

Vooroverlegreacties concept-bestemmingsplan Buitengebied Noord Hoogeveen deelplan Spaarbankbosch

Inleiding

Het conceptbestemmingsplan 'Buitengebied Noord Hoogeveen, deelplan Spaarbankbosch' is ingestuurd voor vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro. Hierop is door de Rendo, Veiligheidsregio Drenthe, Natuur en Milieufederatie Drenthe (NMFD), Stichting Het Drentse Landschap (SDL) provincie Drenthe en het Waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie gegeven.

De vooroverlegreacties worden onderstaand puntsgewijs samengevat weergegeven, alsmede het gemeentelijk standpunt. De reacties zijn per aangehaald punt beantwoord. Waar de reacties tot aanpassingen hebben geleid wordt dit vermeld. De reacties zijn geanonimiseerd in verband met de privacywetgeving rondom het plaatsen van documenten op het internet.

Rendo

Rendo gaat akkoord met het bestemmingsplan en heeft verder geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van Rendo ter kennisname aan.

Conclusie

De reactie van Rendo geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met conceptbestemming onder de voorwaarde dat het waterschap te zijner tijd een inrichtingsschets ontvangt waarop is aangegeven hoe de waterberging met een oppervlak van 250m² daadwerkelijk wordt ingericht.

Reactie gemeente

In overleg met het waterschap worden de volgende maatregelen getroffen om hemelwater te laten infiltreren in de bodem van het plangebied en wateroverlast te voorkomen:

- Per bouwkegel moet een infiltratievoorziening 7,5 m³ worden aangelegd. Voor de 6 bouwpercelen betekent dit $6 \times 7,5 = 45 \text{ m}^3$ waterberging;
- Langs de zijkanten van de ontsluitingsweg worden grindkoffers omhuld met geotextiel aangebracht met onderin een starre drainageleiding (DT-buis) en overloop naar de greppel langs de Beukenlaan. Dit levert een bergingscapaciteit op van 46 m³;
- De ontsluitingsweg van de 6-kavels zal in niveau aflopen naar de groenstrook langs de Beukenlaan. Kortstondige hevige buien kunnen zonder problemen worden opgevangen in groenstrook en de geprofileerde greppel langs de Beukenlaan. De infiltratievoorziening op particulier terrein heeft een ontluchting en overloop. Overtollig regenwater kan, indien daar noodzaak toe is, bijvoorbeeld via een bladscheider overlopen in de tuin.
- Voor het huishoudelijk afvalwater wordt de bestaande riolering in het Spaarbankbos gebruikt

In het plan wordt circa 2500m² verhard oppervlak gerealiseerd. Uitgaande van 10% wateroppervlak t.o.v. het verhard oppervlak bij een peilstijging van 0,30m is 75m³ waterberging nodig. De totale berging bedraagt 91m³. Op deze wijze voldoet de berging ruim aan de eis van 75m³. De definitieve keuze is in overleg met het waterschap tot stand gekomen en daarom geeft het waterschap een positief wateradvies voor dit plan.

Conclusie

De toelichting van bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden met bovenstaande informatie.

Veiligheidsregio Drenthe (VRD)

De VRD benoemt twee aandachtspunten in het kader van de bereikbaarheid van het plangebied. Het eerste aandachtspunt is dat de toegangswegen geschikt moeten zijn voor hulpvoertuigen. Voor o.a. verharding geldt de richtlijn van een asbelasting van 10 ton en in totaal gewicht van 30 ton. Daarnaast is het van belang dat bij een doodlopende weg zonder keerlussen een wegbreedte van minimaal 5 meter vereist is.

Reactie gemeente

De VRD attendeert bij een doodlopende weg op een wegbreedte van 5 meter. Het plangebied ontsluit op de Beukenlaan en wordt gerealiseerd met een doodlopende weg. De Beukenlaan voldoet met haar 4.30-4.40 meter aan de gestelde 3,5meter. De doodlopende weg in het plangebied voldoet aan het wegbreedte criteria van 5 meter. De overige maatregelen waarop gewezen wordt, zijn van uitvoeringstechnische aard en zullen dan ook in de uitvoeringsfase in nader overleg worden ingevuld.

Conclusie

De reactie van de VRD geeft geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan.

