzekerd in de overeenkomst en ook wie verantwoordelijk is voor eventuele kosten bij het stoppen van het project.
  19. Indiener vindt het een precedent werking voor de ondernemer betreffende de m<sup>2</sup> prijs.

*Beantwoording:*

- 28.1. *Het feit dat indiener teleurgesteld is wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie voor beantwoording aangaande bosmilieu en verlies groen ook reactie 7.1 (bosmilieu), 7.2 (aanplant bomen) en 1.4 (verlies groen).*
- 28.2. *Collegebesluit van 300 naar 550m<sup>2</sup> – verlies 1900m<sup>2</sup>*  
*Het is correct dat gesteld wordt in het collegebesluit om het groen in het plan tussen voorontwerp en ontwerp te vergroten van 300m<sup>2</sup> naar 550m<sup>2</sup>. Hetgeen ook in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. Het betreft een collegebesluit voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de bouw van vier walwoningen op de aanwezige groenstrook. Waarbij de afweging door ditzelfde college is genomen om woningbouw in deze zwaarder te laten wegen dan de reeds aanwezige groenstrook. Het college is dus op de hoogte van het feit dat er groen verloren gaat, maar is tegemoet gekomen aan de inspraakreacties van de bewoners om het groen in het ontwerp te vergroten, waardoor het ruimte geeft om een speelveldje van voldoende omvang te realiseren.*
- 28.3. *Voor beantwoording wordt verwezen naar 9.3 (projectwoningen), reactie 2.4 (nieuw bestemmingsplan) en onderstaande reactie (nieuw beeldkwaliteitsplan).*

*Nieuw beeldkwaliteitsplan*

*Het beeldkwaliteitsplan is plan met een toetsend karakter. Zoals in reactie 28.1 al is aangegeven wordt met het realiseren van de walwoningen niet de oorspronkelijke uitgangspunten van het bosmilieu verlaten. Onder het kopje projectwoningen (28.3) is ook al geschreven dat voor de nieuwe woningen een apart beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om de kwaliteit te borgen.*

- 28.4. *Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen.*

- 28.5. *Mening van indiener dat er te weinig speelvoorzieningen zijn de wijk wordt ter kennisgeving aangenomen. Hierbij wordt ook verwezen naar reactie 27.1 (kinderspeelveld).*
- 28.6. *Het gevoel van indiener dat er ruimte wordt afgenomen wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor aanvulling wordt verwezen naar 15.2 (woningbouwopgave).*
- 28.7. *Voor beantwoording dat projectwoningen niet passend zijn wordt verwezen naar eerdere verwijzing bij reactie 28.3. Wat betreft het punt dat de woningen niet voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan wordt naar onderstaande reactie verwezen.*

Nieuw bestemmingsplan

*Voor de projectwoningen en plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze eisen gaan straks gelden voor de nieuwe woningen.*

- 28.8. *Zie reactie 10.2 (geluidpad).*
- 28.9. *Opmerking van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie ook reactie 14.10 (draagvlak).*
- 28.10. *Zie voor beantwoording reactie 15.9 (participatie in proces).*
- 28.11. *Zie voor beantwoording reactie 15.10 (teleurstelling wethouder).*
- 28.12. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*
- 28.13. *Gemeente weerlegt de suggestie van indiener dat zaken (bewust of onbewust) suggestief worden voorgesteld.*

*Wat betreft de opmerking onder punt a kan het volgende gezegd worden. Onduidelijk is waar indiener naar verwijst, bij de genoemde jaartallen. In 2013 is door de gemeente een intentieovereenkomst getekend met ontwikkelaar. In 2018 is vervolgens een koop- en ontwikkelovereenkomst getekend.*

*Voor een reactie op opgesomde punten b en c wordt verwezen naar reactie 1.2 (structuurvisie en woonvisie) en reactie bij 2.7 (woonvisie). Wat betreft de opmerking onder punt d wordt verwezen naar bovenstaande reactie onder 28.2.*

- 28.14. *Zie reactie 1.9 (grondprijs).*
- 28.15. *Zie reactie 2.10 (kavel Damhert 25).*
- 28.16. *Dat indiener aangeeft in een exclusieve wijk te wonen wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Crisis woningmarkt

*Onduidelijk is wat indiener precies suggereert met de genoemde grondprijzen per m<sup>2</sup>. Gesteld kan worden dat tussen verkoop van de eerste woningen en de kavels die nu verkocht worden aan bv de Boommarter, de woningmarkt en -prijzen gedurende langere tijd onder invloed is geweest van de economische crisis op de woningmarkt.*

- 28.17. *Zie reactie 3.4 (waardevermindering).*
- 28.18. *Zie reactie 8.4 (inspanningsverplichting).*

