

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Fluitenberg, deelplan uitbreiding woningbouw 2011

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **20 maart 2013 tot en met 1 mei 2013** voor een ieder ter inzage gelegen in het Compagnieshuis, Raadhuisplein 24 te Hoogeveen. Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Krant van Hoogeveen van 19 maart 2013. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn er vijftien zienswijzen ingediend. Van de vijftien zienswijzen bevatten de zienswijzen van 4 indieners dezelfde tekst. De zienswijzen met dezelfde tekst worden als één inhoudelijk zienswijze behandeld (de inhoud van zienswijze 4 is door 4 aparte indieners ingediend). Voorgaande geldt ook voor zienswijze 10; die door 2 indieners is ingediend.

- Zienswijze 1 ; Aantasting privacy en veiligheid door nieuwbouwplannen en wandelpad aan de Vijfhoek.
- Zienswijze 2 ; Twijfels aantal woningen, kwijt raken uitzicht en recht tot overpad nabij de Vijfhoek.
- Zienswijze 3 ; Aantasting woongenot, waardedaling woning, inbraakgevoeligheid door de woningbouwplannen bij de Vijfhoek.
- Zienswijze 4 ; Was sprake van een ander locatie, dorpsstructuur wordt aangetast, geen draagvlak onder de bewoners, plannen zijn niet meer relevant, er wordt vrijblijvend nieuwbouw mogelijk gemaakt in het Oude Diep.
- Zienswijze 5 ; Aantasting privacy en rust, waardevermindering woning, toename verkeersdruk, onderbouwing van de noodzaak voor huizenbouw, aantasting karakter Beekdal gebied Het Oude diep en van het dorp, flora en fauna, locatiekeuze en uitvoering/Werkwijze werkgroep woningbouw dorpen.
- Zienswijze 6 ; Opoffering boswal, woningbouw niet voorzien en bepaling koopcontract.
- Zienswijze 7 ; Aantallen van de woningen en woningkeuzes, locatie keuze/draagvlak van de bevolking, ontsluitingsweg veldkamp, crisis/krimp/vergreijzing, volgorde van bouwen en onvoldoende beantwoording van ingediende zienswijze voorontwerp bestemmingsplan.
- Zienswijze 8 ; Extra woning op het perceel van de Vijfhoek 17, waardevermindering van de woning en de aantasting van de privacy.
- Zienswijze 9 ; Was sprake van een andere locatie, oneens met de stempel groeidorp, nieuwbouw past niet in kleinschaligheid dorp, woongenot en privacy worden aangetast, plannen zijn niet meer relevant, er wordt vrijblijvend nieuwbouw mogelijk gemaakt in het Oude Diep.
- Zienswijze 10; Aantasting woongenot/ uitzicht, verkeershinder, geluidstoename, locatie woningbouwplannen, degradatie van Fluitenberg naar een nieuwbouwwijk en de fasering van de woningbouw.
- Zienswijze 11 ; Woningbouwbehoefte, locatie woningbouw, geschiktheid Schuinedijk, fasering woningbouw, focus op dorpen met voorzieningen en aantasting vrije locatie en woongenot.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de opgestelde tabel staat het adres van de indiener(s) vermeld en daaronder is de inhoud van de zienswijzen, in een planologisch relevante samenvatting, weergegeven. De zienswijzen zijn van een gemeentelijke reactie voorzien en er wordt aangegeven of ze hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Tippe 2	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1a. Aantasting privacy en veiligheid door nieuwbouwplannen achter het huis en het aanleggen van het wandelpad.</p>	<p>1a. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het bestemmingsplan zal leiden tot uitzichtverlies van de indiener en zal het landelijke karakter van het plangebied veranderen. Dit individuele gegeven (privacy is een onderdeel) dient te worden afgewogen tegen de maatschappelijke behoefte aan woningbouw. De hoogte van de te realiseren woningen en de afstand tot die woningen is zodanig dat in redelijkheid tot het besluit kan worden gekomen om het bestemmingsplan vast te stellen.</p> <p>Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.</p> <p>In het ontwikkelproces, dat samen met de dorpsbewoners is gevoerd, bleek een grote behoefte aan wandelmogelijkheden, zowel binnen als buiten het dorp. De wandelmogelijkheden zijn op dit moment beperkt. In het plan is goed gekeken hoe en waar wandelroutes kunnen worden toegevoegd. Deze wandelroutes zorgen er mede voor dat de nieuwbouw zich goed hecht aan het bestaande dorp. Belangrijke groenstructuren worden bereikbaar door deze wandelroutes. De wandelroutes zorgen ook voor een dorps- en informele sfeer. Het netwerk van wandelroutes zorgt ervoor dat ook kinderen zich veiliger van de ene naar de andere plek kunnen begeven. In het geldende bestemmingsplan heeft de grond de bestemming 'Agrarische cultuurgrond'. In deze bestemming zijn wegen en wandelpaden bij recht toegestaan. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarische cultuurgrond' in de bestemming 'Groen' maakt voor de mogelijkheid tot de aanleg van een wandelpad geen verschil. In beide situaties acht de gemeente de aanleg van wandelpaden ruimtelijk gezien aanvaardbaar.</p>