Natuur en Milieufederatie Drenthe (NMFD), mede namens Stichting het Drentse Landschap (SDL)

1. Strijdig met artikel 2.29 Provinciale Omgevingsverordening (POV) 2018

De NMFD geeft aan dat het plangebied deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en het plan in strijd is met de POV.

Het NMFD wijst op het Artikel 2.29 van de POV, waarin aangegeven wordt dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe activiteiten binnen de NNN voor zover:

- a) Er sprake is van een groot maatschappelijk belang
- b) Er geen reële andere mogelijkheden zijn; en
- c) De negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

De NMFD stelt dat in het concept-plan de motivering ontbreekt dat er in dit geval sprake is van groot maatschappelijk belang (a). Ook is niet gemotiveerd dat er geen reële andere mogelijkheden zijn voor de bouw van 6 woningen(b). Wel blijkt uit het concept-bestemmingsplan dat de compensatie geregeld is (c). De NMFD stelt dat compensatie pas aan de orde is wanneer er sprake is van een groot maatschappelijk belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn voor de bouw van zes woningen. NMFD is van mening dat er voldoende royale woningen in de mooie omgeving van de gemeente Hoogeveen te koop staan.

2. Compensatie

Het NMFD acht het logisch dat de aangekochte grond in het kader van NNN ook de bestemming Natuur krijgt en opgenomen wordt binnen de begrenzing van het NNN.

3. Effecten op Spaarbankbosch

Daarnaast stelt de NMFD dat er weinig aandacht wordt besteed aan het feit dat deze woningbouwlocatie midden in de natuur c.q. het Spaarbankbosch is gelegen. Ze is van mening dat juist op deze locatie een veel uitgebreidere natuurtoets noodzakelijk (meer dan enkel het benoemen van de vogelsoorten), waarbij in detail wordt bekeken wat de effecten van de geplande woningbouw op het Spaarbankbosch zijn.

Het NMFD acht het ook van belang dat in paragraaf 5.3 aandacht is voor de effecten van het plan op de waterhuishouding van het bos.

4. Ladder van Duurzame verstedelijking

Het NMFD geeft aan dat op basis van de ladder duurzame verstedelijking aangetoond dient te worden dat er enerzijds behoefte is aan de betreffende ontwikkeling en als de ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied, waarom anderzijds de betreffende locatie geschikt is. De motivatie van de gemeente acht zij onvoldoende. De geschiktheid van de locatie zou volgens haar moeten blijken uit het feit dat er geen vergelijkbare woningbouwlocaties in een bosrijke omgeving in de gemeente Hoogeveen beschikbaar is die in de nabijheid van de kern Hoogeveen ligt. De gemeente gaat hier volgens haar voorbij dat de locatie wel binnen de NNN ligt, een aspect dat de locatie juist ongeschikt maakt voor woningbouw volgens de NMFD. Daarnaast wordt ook de voorkeursgrenswaarde van 48dB L_{den} overschreden en dient er een hogere geluidsgrenswaarde te worden afgegeven.

5. Landschappelijke inpassing

De woonbestemming sluit strak aan op het omringende Spaarbankbosch. Dit geldt weliswaar niet voor het bouwvlak, maar dit betekent wel dat de verharding en tuinen straks direct op het bos aansluiten. Wij zijn van mening dat op zijn minst de randzone direct aansluitend aan het bos bestemd zou moeten worden als Groen, zodat er sprake is van een buffer tussen de erven en het bos. Daarnaast missen ze ook aandacht voor de oppervlakte verharding die mag worden aangelegd, mede in relatie tot de noodzakelijke compensatie van extra verharding (watertoets). Wat betreft de NMFD en SDL is zo min mogelijk verharding gewenst op deze locatie.

Reactie gemeente

1.