29.19. *De mening van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Aangaande de precedentwerking wordt nog het volgende aangegeven.*

Precedentwerking

*Zoals bij punt 28.14 al is aangegeven is de grondprijs zorgvuldig tot stand gekomen en is er volgens de gemeente geen sprake van een mogelijke precedentwerking gebaseerd op de betaalde vierkante meter prijs door ontwikkelaar.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**29. Indiener 29**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft bewust gekozen voor de ruime opzet van het bosmilieu.
2. Indiener is bosmilieu beloofd en is teleurgesteld dat het planten van groen niet is nagekomen en er nu ook nog 1900m<sup>2</sup> aan groen wordt opgeofferd.
3. Volgens indiener geeft gemeente grond weg aan projectontwikkelaar ipv zelf commercieel ontwikkelen. Indiener vindt gemeente Hoogeveen een onbetrouwbare partner, die wanneer het hen uitkomt eenzijdig, zonder rekenschap van burgers de plannen wijzigt. De gemeente is er toch voor de burgers?

*Beantwoording:*

29.1. *Het gegeven dat indiener bewust voor het bosmilieu heeft gekozen wordt ter kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt ook naar reactie 7.1 (bosmilieu).*

29.2. *Voor reactie wordt verwezen naar 1.4 (verlies groen) en 7.2 (aanplant bomen).*

29.3. *De gemeente deelt het standpunt van indiener niet dat de grond wordt weggegeven aan ontwikkelaar. De grondprijs is zorgvuldig tot stand gekomen. Zie hiervoor ook reactie 1.9 (grondprijs). De gemeente betreurt het dat indiener de indruk heeft dat de gemeente onbetrouwbaar is. De gemeente doorloopt zorgvuldig de wettelijke procedure om tot een bestemmingswijziging te komen, zie ook reactie 3.4 (proces tot en met bestemmingsplanprocedure) en 15.9 (participatie in proces). De gemeente is er voor de burgers, echter soms conflicteren de belangen en opgaven met elkaar.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**30. Indiener 30**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener vraagt zich af waarom burgerparticipatie (vanuit de gedachtegang van de omgevingswet) niet is gebruikt en er niet open en transparant wordt gehandeld door het gemeentebestuur.
2. Indiener vraagt zich af of het terecht is dat het gemeentebestuur zich verdedigd met de opmerking dat er altijd al woningen gepland waren op deze groenstrook, terwijl er in de periode van 2005 tot 2018 nooit over is gesproken.
3. Indiener vraagt zich af of het argument 'niet willen zwichten voor media-aandacht of eventueel precedentwerking een argument mag zijn om door te gaan met dit project.