	<p>Voor wat betreft de veiligheid/ inbraakgevoeligheid zal als gevolg van de inrichting van het terrein achter de woning van de indiener van de zienswijze een sociaal veiligere situatie ontstaan. Dit komt doordat er woningen worden toegevoegd. Dit zal er toe leiden dat juist meer sociale controle mogelijk is.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
1b. Het plan voegt niets toe.	<p>1b. Deze constatering is dusdanig onbepaald dat niet duidelijk is waar de indiener van de zienswijze op doelt.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
Fluitenbergseweg 25A	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
2a. Twijfel over belangstelling voor het aantal woningen op de diverse locaties.	<p>2a. In 2004 is de fysieke structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is nog steeds een breed gedragen document, maar als gevolg van gedeeltelijke realisatie van de ambitie uit de visie en veranderende ontwikkelingen is het belangrijk om te kijken waar eventuele bijstelling nodig is. Beperkte financiële middelen dwingt de gemeente de komende jaren keuzes te maken. Daarom is er een bijgestelde structuurvisie opgesteld, de oplegnotitie Structuurvisie Hoogeveen 2.0. In deze oplegnotitie wordt aangegeven waarom een bijstelling van de visie nodig is vanwege de ontwikkelingen rond het thema wonen en de afzwakkende groei van het aantal inwoners. Hieruit blijkt dat met name een woningbouw opgave in het landelijk gebied deels overbodig wordt geacht en daarom vervalt. Ook wordt ingezet op kleinschaliger initiatieven, waarbij de focus van de woningbouw komt te liggen op de stad. Daarnaast wordt gekozen voor geconcentreerde groei bij de dorpen en in het landelijk gebied. Het dorp Fluitenberg is één van de dorpen waar deze groei wordt gedacht.</p> <p>De groei van het aantal huishoudens is gericht op eigen aanwas en instroom van buiten het dorp. De marktvrage bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden. Het aantal te bouwen woningen is geen taakstelling, maar</p>