Het plangebied betreft de voormalige sportvelden, die gedurende lange periode in gebruik zijn geweest als sportvelden en zodanig nooit specifiek als natuur is bestemd. In de Visie op de Omgeving wordt het belang genoemd dat Hoogeveen woongemeente wil zijn waar iedereen een thuis vindt. In de nog steeds van kracht zijn structuurvisie Hoogeveen 2.0 wordt ook het belang van het creëren van bijzondere woningbouw gemotiveerd. Het plangebied is gelegen in de in de structuurvisie aangewezen landgoederenzone. Hierover wordt aangegeven dat voor landelijk wonen er kansen zijn in de landgoederenzone. Met de groei van het aantal inwoners neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente toe. Vanaf 2010 gaat het om ca. 2.400 huishoudens extra tot 2030. De prognose houdt rekening met groei vanuit Hoogeveen zelf en van buiten. 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 komt nu regelmatig voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Weten de gemeente Hoogeveen deze mensen te binden, dan ontstaat meer balans in de inkomensverdeling in Hoogeveen. De kritische woonconsument kijkt naar woningen én locatie en is alleen te binden of te trekken met wervende woonmilieus. De locatie moet kwaliteit bieden. Het plangebied biedt kwaliteit en wordt met haar kleinschalige opzet, vrijstaande woningen op ruime kavels en bijzondere architectuur ontwikkelt tot een kwalitatief hoogstaand bijzonder woonmilieu. Het ligt daarnaast op een unieke locatie tegen het Spaarbankbosch aan. Niet ver van Hoogeveen en haar voorzieningen en is goed bereikbaar.

Vanuit de gemeente is er een groot maatschappelijk belang om te zorgen voor woonmilieus en woningen die aansluiten bij de behoefte van alle huishoudens. Eén en ander is verwoord in de Woonvisie. Dit soort kavels zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van Hoogeveen en dorpen niet te realiseren terwijl er blijkens de Woonvisie wel serieuze vraag naar is. In overeenstemming met ons eigen beleid vormt de landgoederenzone een zoekgebied om te komen tot de ontwikkeling van een bijzonder en wervend woonmilieu. In veelvuldige afstemming met de provincie zijn de voormalige sportvelden in aanmerking gekomen als ontwikkellocatie voor een bijzonder woonmilieu. De landgoederenzone maakt al langere tijd onderdeel uit van de structuurvisie. Tot op heden heeft er zich binnen de landgoederenzone nog geen ander initiatief voorgedaan om te komen tot een bijzonder woonmilieu. Hier komt nog bij dat het plangebied al lang in beeld is als woningbouwlocatie. Zo is het plangebied ook buiten de verkoop gehouden van het Spaarbankbosch aan Het Drents Landschap. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er binnen de landgoederenzone geen andere reële mogelijkheden zijn. Ter compensatie voor de ontwikkeling in Natuur Netwerk Nederland (NNN) is compensatiegrond aangewezen en gecontracteerd is als zijnde compensatiegrond voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze grond is reeds meegenomen in NNN 2018. In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat een deel van de bouw kavels bebouwd mag worden. Het overige deel van de bouw kavels moet vrij blijven van bebouwing, mag alleen gebruikt worden als tuin en zal ook als zodanig worden bestemd. Met de toekomstige kopers zal bekeken worden of het mogelijk is om tot een natuurlijke inrichting van de tuinen te komen. De bouw kavels worden voor verkoop, in verband met sociale veiligheid en bescherming van het bos, voorzien van afscheiding in een donkere kleurstelling. Om landschappelijk in te passen en een zachte overgang te creëren naar het Spaarbankbosch wordt de afscheiding aan de buitenzijde ingeplant met een haag van Scherpe Hulst (*Ilex aquifolium*). Op basis van het bovenstaande blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid met artikel 2.29 van de POV.

2. De kavel RNN02 E 4278 die aangewezen is als compensatiegrond voor de ontwikkeling van het plangebied, heeft in de beheersverordening 'Buitengebied De Wolden' al de

bestemming 'Natuur' en is door de provincie opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland 2018. Dit punt is dus al geborgd.

3. Per abuis is de uitgevoerde natuurtoets uitgevoerd door Ecogroen niet opgenomen in het bestemmingsplan. Door het ecologisch adviesbureau Ecogroen is in 2016 een quickscan uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in onderzoeksrapportage die als bijlage 3 is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Samengevat zijn de volgende bevindingen geconstateerd:

Beschermde gebieden:

- Het plangebied ligt niet in een gebied dat beschermd is onder de Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Dwingelderveld en het Mantingerzand. Het Dwingelderveld ligt op een afstand van bijna vijf kilometer ten noordwesten van het plangebied, het Mantingerzand op ruim zes kilometer ten oosten van het plangebied;
- Het plangebied is onderdeel van de NNN. In het Ontwerp Natuurbeheerplan Drenthe 2017 is het perceel op de ambitiekaart aangegeven als 'Kruiden- en faunarijk grasland'.