4. Indiener ziet maatregelen die nodig zijn (wal, geluidsscherm en dove gevels) niet als basis dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar leefklimaat om te bouwen.
5. Aangegeven wordt door indiener dat in het bestemmingsplan Erflanden 2010 geen mogelijkheden aanwezig waren voor de bouw van vier woningen en indiener vraagt zich af of daar geen conclusies door de bewoners aan moeten worden verbonden.
6. Indiener geeft aan dat er in het collegevoorstel van 10 december 2019 de suggestie wordt gewekt dat er groen bij komt (van 300 naar 550m<sup>2</sup>) terwijl er 1900m<sup>2</sup> groen verloren gaat en vraagt zich af of deze suggestieve informatie acceptabel is?
7. Indiener geeft aan dat de buurt 'bosmilieu' heet en dat er daarmee vanuit gegaan mag worden dat er voldoende groen en bomen aanwezig zijn. Op het groenveld stond ook de aanplant van bomen. Door bewoners is meerdere keren navraag gedaan of dit nog aangeplant zou worden, destijds werd aangegeven dat er geen geld voor was. Indiener voelt zich met een kluitje in het riet gestuurd.
8. Indiener vraagt zich af of het goed te keuren is dat het karakter van de wijk gaat wijzigen en eerdere afspraken uit het beeldkwaliteitsplan niet nagekomen wordt. Indiener vraagt zich af of hij mag vaststellen dat de walwoningen een planologische verslechtering betekenen.
9. Het kinderspeelveldje wordt opgeofferd volgens indiener, terwijl er weinig voorzieningen zijn. Indiener vraagt zich af of ze samen werken aan een kindvriendelijk Hoogeveen.
10. Indiener verwijst naar de genoemde punten in het beeldkwaliteitsplan en betwijfelt het of het project ook voldoet aan de eisen die destijds aan de wijk gesteld zijn.
11. Indiener benoemt de slogans waar destijds mee geadverteerd werd bij verkoop van de kavels en geeft aan dat deze punten (met name het groen en de bomen) niet zijn gerealiseerd en stelt dat met dit plan de uitgangspunten nog meer geweld aan worden gedaan. Indiener had liever gezien dat de gemeente hierover proactief in overleg was getreden met bewoners.
12. Indiener vraagt zich af waar het geluid wat tegen de wal van de walwoningen opbotst straks blijft volgens de gemeente. Verdwijnt dit in het niets of daalt dit verderop in de wijk neer.
13. Indiener begrijpt niet dat de gemeente in 2005 197m<sup>2</sup> voor een kavel vroeg, terwijl initiatiefnemers 50, 27m<sup>2</sup> betaald. Indiener vindt tegenprestatie niet opwegen tegen het prijsvoordeel van ca 285.000. Indiener heeft bedrijven gevonden die deze tegenprestatie voor 100.000 zouden willen uitvoeren.
14. Indiener geeft aan dat de kavelprijs van Damhert 25 is verlaagd van 197 euro naar 104 euro per m<sup>2</sup>. Terwijl recentelijk kavels worden aangeboden voor 208 euro m<sup>2</sup>. Indiener zou hier graag een verklaring voor krijgen.
15. Indiener is van mening dat de bouw van walwoningen zal leiden tot een waardevermindering van de woning. En vraagt zich af of de gemeente dit af mag doen met de opmerking dat er planschade kan worden ingediend.
16. Indiener stelt dat hetgeen in het collegebesluit van 10 december 2019 is aangegeven, namelijk dat de gemeente bij het stoppen van de procedure voor de walwoningen de kosten en wellicht ook de verwachte winsten van de ontwikkelaar moet vergoeden, niet correct is. Volgens indiener staat er duidelijk in de koopontwikkelovereenkomst dat de gemeentelijke kosten zijn verzekerd in de overeenkomst en ook wie verantwoordelijk voor eventuele kosten bij het stoppen van het project. Indiener vraagt zich of dit de juiste manier is van informatievoorziening aan burgers en gemeenteraad.
17. Indiener geeft aan dat 98% van de wijk tegen de plannen is, er 44 gezinnen een zienswijze hebben ingediend (meer dan bij het voorontwerp destijds 38 inspraakreacties) en dat de onvrede toeneemt.
18. Indiener vraagt zich af of er bewust of onbewust zaken in het collegevoorstel van 10 december 2020 suggestief worden voorgesteld, zoals verplichting aangegaan in 2017 ipv 2013, verplichting vanuit de woningbouwopgave en verplichting tot inbreiding, terwijl hier volgens indiener in de woonvisie van 2013 nog geen sprake van was en het vergroten van groen ipv dat er 1900m<sup>2</sup> verloren gaat.

*Beantwoording:*

30.1. *Zie reactie 1.1 (burgerparticipatie) en zie hieronder voor een reactie aangaande open en transparant handelen.*

*Open en transparant handelen*

*De gemeente is van mening dat zij open en transparant handelt in deze bestemmingsplanprocedure.*

30.2. *Zie reactie 5.1 (oorspronkelijke plannen) en 15.2 (woningbouwopgave).*

30.3. *Zie reactie 15.10 (teleurstelling wethouder).*

30.4. *Zie reactie 1.8 (goede ruimtelijke ordening).*

30.5. *Zie reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden).*

30.6. *Zie reactie 1.4 (verlies groen).*

30.7. *Gevoel van indiener wordt ter kennisgeven aangenomen. Verwezen wordt ook naar 7.1 (bosmlieu) en 7.2 (aanplant bomen).*

30.8. *Zie reactie 28.3. Daarnaast stelt indiener zichzelf een vraag of hij mag vaststellen dat er sprake is van een planologische verslechtering. Aangezien de vraag aan zichzelf gesteld wordt kunnen we hier geen antwoord op geven.*

30.9. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

30.10. *Zoals bij reactie 30.8 als is aangegeven wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan en nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hetgeen geldend wordt voor het nieuwe plangebied.*

30.11. *Indieners standpunt ten aanzien van het geweld aan doen van de oorspronkelijke uitgangspunten en dat bewoners proactief benaderd hadden willen worden wordt ter kennisgeving aangenomen. Aangaande het niet aanplanten van bomen wordt verwezen naar reactie 7.2 (aanplant bomen).*

30.12. *Zie reactie 10.2 (geluidpad).*

30.13. *De grondprijs is zorgvuldig tot stand gekomen. Zie reactie 1.9 (grondprijs).*