	<p>door het realiseren van de bouwlocaties in het dorp Fluitenberg wordt wel juridisch de mogelijkheid geboden tot realisatie.</p> <p>De gunstige ligging van Fluitenberg combineert de voordelen van de voorzieningen van Hoogeveen (binnen handbereik) met een aantrekkelijke ligging (goed bereikbaar, mooi landschap nabij boswachterij Ruinen).</p> <p>De Woonvisie 2011 – 2020 “Focus op een aantrekkelijke stad” is op 1 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hoogeveen vastgesteld. De groeiambitie is niet concreet vastgesteld, maar biedt ruimte om in te spelen op de daadwerkelijke woningbehoefte (alleen richtinggevend). In het zanddorp Fluitenberg wordt in de woonvisie uitgegaan van een aantal van 60 woningen.</p> <p>Door middel van de Regionale Woonvisie (30 oktober 2012 door het college vastgesteld) vindt noodzakelijke regionale afstemming plaats. De regionale woonvisie scherpt daarbij de indicatieve aantallen uit de Woonvisie 2011-2020 aan. Mede door de in bestemmingsplan Fluitenberg, deelplan uitbreiding woningbouw 2011 mogelijk te maken woningen wordt invulling gegeven aan de uitvoeringsparagraaf van de regionale woonvisie.</p> <p>In ‘Beslisdocument fase II Fluitenberg’ worden de voorkeurslocaties uitgewerkt in een verkaveling, die als basis dient voor het bestemmingsplan. Het college heeft ‘Beslisdocument fase II Fluitenberg’ op 13 december 2011 vastgesteld.</p> <p>Voorgaande beleidsdocumenten zijn de actuele basis van de te realiseren woningbouw in Fluitenberg.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>2b. Kwijt raken vrije uitzicht direct achter de woning, zijnde het perceel 25A, aan de Fluitenbergseweg.</p>	<p>2b. Zie standpunt 1a. gemeente.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>2c. De tuinpercelen van de nieuwe woningen, grenzen direct aan het perceel van Fluitenbergseweg 25A.</p>	<p>2c. Het ‘recht van overpad’ is een privaatrechtelijke overeenkomst. Privaat recht (privaatrechtelijke overeenkomsten) staat (juridisch gezien) los van</p>

<p>Hierdoor heeft de indiener van de zienswijze geen achteruit gangpad meer en kan niet bij de aldaar gelegen gezamenlijke waterbron, waar hij volgens de koopakte recht tot overpad naartoe heeft.</p>	<p>de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Omdat het hier over een privaatrechtelijke overeenkomst gaat wordt op dit onderdeel van de zienswijze verder niet ingegaan.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>De Tippe 8</p>	
<p>Samenvatting zienswijze</p>	<p>Reactie gemeente</p>
<p>3a. De woningbouwlocatie aan de achterkant van de woning zorgt voor ernstige aantasting van het woongenot, een waardedaling van de woning en aantasting van het vrije uitzicht.</p> <p>Daarnaast wordt gevreesd dat door het wandelpad achter het huis de inbraakgevoeligheid toeneemt en het vrije uitzicht wordt geschaad.</p>	<p>3a. Zie standpunt 1a. gemeente.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>3b. De nieuwbouwplannen zouden plaatsvinden ten noorden van Fluitenberg (aan de schoolstraat).</p>	<p>3b. In maart 2008 is in het kader van het project woningbouw dorpen, voor het dorp Fluitenberg 'Beslisdocument fase 1 Fluitenberg' door de gemeenteraad van Hoogeveen vastgesteld. In dit document worden vijf kansrijke locaties genoemd, waarvan drie voorkeurslocaties zijn aangewezen. In 'Beslisdocument fase II Fluitenberg' worden de voorkeurslocaties uitgewerkt in een verkaveling, die als basis dient voor het bestemmingsplan. Het college heeft 'Beslisdocument fase II Fluitenberg' op 13 december 2011 vastgesteld.</p> <p>In de voormalige, door de gemeenteraad vastgestelde, structuurvisie is geen sprake van een locatie aan de schoolstraat. Ook als dit wel het geval zou zijn, is deze locatie acherhaald door de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030. Op de kaart van de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030 (23 december 2004 door de gemeenteraad vastgesteld) is al te zien dat de indicatieve locaties voor 'Nieuwe Woongebied' in fluitenberg duidelijke aanknopingspunten biedt voor de gekozen locaties 'De Vijfhoek' en de 'Schuinedijk'. Van een locatie achter de Schoolstraat is op de, door de raad vastgestelde, kaart van de structuurvisie 2015-2030 geen sprake. In die</p>