Beschermde soorten:

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Er worden geen verblijfplaatsen, (onmisbare) vliegroutes en/of belangrijke foerageergebieden van vleermuizen verwacht in het plangebied;
- Leefgebied of verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en te verwachten in het plangebied. Wel worden diverse algemene en laag beschermde zoogdiersoorten verwacht;
- In het plangebied en directe omgeving zijn geen (potentiële) jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en te verwachten. Wel zijn diverse algemene broedvogels te verwachten in het plangebied;
- Overwintering van strikt beschermde amfibieën wordt niet in het plangebied verwacht, wel zijn diverse algemene en laag beschermde amfibieën overwinterend te verwachten;
- Het plangebied vormt potentieel voortplantingsbiotoop van de sterk bedreigde Bruine Eikenpage, deze soort zal in de nieuwe Wet Natuurbescherming beschermd zijn (nog niet onder de huidige Flora- en faunawet). Tijdens het aanvullende onderzoek op 28 juni 2016 is de soort niet vastgesteld in het plangebied en kan daarmee worden uitgesloten;
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van andere (zwaardere) beschermde soorten of soortgroepen aangetoond of te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste planontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de natuurwaarden in het gebied. Een vervolgtraject in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Ten alle tijden blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend. Bij elk voornemen voor een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied zal worden getoetst wat de effecten hiervan kunnen zijn op de mogelijke aanwezige beschermde soorten.

De effecten op de waterhuishouding van het bos zijn buiten beschouwing gelaten, omdat de waterparagraaf zich richt op de watersituatie binnen het plangebied. De watertoets is het gebruikelijke instrument bij ruimtelijke planontwikkeling. Het waterschap heeft hierop een positief advies gegeven. Wel kan worden opgemerkt dat de bodemopbouw van het plan gebied zodanig is dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied plaatsvindt.

Het plan heeft dus geen negatieve invloed op de waterhuishouding van het aangrenzende bos.

4. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het bestemmingsplan beoogt maximaal zes woningen mogelijk te maken en is daarmee niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 in overeenstemming met ons gemeentelijk beleid.

In onze gemeentelijke Woonvisie 2017 - 2020 is aangegeven dat voor de periode 2016-2025 rekening wordt gehouden met een woningbehoefte van netto 1.100 woningen in deze periode. Een deel van deze woningbehoefte ligt in het landelijk gebied. Zoals bij punt 1 al is aangegeven neemt met de groei van het aantal inwoners ook het aantal huishoudens in de gemeente toe. Vanaf 2010 gaat het om ca. 2.400 huishoudens extra tot 2030. De prognose houdt rekening met groei vanuit Hoogeveen zelf en van buiten. 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 komt nu regelmatig voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Wij willen als gemeente Hoogeveen deze mensen binden, zodat er meer balans kan ontstaan in de inkomensverdeling in Hoogeveen.

Zoals in punt één ook al is aangegeven is het plangebied gelegen binnen het in de structuurvisie aangewezen landgoederenzone. In deze landgoederenzone is het mogelijk om bijzondere woningbouw te realiseren. De voormalige sportvelden zijn hierbinnen gelegen en vormen hierdoor een geschikte locatie tot het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu.

Het klopt dat de voorkeurgrenswaarde door wegverkeerslawaai afkomstig van de A28 wordt overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting naar de voorkeurgrenswaarde is in dit geval niet mogelijk. De rijksweg A28 is al voorzien van geluidreducerend asfalt als bronmaatregel. De gemeente heeft verder geen invloed op de mogelijk aanvullende bronmaatregelen zoals bijvoorbeeld verlagen verkeersintensiteiten, verlagen van maximumsnelheid etc. omdat het in dit geval een Rijksweg betreft.

De gemeente Hoogeveen heeft haar eigen vastgestelde geluidbeleid waarin het toetsingskader is opgenomen voor het afgeven van een hogere geluidswaarde. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden. De vast te stellen geluidswaarde zal de wettelijke grenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschrijden. De gemeente vindt dit aanvaardbaar. Op deze wijze kan nog steeds een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.