30.14. *Zie reactie 2.10 (kavel Damhert 25).*

30.15. *Het is mogelijk dat door het vaststellen van dit bestemmingsplan planschade aan uw woning ontstaat. Desondanks mag een bestemmingsplan toch worden vastgesteld door de gemeente. Denkt u dat er bij u sprake is van planschade dan kunt u planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Een onafhankelijke partij beoordeelt dan of er daadwerkelijk sprake is van planschade aan uw woning. Zie hiervoor ook reactie 3.3. (waardevermindering). Voor iedereen in Nederland geldt een maatschappelijk risico ten aanzien van waardevermindering van 2-5% (afhankelijk van de situatie).*

30.16. *Zie reactie 8.4 (inspanningsverplichting). Gezien de inspanningsverplichting zijn we van mening dat wij de raad en burgers juist hebben geïnformeerd.*

30.17. *Zie reactie 14.10 (draagvlak).*

30.18. *Gemeente weerlegt de suggestie van indiener dat zaken (bewust of onbewust) suggestief worden voorgesteld.*

*In het collegevoorstel van 10 december 2019 staat ten onrechte dat de inspanningsverplichting is aangegaan in 2017. Hier had zoals indiener terecht aangeeft 2013 moeten staan. Het feit blijft echter dat het college van B&W zelf heeft besloten tot het tekenen van een inspanningsverplichting en een ontwikkel- en koopovereenkomst. Waardoor zij op de hoogte waren van de getekende verplichtingen.*

*Voor een reactie op verplichting vanuit de woningbouwopgave en verplichting tot inbreiding wordt verwezen naar reactie 1.2 (structuurvisie en woonvisie) en reactie bij 2.7 (woonvisie). Wat betreft de opmerking onder 1900m<sup>2</sup> verloren wordt verwezen naar reactie 28.2 (collegebesluit van 300 naar 550m<sup>2</sup> – verlies 1900m<sup>2</sup>).*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **31. Indiener 31**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener is tegen de bouw van de walwoningen, omdat daarmee het laatste stukje groen zal verdwijnen in de wijk.
2. Volgens indiener is belofte voor het planten van groen en bomen niet nagekomen, in plaats daarvan krijgt indiener volgens hem een afzichtelijke geluidwal en vier projectwoningen.
3. Indiener is van mening dat de geluidshinder van de snelweg zal toenemen.
4. Indiener vindt dat gemeente zich aan de afspraken moet houden, zoals indiener dit ook moet doen.

**Beantwoording:**

31.1. *Het standpunt van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Aangaande het verdwijnen van groen wordt verwezen naar reactie 1.4 (verlies groen).*

31.2. *Voor een reactie hierop wordt verwezen naar 7.2 (aanplant bomen). Daarnaast kan worden vermeld dat uit jurisprudentie is gebleken dat er geen algemeen recht bestaat op vrij uitzicht.*

31.3. *Wegverkeerslawaaï Rijksweg A28*

*Het wegverkeerslawaaï is afkomstig van de Rijksweg A28 en Rijkswaterstaat is hiervoor verantwoordelijk. Rijkswaterstaat moet de vast gestelde geluidproductieplafonds (GPP's) op basis van de Wet geluidhinder naleven. De GPP's zijn ingevoerd (2012) om ongebreidelde groei van geluidniveaus ten gevolge van wegverkeer te beperken. Als de vastgestelde geluidniveau's van de GPP's bijna worden bereikt, is Rijkswaterstaat verplicht om geluidreducerende maatregelen te nemen. De gemeente heeft daar geen rol in.*

31.4. *Zie reactie 2.4 (nieuw bestemmingsplan).*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.



### **32. Indiener 32**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener vindt het zeer teleurstellend dat ze geen inspraak in de plannen van walwoningen hebben gehad en dat de bezwaren door de gemeente van tafel worden geveegd.
2. Indiener stelt dat gemeente zichzelf niet aan afspraken heeft gehouden en dat beloften gedaan in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nooit zijn uitgevoerd.
3. Walwoningen passen volgens indiener totaal niet in het beeld van de unieke wijk met verschillende vrijstaande woningen.
4. Indiener vraagt zich af of er sprake is van vriendjespolitiek, aangezien een ex-medewerker van de gemeente de opdracht gaat uitvoeren.