	<p>structuurvisie wordt ook al een aantal van ca. 50 woningen voor Fluitenberg genoemd. De structuurvisie geeft in de 'uitvoeringsparagraaf' aan dat in 'het woonplan' (De Woonvisie 2011-2020) een nadere invulling wordt gegeven aan het aantal woningen. De structuurvisie vermeldt tenslotte nog dat na nadere studie en in bijzondere omstandigheden verschuivingen op kunnen treden in de definitieve toedeling van woningen tussen dorpen en landschappen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
De Tippe 4, De Tippe 6, De Tippe 10 en de Tippe 12	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
4a. De nieuwbouwplannen zouden plaatsvinden ten noorden van Fluitenberg (achter de Schoolstraat). Er is nooit sprake van geweest van bouwplannen op de locatie Dunning (Schuinedijklocatie) en de Vijfhoek.	<p>4a. Zie standpunt 3b.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
4b. Kleinschaligheid van het dorp wordt ernstig aangetast en de gewenste nieuwbouw past niet in het dorp, waarbij het groen uit het dorp zal verdwijnen.	<p>4b. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting op het landschap en op het bestaande dorp. Bestaande groenelementen zijn in het plan gehandhaafd en nieuw groen en wandelpaden worden toegevoegd. De nieuwe wegen krijgen een kleinschalig profiel in klinkerbestrating. Aan de materialisering en de kleuren van de nieuwe woningen worden voorwaarden gesteld (bijlage beeldkwaliteit) om een dorpse uitstraling te bevorderen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
4c. Tegen het plan om de Fluitenberg als 'groeidorp' te bestempelen.	<p>4c. De groeipotentie van het dorp Fluitenberg wordt genoemd in de Woonvisie 2011 – 2020 "Focus op een aantrekkelijke stad". De woonvisie is op 1 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hoogeveen vastgesteld. In het zanddorp Fluitenberg worden volgens de woonvisie globaal 60 woningen gepland. Het vast te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot maximale toevoeging van 51 woningen aan de woningvoorraad in Fluitenberg (inclusief binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheid). Het aantal woningen valt ruim binnen de</p>

	<p>vastgestelde beleidskaders.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>4d. De gemeente beweert dat in de dorpsbijeenkomst is toegestemd met de huidige locatiekeuze en het aantal te bouwen woningen. Dit is niet het geval volgens de indieners van de zienswijze.</p>	<p>4d. In het kader van het project woningbouw dorpen is een vertegenwoordiging van de bewoners betrokken bij de locatiekeuze en de stedenbouwkundige invulling. Op deze wijze kreeg het dorp inzicht in de complexiteit van het optimaal benutten en inrichten van de gekozen uitbreidingslocatie.</p> <p>Op een dorpsavond in 2007 is nadere informatie verstrekt over de locatiekeuze van de nieuwe uitbreiding. Het voorgestelde plan werd door de aanwezigen overwegend goed ontvangen.</p> <p>Het bestemmingsplan moet op ruimtelijk relevante aspecten worden beoordeeld.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>4e. Het plan voor de woningbouw dorpen in Fluitenberg is vóór 2008 gemaakt en daardoor niet meer relevant. In het document over de woningmarkt in Drenthe staat beschreven dat op basis van de nieuwe bevolkingsprognose Drenthe duidelijk naar voren komt dat het inwoneraantal zal afnemen, en vooral gezinnen zullen afnemen. Op basis van deze trends kan geconcludeerd worden dat gezinnen met kinderen geen groeimarkt meer is, terwijl dat een belangrijke doelgroep is geweest voor de bouw van gezinswoningen in uitbreidingsgebieden.</p>	<p>4e. Het vast te stellen bestemmingsplan geeft invulling aan de Woonvisie 2011 – 2020 “Focus op een aantrekkelijke stad”, De ‘Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe Groeimodel, Deel I’ en de Structuurvisie Hoogeveen 2.0 (actuele beleidstukken). Het woningbouwplan voldoet aan deze relevante en actuele beleidsdocumenten.</p> <p>Naast ontwikkelingen uit de koopsector geeft het Woningmarktbericht ook informatie over demografische ontwikkelingen. Deze informatie is gebaseerd op de Bevolkingsprognose XVIII (2012) van de provincie Drenthe. De bevolking blijft in de gemeente Hoogeveen de komende jaren nog groeien. Als gevolg van deze groei neemt ook het aantal huishoudens nog toe en is er daarom behoefte aan nieuwe woningen.</p> <p>De ‘Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe Groeimodel, Deel I’ is op 30 oktober 2012 door het college van de gemeente Hoogeveen vastgesteld. Middels deze regionale woonvisie vindt de noodzakelijke regionale afstemming plaats. De regionale woonvisie scherpt daarbij de indicatieve aantallen uit de Woonvisie 2011-2020 aan. Voor deze woonvisie is de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maart 2012, een belangrijke onderlegger. Aan de hand van voorgaande recente cijfers is de</p>