In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat een deel van de bouwkvavels bebouwd mag worden. Het overige deel van de bouwkvavels moet vrij blijven van bebouwing en mag alleen gebruikt worden als tuin en zal ook als zodanig worden bestemd. Op deze wijze blijft de buitenrand van de bouwkvavels vrij van bebouwing. Met de toekomstige kopers zal bekeken worden of het mogelijk is om tot een natuurlijke inrichting van de tuinen te komen. De bouwkvavels worden voor verkoop, in verband met sociale veiligheid en bescherming van het bos, voorzien van afscheiding in een donkere kleurstelling. Om landschappelijk in te passen en een zachte overgang te creëren van het bijzondere woonmilieu naar het Spaarbankbosch wordt de afscheiding aan de buitenzijde ingeplant met een haag van Scherpe Hulst (*Ilex aquifolium*). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de inspraakreactie.

Conclusie

1. Vanuit het gemeentelijk beleid is aangetoond dat er sprake is van een groot maatschappelijk belang om de woningen bij het Spaarbankbos te realiseren. Er blijken geen concrete andere mogelijkheden aanwezig binnen de gemeente Hoogeveen om dit plan te realiseren. Ook vindt compensatie plaats van NNN. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
2. De toelichting van bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden en er zal duidelijk vermeld worden dat de compensatiegrond reeds een natuurbestemming heeft en is toegevoegd aan het Natuur Netwerk Nederland.
3. De uitkomsten van de reeds uitgevoerde natuurtoets van Ecogroen zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en het onderzoek zal worden toegevoegd aan de bijlagen.
4. De gemeente blijft bij haar standpunt dat de ontwikkeling niet Ladderplichtig is en gemotiveerd kan worden vanuit gemeentelijk beleid. Wat betreft het geluidsaspect is het passend binnen het door de gemeente vastgestelde geluidbeleid en geeft genoemde reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5. De bouwmogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan ingeperkt ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan. De bouwkavels worden, voordat ze verkocht worden, voorzien van afscheiding met aan de buitenzijde een haag van Scherpe Hulst en met de toekomstige kopers zal bekeken worden of het mogelijk is om tot een natuurlijke inrichting van de tuinen te komen.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe gaat in haar reactie op een viertal aspecten in.

1. Compensatie

Als eerste punt benoemt zij dat de grond die aangewezen is als compensatiegrond in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van het plangebied meegenomen dient te worden in de procedure om de bestemming 'natuur' te verkrijgen. De provincie geeft aan dat op dit moment de planologische doorwerking ontbreekt. De provincie ziet het liefst dat gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt in dit plan ook de compensatielocatie de bestemming 'natuur' verkrijgt.

2. Bijzondere woonmilieus

Als tweede punt benoemt de provincie de vier gestelde voorwaarden als het gaat om bijzondere woonmilieus. Het voorliggende ruimtelijke plan is kleinschalig van opzet en voldoet hiermee aan de eerste van de vier voorwaarden, zoals in artikel 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening (POV). Wat betreft de overige drie voorwaarden geeft de provincie aan dat dit niet het geval is. Het plan behoeft volgens de provincie op de volgende punten een verbetering. Het gaat hier om:

1. Het ruimtelijk plan moet gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen. De provincie geeft aan dat hier niet op is ingegaan. Het plan is nu aan te merken als een welstandsvrije buurtje in het bos. Dit sluit niet aan op wat de POV voorstaat.
2. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu is een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied. Het plan is op dit onderdeel niet uitgewerkt. Verder ontbreekt een beeldkwaliteitsplan.

3. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies. Gesteld wordt dat de geplande natuurcompensatie een verbetering betekend voor de ecologische kwaliteit. De provincie merkt op dat dit alleen betrekking heeft op een compensatie van de negatieve invloed van de ontwikkeling. Hiertoe is zoals vermeld een compensatiegebied aangewezen. Dit kan enkel worden beschouwd als een nul-situatie. De provincie geeft aan dat daar bovenop op de locatie zelf door middel van een natuurlijke inrichting en eventueel in het aangrenzend gebied nog een meerwaarde gerealiseerd moeten worden. Dit kan door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

3. Natuurtoets

Als derde punt benoemt de provincie het ontbreken van een natuurtoets en het onvoldoende belichten van het cultuurhistorisch belang van de bouwlocatie.