*Beantwoording:*

32.1. *Aangaande opmerking van indiener dat ze het zeer teleurstellend vinden dat geen inspraak in de plannen hebben wordt verwezen naar reactie 15.9 (participatie in proces).*

32.2. *Indiener is van mening dat gemeente zich niet aan beloften heeft gehouden, als indiener hiermee bedoeld dat de bomen het groenveldje niet zijn aangeplant wordt verwezen naar reactie 7.2 (aanplant bomen). Daarnaast wordt verwezen naar reactie 2.4 (nieuw bestemmingsplan).*

32.3. *Zie reactie 9.3 (projectwoningen).*

#### 32.4. *Beïnvloeding*

*De gemeente houdt zich ver van de uitspraak van indiener dat er mogelijk sprake zou zijn van vriendjespolitiek. Iedere burger of marktpartij mag een ruimtelijke verzoek indienen bij de gemeente. Dit plan wordt vervolgens inhoudelijk beoordeeld en gekeken of het passend is binnen het bestaande beleid. In deze zijn wij niet van mening dat er sprake is geweest van positieve beïnvloeding van de beoordeling van de plannen, omdat de eigenaar van De Stijll een oud-medewerker van de gemeente is. Het betreft een plan met kwaliteit, waarbij een oplossing is gevonden om de te voldoen aan de geldende geluidsnormen.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **33. Indiener 33**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan in de wijk bosmilieu te wonen, maar ziet hier weinig van terug.
2. Het verdwijnen van het speelveldje ziet indiener als een groot nadeel en tekortkoming van hun opgroeiende kinderen. Het alternatief is een gevaarlijke route over Het Loo.
3. Walwoningen passen volgens indiener niet bij huidige opzet en architectuur wijk.
4. Indiener vraagt zich af hoe zij gecompenseerd worden bij waardedaling woning.

*Beantwoording:*

33.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

33.2. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

33.3. *De mening van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie ook reactie 9.3 (projectwoningen).*

33.4. *Zie reactie 3.3 (waardevermindering).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **34. Indiener 34**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente speelveld, die wekelijks zo niet dagelijks wordt gebruikt wordt opgeofferd voor bouwkavels.
2. Het te vervangen speelveld is kleiner en direct naast de sloot, hetgeen voetballen volgens indiener lastig maakt. Indiener acht veilig kunnen spelen en sporten in eigen omgeving van belang voor kinderen.
3. Indiener begrijpt niet waarom gemeente de grond tegen ca. 25% van de marktwaarde heeft verkocht? Dit weegt volgens indiener niet op tegen kosten die nog gemaakt moeten worden. Indiener stelt dat de gemeente de kavels beter normaal had kunnen verkopen in huidige markt. Een verduidelijking m.b.t. alle kosten en opbrengsten kan volgens indiener wellicht wat verheldering geven.

*Beantwoording:*

34.1. *Zie voor reactie hierop 14.3 (kinderspeelveld verplaatst)*

34.2. *veilig spelen*

*De gemeente wil de nieuwe speelvoorziening samen met haar bewoners inrichten. Hierbij kan met bewoners ook gezocht worden naar oplossing zodat er veilig gespeeld en gevoetbald kan worden.*

34.3. *De opmerking van indiener dat de kavels beter normaal hadden kunnen verkopen wordt ter kennisgeving aangenomen. College heeft door middel van intentie-, koop- en ontwikkelovereenkomst voor een andere ontwikkelwijze gekozen. Voor de onderbouwing aangaande de grondprijs wordt verwezen naar reactie 1.9 (grondprijs).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **35. Indiener 35**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener heeft bewust gekozen voor bouw in het bosmilieu.
2. Bomen zijn niet gerealiseerd en indiener zou graag zien dat deze alsnog worden gepland ivm stikstof en geluid.
3. Indiener maakt zich zorgen over eventuele verandering van geluid door walwoningen en vraagt zich af of daar onderzoek naar is gedaan.
4. Indiener is om bovenstaande redenen tegen de bouw van 4 walwoning.

*Beantwoording:*

- 35.1. *Dat indiener bewust voor het bosmilieu heeft gekozen wordt ter kennisgeving aangenomen. Aangaande uitleg over het bosmilieu wordt verwezen naar de inhoudelijk reactie bij 7.1 (bosmilieu).*
- 35.2. *Zie reactie 7.2 (aanplant bomen). De verwachting is niet dat de bomen alsnog worden aangeplant.*

*Bomen tegen geluidhinder en stikstof*

*Een houtwal van tenminste 25-30 meter en opgebouwd uit verschillende soorten bomen en struiken van verschillende hoogten komt in de buurt van het effect van een betonnen geluidswal. Een aantal bomen planten op het speelveldje hebben nauwelijks een dempend effect. Voor echte geluidvermindering zijn bouwkundige maatregelen nodig.*

*Middels het luchtkwaliteitsmodel Geomilieu V4.50 is gekeken naar de heersende achtergrondconcentratie van het plangebied. Uit de toetsing van de luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof.*

- 35.3. *Zie reactie 10.2 (geluidpad).*
- 35.4. *Het standpunt van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen.*