	<p>woningbouwbehoefte (per gemeente) vastgesteld. De in de regionale woonvisie uitgewerkte afstemming gaat daarbij voor Fluitenberg uit van 60 nieuwe woningen (tot 2020). Bestemmingsplan Fluitenberg, deelplan uitbreiding woningbouw 2011 maakt in Fluitenberg maximaal 57 nieuwe woningen mogelijk. Bij voorgaande aantallen dient opgemerkt te worden dat voor de mogelijk te maken woningbouwontwikkeling 6 woningen worden gesloopt. De netto toevoeging in Fluitenberg bedraagt 51 woningen.</p> <p>Fluitenberg maakt onderdeel uit van de verwachte woningbouwbehoefte, omdat in Fluitenberg een wervend marktgericht woonmilieu gecreëerd kan worden. De gunstige ligging van Fluitenberg combineert de voordelen van de voorzieningen van Hoogeveen (binnen handbereik) met een aantrekkelijke ligging (goed bereikbaar, mooi landschap nabij boswachterij Ruinen).</p> <p>De groei van het aantal huishoudens is gericht op eigen aanwas en instroom van buiten het dorp. De marktvrage bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden. Het aantal te bouwen woningen is geen taakstelling, maar door het realiseren van de bouwlocaties in het dorp Fluitenberg wordt wel juridisch de mogelijkheid geboden tot realisatie.</p> <p>De invulling wordt in grote mate overgelaten aan toekomstige kopers. Dit gebeurt door een flexibel bestemmingsplan, waarin nog specifiek op de exacte toekomstige vraag kan worden ingespeeld.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>4f. Het woongenot en de privacy worden ernstig aangetast.</p>	<p>4f. Zie standpunt 1a van de gemeente.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>4g. In beekdal het Oude diep mag niet zo maar gebouwd worden.</p>	<p>4g. In een aantal beekdalen, waaronder het 'Oude Diep' is in een langjarig proces al een omslag gemaakt van landbouw naar natuur. Hierbij is reeds meer ruimte gecreëerd voor water en natuurontwikkeling. Woningbouw aan zuidelijke rand van Fluitenberg zal de functionaliteit van en geboden ruimte aan het beekdal 'Oude Diep' niet aantasten.</p>

	<p>De locaties Vijfhoek en Schuinedijk lagen tijdens het opstellen van het voorontwerpplan binnen het zoekgebied van een ecologische verbindingszone (EVZ). De kaart met daarop de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de EVZ van de provincie Drenthe is op 18 september 2012 geactualiseerd. Het plangebied, en dus alle drie de deellocaties in Fluitenberg, liggen nu niet meer in de EVZ of in de EHS. Ten zuiden van Fluitenberg is het gebied rond het Oude Diep heringericht tot natuurgebied 'Oude Kene', hiermee is invulling gegeven aan de ecologische verbindingszone en dit gebied is aangemerkt als EHS. Op basis van de ligging en de aard en omvang van de plannen is aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aan de orde. Mede omdat de planlocaties direct aansluiten op het dorp Fluitenberg.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
Fluitenbergseweg 23	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>5a. Indieners stellen dat ten gevolge van de bouw van de woningen hun privacy en rust zal worden aangetast. De bouw van de geplande woningen al ertoe leiden dat de waarde van hun woning zal dalen. Ook zal er een toename zijn van de verkeersdruk. Een toename waar de wegen ter plaatse niet op zijn berekend. Tot slot merken indieners op dat met hun eerdere bezwaren die zij kenbaar hebben gemaakt niets is gedaan.</p>	<p>5a. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het bestemmingsplan zal leiden tot uitzichtverlies van de indiener en zal het karakter van het plangebied veranderen. Dit individuele gegeven (privacy is een onderdeel) dient te worden afgewogen tegen de maatschappelijke behoefte aan woningbouw. De hoogte van de te realiseren woningen en de afstand tot die woningen is zodanig dat in redelijkheid tot het besluit kan worden gekomen om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.</p> <p>Een toevoeging van 51 woningen aan de woningvoorraad in Fluitenberg (maximaal 6 woningen worden toegevoegd in het wijzigingsplan) zal tot een aanvaardbare verkeerssituatie leiden. Per etmaal passeren gemiddeld</p>