De provincie geeft de verplichting tot het uitvoeren van een natuurtoets (flora en fauna). De provincie stelt dat de plantoelichting waarin aangegeven wordt dat plangebied eerder in gebruik was als sportveld niet toereikend is. Zij geven aan dat het sportveld waar de woningen gepland zijn al langere tijd buiten gebruik zijn. Juist daardoor krijgt het veld een steeds meer natuurlijke uitstraling (verwildering) en kan mogelijk steeds meer een functie vervullen als foerageergebied. De provincie geeft aan dat niet kan worden uitgesloten dat de woningbouw in de realisatiefase maar ook bij de ingebruikname effect heeft op de mogelijk aanwezige flora en fauna in de rand van het te bebouwen gebied en daarbuiten en eventueel kan verdwijnen als leefgebied. De provincie denkt hierbij aan onder andere dassen en vleermuizen.

Wat betreft het onvoldoende belichten van het cultuurhistorische belang geeft de provincie aan dat het Spaarbankbos ouder is dan honderd jaar en door onze gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (CHW) wordt gewaardeerd. In de plantoelichting wordt het cultuurhistorische belang onvoldoende gewaardeerd. De provincie vraagt hier aandacht voor in samenhang met de provinciale belangen wonen (bijzonder woonmilieu) en ruimtelijke kwaliteit (kernkwaliteiten natuur/landschap/cultuurhistorie en archeologie).

4. Archeologisch bureauonderzoek

Het laatste punt benoemt door de provincie is het ontbreken van archeologische bureauonderzoek. De provincie geeft aan dat het plangebied volgens de beleidsadvieskaart van de gemeente Hogeveen in een gebied met archeologische waarde 3 valt. In deze gebieden geldt een vrijstellingsgrens van 1000m² voor archeologisch onderzoek. In het plangebied wordt deze grens overschreden. In de plantoelichting wordt gesteld dat uit onderzoek is gebleken dat de bodem van het plangebied dusdanig is geroerd dat er geen archeologische relictten meer aanwezig kunnen zijn. De provincie geeft aan dat het niet duidelijk naar welk onderzoek wordt verwezen, op welke locatie precies en op welke diepte de grond is geroerd. De provincie stelt dat in de nabije omgeving opvallend veel archeologische vondsten en fenomenen bekend zijn. Om die reden geeft ze aan dat archeologische bureauonderzoek niet kan uitblijven. Indien resultaten daartoe aanleiding ligt vervolgonderzoek voor de hand.

De provincie vindt bovengenoemde punten van zwaarwegend provinciaal belang. Om die reden vindt zij bij de verdere uitwerking een actieve provinciale betrokkenheid een vereiste. Ze gaan hierbij vanuit dat een bijzonder woonmilieu mogelijk is, dat voldoet aan de in de POV genoemde randvoorwaarden. Als dit het geval is dan kan in de vervolprocedure een zienswijze achterwege blijven.

Reactie gemeente

1. Zie gegeven reactie op vooroverlegreactie NMF, punt 2

2. Het plangebied is gelegen in de in het door de structuurvisie aangewezen landgoederenzone. Hierover wordt in de structuurvisie aangegeven dat voor landelijk wonen er kansen zijn in de Landgoederenzone. Gezien de kleinschalige opzet van het plan in combinatie met vrijstaande woningen op ruime kavels, voldoet het plan hier aan. In de structuurvisie wordt ook het belang van het creëren van bijzondere woningbouw gemotiveerd. Met de groei van het aantal inwoners neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente toe. Vanaf 2010 gaat het om ca. 2.400 huishoudens extra tot 2030. De prognose houdt rekening met groei vanuit Hogeveen zelf en van buiten. Om de groei waar te kunnen maken, moet Hogeveen wervende woonmilieus en woningen aanbieden die aansluiten bij de behoefte van huishoudens binnen en buiten de gemeentegrenzen. Het komt nu regelmatig voor dat doorstromers (mensen met een hoger inkomen) naar elders verhuizen, omdat een geschikte woning in de gemeente niet te vinden is. Weten we als gemeente Hogeveen deze mensen te binden, dan ontstaat meer balans in de inkomensverdeling in Hogeveen. De kritische woonconsument kijkt naar woningen én locatie en is alleen te binden of te trekken met wervende woonmilieus. De locatie moet kwaliteit bieden. Het plangebied voldoet hier aan. Het ligt op een mooie plek tegen het Spaarbankbosch aan. Niet ver van Hogeveen en haar voorzieningen en is goed bereikbaar.

