

Nota vooroverleg bestemmingsplan Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019

Inleiding

Het conceptbestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan uitbreiding woningbouw 2019' is ingestuurd voor vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro. Hierop zijn door de provincie Drenthe en Stichting Woon advies commissie Hoogeveen inhoudelijke reacties 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.

Zienswijze 1 Provincie Drenthe

1A Landschap en Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap van de Veenkoloniën'. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Het veenontginningslandschap rondom Noordscheschut wordt getypeerd door de oost- west georiënteerde vaart en wijken met daartussen blokvormige percelen, in gebruik als weiland of bosperceel. Van oudsher waren in dit deel van het ontginningslandschap de percelen klein van karakter (blokvormig, met afwatering noord-oost); deze percelering is nog zichtbaar in (verlandde) greppels.

Het aansluiten op de bebouwings- en groenstructuur van de reeds aanwezige bebouwing en het aansluitende landschap is in deze belangrijk. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe wijk, die tevens de nieuwe dorpsrand vormt, is het aan te raden rekening te houden met de orthogonale vormtaal van het veenontginningslandschap. Door de bomen aan de noord- en oostzijde bijvoorbeeld niet geclusterd maar in rijen te plaatsen, accentueren zij de rechtlijnige ontginningsstructuur van de (water) wijken en wordt de dorpsrand ook een orthogonaal element. Ook de oriëntatie van de gebouwen kan met een kleine aanpassing het blokvormige veenontginningslandschap accentueren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de rijwoningen, die nu haaks op Boogerdweg zijn ingetekend.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Op basis van de meegegeven uitgangspunten is het ontwerp aangepast. Het aangepaste ontwerp benadrukt de landschappelijke- en cultuurhistorische eigenschappen vanuit de omgeving. Zo zijn de bomen meer in rijen geplaatst om de rechtlijnige ontginningsstructuur te accentueren.

1B Duurzaamheid

Het lijkt erop dat de daken van deze woningen oost-west zijn gelegen wat minder gunstig is voor zonnepanelen.

Reactie Gemeente

Een stedenbouwkundig plan met woningen/daken die uitsluitend op het zuiden gericht zijn, is erg beperkt in de ruimtelijke structuur. Dit heeft gevolgen voor het stratenpatroon en de beleving van de woonomgeving.

Daarop aanvullend kan zonne-energie op meerdere manieren voor duurzame doeleinden worden ingezet. Het opwekken van elektriciteit is daar één van (net als het geven van warmte en -licht). Ook worden de nieuwste zonnepanelen steeds minder afhankelijk van de oriëntaties van het dak. Hierdoor ontstaat ook meer ontwerp vrijheid.

Zienswijze 2 WAC Hoogeveen

2A Plangebied en afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan is een figuur opgenomen met de ligging en afbakening van het plangebied. Deze afbakening komt niet overeen met het plangebied zoals opgenomen op de verbeelding.

Reactie Gemeente

Het is een juiste constatering dat de afbeelding en verbeelding niet met elkaar in lijn zijn. Het plangebied zoals opgenomen op de verbeelding is het juiste plangebied. De figuur (figuur 2.1) in de toelichting (paragraaf 2.1) van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

2B Kwantitatieve uitgangspunten

De in het plan genoemde percentages en daar weer percentages van, kunnen aanleiding geven tot verwarring. Betekent bijvoorbeeld dat wanneer 20% van de 50%, dat 10% van de woningen betaalbare 2¹ kap woningen moeten zijn? WAC Hoogeveen adviseert de percentages te vervangen door concrete getallen en tevens aan te geven hoe de verdeling is tussen het gebied met 15 en met 18 woningen is. Voorts vragen wij ons af waarom bijvoorbeeld de starterswoningen of de vrijstaande niet levensloopbestendig kunnen zijn. Ook wordt niet aangegeven of levensloopbestendige woningen vrijstaand, 2¹ kap of rijwoningen moeten zijn. Wij nemen aan dat 12 rug-aan-rug woningen gerekend worden tot de rijwoningen en 2 tot 2¹ kap.

Reactie gemeente

WAC Hoogeveen doelt met percentages op het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030) waarin de kwalitatieve uitgangspunten zijn geformuleerd voor de uitbreiding van de woningvoorraad tot 2030 voor de gemeente Hoogeveen.

Daarin wordt bijvoorbeeld aangegeven dat 50% van de woningen voor de vrije sector zijn. Hiermee wordt bedoeld op 50% van de uitbreiding van de woningvoorraad tot 2030. Van die 50% dient 20% betaalbaar en 30% in de dure sector te worden aangeboden.

De procedure van dit bestemmingsplan ziet niet toe op wijzigingen in beleid. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.4.1) aangevuld met informatie om de toetsing van het betreffende beleidsstuk, duidelijker te formuleren. Zo is aangegeven hoe de percentages zich verhouden met de aantallen uit dit bestemmingsplan en hoe de verdeling is tussen de twee deelgebieden van dit bestemmingsplan.