	<p>tussen de 2.000 tot 2.500 voertuigen de Fluitenbergseweg (woonadres indiener zienswijze). Op de Fluitenbergseweg is naar verwachting sprake van een verkeerstoename van enkele procenten. Een dusdanige toename heeft een niet noemenswaardige invloed op de verkeersdruk</p> <p>De aanvullende opmerkingen dat met eerder kenbaar gemaakte bezwaren niks is gedaan is dusdanig onbepaald dat niet duidelijk is waar de indiener van de zienswijze op doelt.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>5b. Indieners stellen dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan uit is gegaan van cijfers van voor de aanvang van de crisis en voordat de vergrijzing goed in beeld kwam. Deze cijfers zijn niet langer relevant gelet op de huidige economische situatie. Zij verwijzen hierbij naar onder andere een bijeenkomst van provinciale staten met mensen van bouwende Nederland, woningcorporaties, banken en makelaars. Hier is toen geconcludeerd dat de cijfers van voor 2008 achterhaald zijn. Voorts halen indieners verschillende recente onderzoeken aan waaruit blijkt dat er geen behoefte aan nieuwe woningbouw is en dat de groei in Hogeveen marginaal is. Waarom niet, zoals is de kernen Stuifzand en Noordscheschut, de aantallen omlaag brengen. De behoefte aan woningen is duidelijk minder geworden t.g.v. de crisis.</p>	<p>5b. De 'Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe Groeimodel, Deel I' is op 30 oktober 2012 door het college van de gemeente Hogeveen vastgesteld. Voor deze woonvisie is de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maart 2012, een belangrijke onderlegger. Uit de bevolkingsprognose XVIII blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente Hogeveen groeit, maar in mindere mate dan de voorgaande prognoses. Daarbij daalt het gemiddelde aantal personen per huishouden. Voorgaand gegeven zorgt voor een behoefte aan extra woningen.</p> <p>Aan de hand van deze recente cijfers is de woningbouwbehoefte (per gemeente) vastgesteld.</p> <p>Voor die regio Zuidwest Drenthe is aan de hand van de recente (lagere) groeicijfers het benodigde aantal extra woningen naar beneden bijgesteld. De regionale woonvisie scherpt de indicatieve aantallen uit de Woonvisie 2011-2020 aan.</p> <p>De in de regionale woonvisie uitgewerkte afstemming gaat daarbij voor Fluitenberg uit van 60 nieuwe woningen (tot 2020). Bestemmingsplan Fluitenberg, deelplan uitbreiding woningbouw 2011 maakt in Fluitenberg maximaal 57 nieuwe woningen mogelijk. Bij voorgaande aantallen dient opgemerkt te worden dat voor de mogelijk te maken woningbouwontwikkeling 6 woningen worden gesloopt. De netto toevoeging in Fluitenberg bedraagt 51 woningen.</p> <p>Van de verwachte woningbouwbehoefte in de dorpen maakt Fluitenberg een belangrijk onderdeel uit, omdat in Fluitenberg een wervend woonmilieu gecreëerd kan worden, dat voldoet aan de vraag uit de markt.</p> <p>De gunstige ligging van Fluitenberg combineert de voordelen van de</p>