Vanuit de gemeente is er een groot maatschappelijk belang om te zorgen voor woonmilieus en woningen die aansluiten bij de behoefte van de alle huishoudens. Een en ander is verwoord in de Woonvisie. Dit soort kavels zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van Hogeveen niet te realiseren terwijl er blijkens de Woonvisie wel serieuze vraag naar is.

In overeenstemming met ons eigen beleid vormt de landgoederenzone een zoekgebied om te komen tot de ontwikkeling van een bijzonder en wervend woonmilieu. In veelvuldige afstemming met de provincie zijn de voormalige sportvelden in aanmerking gekomen als ontwikkellocatie voor een bijzonder woonmilieu.

In gezamenlijk overleg met de provincie op 01-04 en 23-04 is nadere invulling gegeven aan het bijzondere woonmilieu. De locatie is op een unieke plek gelegen tegen het Spaarbankbosch, omzoomd met bos. Waarin het wenselijk is om meerwaarde te creëren voor het woongebied en de omgeving.

Een voorwaarde om te mogen bouwen op deze locatie is dat er sprake moet zijn van bijzondere architectuur, die zorgt voor de meerwaarde. Om dit kunnen garanderen zal er een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden, die gaat gelden als basis om de kwaliteit te garanderen. Daarnaast zal met de toekomstige kopers, door middel van inspiratiesessies, bekeken worden of het mogelijk is om de architectuur van de woningen op elkaar af te stemmen en tot een natuurlijke inrichting van de tuinen te komen. De bouwkavels worden, voordat ze verkocht worden, aan de buitenzijde richting het Spaarbankbosch voorzien van afscheiding in donkere kleurstelling met aan de buitenzijde een haag van Scherpe Hulst (*Ilex aquifolium*).

De bouw mogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan ingeperkt ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat een deel van de bouwkavels bebouwd mag worden. Het overige deel van de bouwkavels moet vrij blijven van bebouwing, mag alleen gebruikt worden als tuin en zal ook als zodanig worden bestemd. Op deze wijze blijft de buitenrand van de bouwkavels vrij van bebouwing. Dit in combinatie met de Hulsthaag zorgt voor een geleidelijke overgang van de woningen naar het bos.

Via de Beukenlaan kan straks door het plangebied naar het Spaarbankbosch worden gewandeld. Hiervoor wordt een nieuw wandelpad vanaf het plangebied naar het Spaarbankbosch aangelegd. Hiermee blijft het nieuwe plan beleefbaar en ontstaat er geen woonbuurtje aan een doodlopend weggetje.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de bepalingen van artikel 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening (POV).

3. Zie gegeven reactie op vooroverlegreactie NMF, punt 3

4. Naar aanleiding van de opmerking over de noodzaak van een archeologische bureauonderzoek, is er nader overleg gevoerd met de provinciaal archeoloog. Conclusie van dit overleg is dat het inderdaad aannemelijk is dat de bodem dermate verstoord is, dat archeologisch onderzoek niet meer nodig is.

Overigens wordt opgemerkt dat op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldplicht geldt voor bodemverstoringen. Als tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten of indicatoren worden aangetroffen dan dient het werk onmiddellijk te worden stilgelegd en moet dit gemeld worden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en wetenschap, dan wel bij de provinciaal archeoloog en de gemeente.

Conclusie

1. De toelichting van bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld worden en er zal duidelijk vermeld worden dat de compensatiegrond reeds een natuurbestemming heeft en is toegevoegd aan het Natuur Netwerk Nederland.

2. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nadere onderbouwing opgenomen waarom er sprake is van een bijzonder woonmilieu. In overleg met de provincie zijn afspraken gemaakt om te komen tot een nadere uitwerking van de kwaliteit van het plan. Hiermee voldaan aan artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening.

3. De uitkomsten van de reeds uitgevoerde natuurtoets van Ecogroen zullen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en het onderzoek zal worden bijgevoegd in aan de bijlagen.

4. Uit nader overleg met de provinciaal archeoloog blijkt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.