*Conclusie:*

*De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.*

**36. Indiener 36**

*De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:*

- 1. Indiener stelt dat er niet zorgvuldig is omgegaan met 'good governance en ethisch handelen' met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhart 2018).*
- 2. Aangegeven wordt door indiener dat het bij de koop niet bekend was dat in oorspronkelijke plannen of eerste uitwerkingsplannen, op groenstrook woningen gepland waren. Indiener vraagt zich af hoe initiatiefnemer De Stijl op de hoogte kon zijn geweest van de allereerste uitwerkingsplannen en vraagt zich af of er sprake is geweest van belangenverstrengeling of voorkennis? Is dit door het college meegenomen in het besluitvormingsproces?*
- 3. Indiener vraagt in hoeverre er sprake is geweest van good governance en ethische handelen met betrekking tot het alleen betrekken van initiatiefnemer De Stijl bij het voorontwerp?*

*Beantwoording:*

- 36.1. *Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente deelt dit standpunt niet met indiener. Voor de gemeente is er geen governancecode. Die zijn vooral van toepassing waar er sprake is van toezicht op (semi)-overheidsorganisaties zoals woningbouwstichtingen, onderwijs, gezondheidszorg. De gemeente is bij haar handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wij denken in dit geval ons daar aan te hebben gehouden.*
- 36.2. *Zie reactie 6.7 (oud medewerker).*
- 36.3. *Zoals hierboven al aangegeven is, dient de gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ipv aan de governancecode. Indiener noemt in de zienswijze*

*of er sprake is geweest van good governance en ethische handelen door alleen initiatiefnemer De Stijll te betrekken bij het voorontwerp. Het plan heeft in het voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegen van 28 maart 2019 tot en met 24 april 2019. En is gepubliceerd in de lokale krant zodat een ieder op de hoogte kon zijn van het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag. Er is dus geen sprake van het alleen betrekken van initiatiefnemer De Stijll.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **37. Indiener 37**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Het plan staat volgens indiener haaks op de intentie van het bosmilieu.
2. De woningen voldoen volgens indiener niet aan de eisen die gesteld worden aan de huidige woningen.
3. Indiener is van mening dat het opofferen van groen in een wijk waar al weinig groen en voorzieningen zijn onverstandig is.
4. Met de huidige milieucrisis is het volgens indiener verstandig dat je er als gemeente voor zorgt dat mensen in de toekomst dicht bij huis kunnen recreëren. Door voorzieningen weg te halen dwing je inwoners te reizen. Vanwege CO2 en stikstofproblematiek is het van belang volgens indiener dat meerder kleine natuurvoorzieningen blijven bestaan.
5. De gemeente heeft volgens indiener de plicht om naast woningbouw ook een opgave t.a.v. leefbaarheid en natuurvoorzieningen. Indiener zou graag zien dat de gemeente Hoogeveen hier zich voor durft uit te spreken.
6. Indiener is van mening dat alle stukjes natuur opofferen aan woningbouw niet het antwoord is en ziet graag dat de gemeente gaat voor een lange termijn visie ipv korte termijn.

**Beantwoording:**

37.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

37.2. *Zie reactie 6.2 (bouwvoorschriften).*

37.3. *Zie reactie 1.4 (verlies groen).*

37.4. *De speelvoorziening wordt verplaatst binnen de wijk, waardoor er geen sprake is van het verdwijnen van voorzieningen. Wat betreft het verlies van groen wordt verwezen naar bovenstaande reactie 37.3. Het plan voldoet aan de gestelde normen en waarden qua luchtkwaliteit, zie ook hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan.*

### **37.5/6. Ruimtelijke ordening**

*De opgave van de gemeente is om zorg te dragen voor de totale ruimtelijke ordening in de gemeente Hoogeveen. Hiervoor heeft zij voor de langere termijn een structuurvisie opgesteld (wordt straks vervangen door de omgevingsvisie), hetgeen wettelijk verplicht is, waarin aangegeven is wat de visie van de gemeente is voor een langere periode op verschillende thema's ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Nieuwe plannen worden getoetst aan de structuurvisie en het huidige beleid, zie ook hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan walwoningen Damhert 2018'.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **38. Indiener 38**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat bosparkjes zoals beschreven in bestemmingsplan niet zijn gerealiseerd.
2. De extra huizen zijn nooit eerder beschreven volgens indiener.
3. Er is volgens indiener geen draagvlak voor het plan onder bewoners van bosmilieu
4. Het verlies van ca. 1900m<sup>2</sup> groen.
5. Indiener is van mening dat de gemeente Hoogeveen onzorgvuldig omgaat met haar bestaande bewoners.