	<p>voorzieningen van Hogeveen (binnen handbereik) met een aantrekkelijke ligging (goed bereikbaar, mooi landschap nabij boswachterij Ruinen) De groei van het aantal huishoudens is gericht op eigen aanwas en instroom van buiten het dorp. De marktvrage bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden. Het aantal te bouwen woningen is geen taakstelling, maar door het realiseren van de bouwlocaties in het dorp Fluitenberg wordt wel juridisch de mogelijkheid geboden tot realisatie. De invulling wordt in grote mate overgelaten aan toekomstige kopers. Dit gebeurt door een flexibel bestemmingsplan, waarin nog specifiek op de exacte toekomstige vraag kan worden ingespeeld.</p> <p>De verwachte woningbehoefte (bevolkingsgroei en grootte van huishoudens) is een ander onderwerp dan crisis. Dat in de provincie Drenthe de woningmarkt uit zijn evenwicht is blijkt ook weer uit het Drentse Woningmarktbericht van juli 2013. Ten aanzien van het onderdeel koopwoningen is voor de gemeente Hogeveen specifiek wel een kleine kentering waarneembaar. Het aantal te koop staande woningen is in vergelijking tot het aantal verkochte woningen afgenomen. De te koop staande woningenvoorraad is vergeleken met het afgelopen jaar met 2 woningen gestegen (nagenoeg stabilisatie). Het aantal verkochte woningen is derhalve ook gestegen, en wel met 29 woningen. De ontregelde woningmarkt laat een langzaam herstel zien. Dat er een duidelijk omslag zichtbaar is blijkt nog niet uit de Drentse Woningmarktbericht, omdat de verkoopprijs over 2012 weer is gedaald. Ook de verkooptijd is nog iets toegenomen. De prijsontwikkeling in de gemeente Hogeveen ligt op het gelijke niveau van het Drents gemiddelde. Maar de verkooptijd laat in Hogeveen een positiever beeld zien dan het Drentse beeld. Al met al zijn dit positieve signalen waaruit een voorzichtig herstel in Hogeveen is af te lezen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>5c. De locaties Schuinedijk en Dunning liggen in het Beekdal gebied van het Oude Diep. Dit is een uniek natuurgebied dat zal worden aangetast door de bouw</p>	<p>5c. In een aantal beekdalen, waaronder het 'Oude Diep' is in een langjarig proces al een omslag gemaakt van landbouw naar natuur. Hierbij is reeds meer ruimte gecreëerd voor water en natuurontwikkeling. Woningbouw aan</p>

<p>van zoveel woningen. Indieners vrezen dat door de bouw van zoveel woningen het karakter van hun dorp verloren zal gaan. Van en dorp zal het verworden tot een wijk. En het buitengebied zal meer verstenen.</p>	<p>zuidelijke rand van Fluitenberg zal de functionaliteit van en geboden ruimte aan het beekdal 'Oude Diep' niet aantasten.</p> <p>Ten zuiden van Fluitenberg is het gebied rond het Oude Diep heringericht tot natuurgebied 'Oude Kene', hiermee is invulling gegeven aan de ecologische verbindingzone en dit gebied is aangemerkt als EHS. Op basis van de ligging en de aard en omvang van de plannen is aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aan de orde. Mede omdat de planlocaties direct aansluiten op het dorp Fluitenberg. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting op het landschap en op het bestaande dorp. Bestaande groenelementen zijn in het plan gehandhaafd en nieuw groen en wandelpaden worden toegevoegd. De nieuwe wegen krijgen een kleinschalig profiel in klinkerbestrating. Aan de materialisering en de kleuren van de nieuwe woningen worden voorwaarden gesteld (bijlage beeldkwaliteit) om een dorpse uitstraling te bevorderen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>5d. Beide locaties liggen in het zoekgebied van de EHS. Indieners maken zich zorgen over de gevolgen voor de flora en fauna. De locatie Schuinedijk vormt een mogelijke aanvliegroute voor vleermuizen en is een verblijfsgebied voor verschillende diersoorten (mol, bosmuis, dwerg spitsmuis, bosspitsmuis, huis spitsmuis en veldmuis). Al deze dieren zullen verdwijnen met de komst van de woningen. Daarnaast moet nog een inventarisatie plaatsvinden van het aantal vogels dat op deze locaties verblijft. Tenslotte moet ook nog onderzoek plaatsvinden naar het oerbos 'kinholtsbosje'.</p>	<p>5d. De drie uitbreidingslocaties lagen voorheen in de ecologische verbindingzone (EVZ) en niet in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De spelregels die gelden voor de EHS, zoals een zwaarwegend maatschappelijk openbaar belang of 'geen alternatief' zijn niet van toepassing op de EVZ. De kaart met daarop aangegeven de EHS en de EVZ van de provincie Drenthe is op 18 september 2012 geactualiseerd. Hieruit blijkt dat alle drie de deellocaties met de voorgenomen woningbouw in Fluitenberg op dit moment ook niet meer in de EVZ liggen.</p> <p>Ten zuiden van Fluitenberg is het gebied rond het Oude Diep heringericht tot natuurgebied 'Oude Kene', hiermee is invulling gegeven aan de ecologische verbindingzone en dit gebied is aangemerkt als EHS. Op basis van de ligging en de aard en omvang van de plannen is aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet aan de orde. Mede omdat de planlocaties direct aansluiten op het dorp Fluitenberg. Er is dus geen conflicterende situatie tussen de geprojecteerde woningbouw en de EHS en EVZ.</p> <p>Het Kinholtsbosje ten zuiden van de spoorlijn Zwolle – Groningen maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De Kinholtsweg, de verbindingsweg tussen Fluitenberg en de Hogeveense wijk De Weide, ter hoogte van dit</p>