Ook de starterswoningen en/of vrijstaande woningen zouden levensloopbestendig gerealiseerd worden. Daar kunnen de toekomstige eigenaren zelf een keuze in maken. Er worden kavels uitgegeven waarop vervolgens woningbouw in een bepaald typologie gerealiseerd kan worden. De 12 rug-aan-rug woningen, zijn rug-aan-rug woningen. Dit zijn geen tweekappers en ook geen rijwoningen. Conform de Structuurvisie zijn de rug-aan-rug woningen aan te merken als woningen die levensloopbestendig/flexibel zijn, waarbij alle dagelijkse levensbehoeftevoorzieningen te vinden zijn op de begane grond.

2C Voetpad en trottoir langs de Boogerdweg

WAC Hoogeveen begrijpt niet hoe het centraal aan te leggen voetpad langs de Boogerdweg wordt gerealiseerd t.o.v. de haakse parkeervakken en vraagt daarbij af of het echt noodzakelijk is om aan beide zijden van de Boogerdweg een trottoir aan te leggen.

Reactie Gemeente

Het trottoir is centraal in het straatprofiel geprojecteerd zodat voetgangers ruim baan hebben, niet met een omweg hoeven te lopen en niet dicht langs de ondiepe voortuinen hoeven te lopen met nadelen voor privacy. Uitgangspunt is, dat de straat zo ingericht wordt dat auto's stapvoets rijden en te gast zijn in het woongebied. De parkeerplaatsen worden op trottoirniveau gesitueerd. Door het hoogteverschil ontstaat het effect van een drempel.

2D Stedenbouwkundig ontwerp

Ook de verkavelingstekening en de typen woningen ten zuiden van de Boogerdweg verschilt met wat is aangegeven in figuur 5.2

Reactie Gemeente

Het bestemmingsplan is als een flexibel plan opgesteld. Dit betekent dat verschillende invullingen mogelijk zijn binnen de bestemming Wonen. Wel worden een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de situering binnen het bouwvlak, de hoogte, het type- en max. aantal woningen. De verkavelingstekening geeft een impressie; een beeld van één van de mogelijke invullingen.

2E Woningen met lage kaphoogte

Aangegeven wordt dat de woningen langs de randen van 'De wijk in het groen' deels een lage kap hebben. Welke randen worden bedoeld en hoe moet deels worden geïnterpreteerd?

Reactie Gemeente

Dit betreffen de woningen aan de westzijde van het plangebied. Ter plaatse is 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen. Dit houdt in een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter (i.t.t. bijv. de woningen aan de oostzijde waar een goot- en bouwhoogte geldt van resp. 5 en 10 meter). De rand van de nieuwe buurt is op deze wijze met een lage goothoogte ingepast in het landschap. De lage goot zorgt ervoor dat vanuit het landschap gezien, de daken het beeld van bepalen en niet de gevels. Dit maakt het beeld eerder landelijk dan stedelijk; beter passend bij Noordscheschut als kleine kern in het landschap.

2F Ontsluiting plangebied

De nieuwe wijk wordt aan twee zijden ontsloten, namelijk vanaf de Boogerdweg en vanaf de Coevorderstraatweg. WAC Hoozevee adviseert dringend om doorgaand autoverkeer door de wijk tussen beide genoemde wegen onmogelijk te maken door obstakels aan te brengen in de verbinding tussen de twee deelgebieden.

Uit Street view (foto van 2018) leiden wij af dat de ontsluiting vanaf de Coevorderstraatweg net buiten de bebouwde kom wordt gemaakt. Geadviseerd wordt om de grens van de dorpskom (50 km) inclusief de versmalling van de weg, ten oosten van de ontsluiting te realiseren

Reactie Gemeente

Het is de bedoeling om de aansluiting met de Coevorderstraatweg vorm te geven als verbinding voor bestemmingsverkeer (verkeer van en naar de nieuwe woonbuurt). Mocht dit problemen opleveren dan kan overwogen worden of de verbinding alleen als verbinding voor langzaam verkeer (en noodaansluiting voor gemotoriseerd verkeer) gebruikt kan worden. Dit bijvoorbeeld door een verzinkbare paal te plaatsen.

2G Bodemonderzoek

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat "het aspect bodem de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat". WAC Hoozevee is van mening dat het bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld vóór het "Nader onderzoek naar het grondwater, asbest en voor het terrein ten zuiden van de Modderwijk" heeft plaatsgevonden.

Reactie Gemeente

Het nader onderzoek naar het grondwater, asbest en voor het terrein ten zuiden van de Modderwijk zal op een later moment (voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan) plaatsvinden. Op basis van de resultaten uit dit nader onderzoek kan worden bepaald welke maatregelen nodig zijn zodanig dat de bodemgesteldheid voldoende is voor het beoogde functiegebruik. Overigens willen we graag opmerken dat het aanvullend onderzoek is gericht op deellocaties (zoals de ontsluitingsweg

aan de Coevorderstraatweg en ter plaatse van dam 101, zie bijlage 1 voor de rapportage van het onderzoek). Het overige deel van het plangebied is voldoende onderzocht.

2H Duurzaamheid

In het plan is niet opgenomen dat de richting en de helling van de daken van de te bouwen woningen dusdanig moeten zijn dat optimaal gebruikt kan worden van zonnecollectoren en - panelen. Op de tekeningen hierboven is dat niet bij alle woningen het geval.

Reactie Gemeente

Zie onze reactie op zienswijze 1B