*Beantwoording:*

38.1. *Indiener doelt waarschijnlijk op het beeldkwaliteitsplan in plaats van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming groen opgenomen op de locaties van de bosparkjes. Hierin staat niet dat er ook bosparkjes gerealiseerd dienen te worden. Het is echter correct dat een deel van de grote bomen niet zijn aangeplant. Zie hiervoor ook reactie 7.2 (aanplant bomen).*

38.2. *Zie reactie 12.3 onder het kopje (oorspronkelijke plannen).*

38.3. *Zie reactie 14.10 (draagvlak).*

38.4. *Zie reactie 1.4 (verlies groen).*

38.5. *Wij betreuren het dat dit gevoel is ontstaan. Zie ook reactie 15.9 (participatie in proces). In dit geval liggen de belangen erg ver uit elkaar waardoor het kiezen voor de woningbouwontwikkeling en de woningbouwopgave een keuze is voor het algemeen belang in plaats van voor individuele wensen van bewoners.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **39. Indiener 39**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat het geen goed plan is omdat het speelveldje moet wijken, terwijl er nu al niet veel speelplekken zijn voor hun kinderen.

*Beantwoording:*

39.1. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **40. Indiener 40**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan al 14 jaar in het bosmilieu te wonen, maar aan buitenstaanders niet kan uitleggen waarop dat is gebaseerd.
2. Indiener vindt het erg dat de buurt hierdoor weer een stukje minder kindvriendelijk wordt.
3. Indiener is ook bang voor aanzienlijk meer geluidsoverlast.

*Beantwoording:*

40.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

40.2. *Zie reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

40.3. *Zie reactie 10.2 (geluidpad).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**41. Indiener 41**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan dat plan walwoningen haaks staat op bebossen van het gebied. Indiener is van mening dat ze een woning hebben gekocht in een bosrijk gebied en hier ook de prijs voor hebben betaald.
2. Bebouwen past volgens indiener niet in het beloofde plan en indiener eist dat beloofde bomen zo snel mogelijk worden aangeplant door gemeente.

*Beantwoording:*

41.1. *Zie reactie 7.1 (bosmilieu).*

41.2. *Zie reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden), 1.4 (verlies groen) en 7.2 (aanplant bomen).*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**42. Indiener 42**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener staat achter de standpunten van de werkgroep Bosmilieu-Oost (zie zienswijze 1).

*Beantwoording:*

42.1. *Zie voor beantwoording zienswijze 1.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**43. Indiener 43**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener was door recent aankopen (5 jaar) niet op de hoogte van plannen. Destijds is alleen door de makelaar gesteld dat er nog hooguit nog 2 bungalows naast hen gebouwd zouden worden. Maar dat dit zo'n vaart niet zou lopen. Indiener vraagt zich af of dit het beloofde

groen is, namelijk de woningen, waardoor de straat het karakter van het Bosmilieu zou krijgen.

2. Vanuit buurtbewoners kreeg indiener te horen dat er ook nog bomen aangeplant zouden worden, maar dat dit om financiële redenen nog niet gepland kon worden.
3. Volgens indiener is van mening dat het opofferen van het grootste stuk groen voor een aantal woningen van hetzelfde type de buurt schade zal doen.
4. Indiener heeft begrip voor ongenoegen van de eerste bewoners van de buurt.

*Beantwoording:*

43.1. *Zie reactie 6.1 (bestemmingsplan Erflanden) en 7.1 (bosmilieu).*

43.2. *Zie reactie 7.2 (aanplant bomen).*

43.3. *De mening van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie ook reactie 3.3 (waardevermindering).*

43.4. *Wordt ter kennisgeving aangenomen.*

*Conclusie:*

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **44. Indiener 44**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende punten:

1. Indiener geeft aan de makelaar gezegd heeft dat de buurt zo blijft en dat er nog meer groen aangeplant zou worden.
2. Volgens indiener passen walwoningen niet in de buurt en moet gemeente toezeggingen nakomen.
3. Indiener is van mening dat grond voor deze prijs verkopen niet normaal is.
4. Indiener vindt dat speelveldje moet blijven en het voorgestelde stukje geen alternatief is.
5. Gemeente moet volgens indiener betrouwbaar zijn en luisteren naar haar bewoners.

*Beantwoording:*

44.1. *Vanuit de gemeente staan we niet in voor de juistheid van de informatie die verstrekt wordt door makelaars. Belangrijk hierin is om ook altijd zelf contact op te nemen met de gemeente om te vragen of er plannen in voorbereiding zijn. Zie voor verdere reactie ook reactie 6.1 (Bestemmingsplan Erflanden).*

44.2. *Zie reactie 9.3 (projectwoningen). Indiener heeft het daarnaast over toezeggingen, onduidelijk is op welke toezeggingen indiener hier doelt.*

44.3. *Zie reactie 1.9 (grondprijs).*

44.4. *De mening dat indiener het voorgestelde kinderspeelveld geen alternatief vindt, wordt ter kennisgeving aangenomen. Verder wordt verwezen naar reactie 14.3 (kinderspeelveld verplaatst).*

44.5. *Het standpunt van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie ook reactie 15.9 (participatie in het proces) en reactie 14.10 (draagvlak). In dit geval liggen de belangen erg ver uit elkaar waardoor het kiezen voor de woningbouwontwikkeling en de*

*woningbouwopgave een keuze is voor het algemeen belang in plaats van voor individuele wensen van bewoners.*

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

**45. Indiener 45**

De zienswijze is onder te verdelen in de volgende vragen en punten:

1. Indiener vraagt zich af hoe het kan dat nu met de gehele stikstofproblematiek er zoveel groen opgeofferd moet worden voor 4 projectwoningen, die volgens indiener afbreuk doen aan de wijk.
2. Hoe kan het dat de gemeente destijds eisen stelde aan de te bouwen huizen (verplichting tot planten van bomen in thuis, kleurgebruik etc.) en komt de gemeente zelf hun belofte niet na. Waar blijven de minibosparkjes, de berken, de linden en diverse andere bomen?
3. Hoe kan het zijn dat de gemeente zijn eigen inwoners niet echt wil horen? Er zijn volgens indiener inmiddels zoveel bezwaren gemaakt met gegronde argumenten. Argumenten die voortvloeien uit de beloftes die door de gemeente gedaan worden bij aanleg/ bouw van het bosmilieu.
4. Indiener krijgt de indruk dat het gebrek aan gelden in de gemeentekas een rol speelt.
5. Indiener vraagt zich af of het niet inmiddels een prestige project wordt voor de wethouder, omdat hij aangeeft niet te willen zwichten voor media-aandacht
6. Indiener geeft aan dat er inmiddels al genoeg blunder zijn gemaakt door wethouders en gemeente. En geeft als advies om dit niet de volgende blunder te laten zijn. Indiener vraagt om te luisteren naar de argumenten en deze objectief te beoordelen, zonder voor ingenomen te zijn.

**Beantwoording:**

- 45.1. *Voor het plan is een stikstofberekening uitgevoerd, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 omgevingsaspecten van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek is gebleken dat de bouw van de woningen voldoet aan de normwaarden. Aangaande de opmerking dat groen wordt opgeofferd en dat de projectwoningen niet passend zijn wordt verwezen naar 1.4 (verlies groen) en 9.3 (projectwoningen).*
- 45.2. *Voor beantwoording wordt verwezen naar 2.4 (nieuw bestemmingsplan), 7.2 (aanplant bomen) en reactie 6.2 (bouwvoorschriften).*
- 45.3. *Zie reactie 15.9 (participatie in proces) en 14.10 (draagvlak).*
- 45.4. *Zie reactie 13.4 (woningbouwopgave).*
- 45.5. *Zie reactie 15.10 (teleurstelling wethouder).*
- 45.6. *Het standpunt van indiener wordt ter kennisgeving aangenomen. We behandelen alle zienswijzen en alle daaruit voortkomende argumenten met zorg en aandacht, hetgeen echter in deze niet leidt tot verandering van het plan. Omdat wij van mening zijn dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.*

**Conclusie:**



De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie Zienswijzen**

*Samenvattend uit de zienswijzen is op te maken dat indieners het niet eens zijn met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Indieners benadrukken dat zij in het bosmilieu wonen, dat beloofde bomen niet zijn aangeplant, dat het niet mogelijk is om op een bestaand stuk groen tegen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in projectwoningen te bouwen. Ze vinden het vergrootte toegezegde speelveldje (na aanleiding van reacties op het voorontwerp) geen goed alternatief, de projectwoningen niet passend in de huidige wijk en zijn ook van mening dat de prijs die ontwikkelaar heeft betaald te laag is. Daarnaast maken ze zich zorgen dat er een toename van geluid in de wijk zal plaatsvinden. Ze geven aan dat er geen draagvlak is voor het plan en zouden liever willen dat het plan geen doorgang vindt.*

*De zienswijzen geven echter geen aanleiding tot grote wijzigingen in het ontwerp. Er zal naar aanleiding van zienswijze twee een kleine toevoeging worden gedaan in de bestemmingsplanregels door bij de instandhoudingsverplichting de hoogte van de te realiseren wal in meters vast te leggen.*

*De bestemmingsplanprocedure is tot dusver zorgvuldig doorlopen. We blijven, ook na het ter inzage leggen van het ontwerp, bij ons standpunt dat woningbouw in deze zwaarder weegt dan het behoud van de groenstrook en dat er in deze sprake is van goede ruimtelijke ordening.*