bos, maakt eveneens geen deel uit van het bestemmingsplan. Het Kinholtsbos is niet aangemerkt als Natura 2000-gebied dan wel een gebied met de functie ecologische hoofdstructuur (EHS).

De Kinholtsweg is een bestaande weg, die door de inwoners van Fluitenberg en dus in de toekomst ook de bewoners van de uitbreidingslocaties gebruikt kan worden om de voorzieningen in de wijk De Weide te kunnen bereiken. De uitbreiding van het dorp Fluitenberg zal naar verwachting niet leiden tot een merkbare toename van het verkeer op de Kinholtsweg. In de huidige situatie bestaat de verkeersintensiteit uit ca. 1000 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting zal na de planvorming sprake zijn van een geringe stijging van het aantal motorvoertuigen per etmaal. De omvang is dermate klein dat geen significante effecten op het Kinholtsbos te verwachten zijn.

In het ecologisch rapport is opgenomen dat Schuinedijk vermoedelijk een vliegroute is voor vleermuizen, omdat voldoende geleidende opgaande beplanting aanwezig is. Naast het feit dat de vleermuizen in en rondom Fluitenberg veel oriëntatiemogelijkheden hebben, zal bij de toekomstige inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met deze mogelijke vliegroute. Het realiseren van de woningen heeft geen negatieve effecten op deze potentiële vliegroute. Met name de verlichting van de Schuinedijk is een aandachtspunt. Het is van belang bij de verlichting van de Schuinedijk er rekening mee te houden dat het licht zo weinig mogelijk verstrooid wordt. Indien meer openbare verlichting noodzakelijk is langs de Schuinedijk, dan worden armaturen toegepast die voorzien zijn van LED-verlichting, waarbij het licht niet naar boven en de omgeving wordt verstrooid, maar dat lokaal het wegdek verlicht. Op deze wijze zal de Schuinedijk ook na de herinrichting haar functie behouden als potentiële vliegroute. Het foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en faunawetgeving geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van de populatie.

Op basis van het ecologisch onderzoek worden er geen negatieve effecten verwacht op foeragerende vleermuizen, omdat tijdens en na uitvoering van de plannen er voldoende foerageermogelijkheden aanwezig zijn in de omgeving.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan

<p>5e. Een toevoeging van 38 woningen aan het landelijke weggetje de Schuinedijk kan een negatieve invloed hebben op milieu en fijnstof, nl gemiddeld 38 woningen x 2 auto's is 76 auto's (extra op de nu bestaande verkeersbewegingen).</p>	<p>5e. Uit de milieuonderzoeken die behoren bij dit bestemmingsplan is gebleken dat er als gevolg van de woningbouw aan de Schuinedijk geen significant negatieve effecten optreden op het milieu.</p> <p>De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. De meest kritische parameters in Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In Drenthe overschrijden de concentraties NO₂ en PM₁₀ de grenswaarden niet. Op grond van het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) en de Regeling NIBM mag worden aangenomen dat de woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM is namelijk vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.</p> <p>In de Regeling NIBM is een getalsmatige invulling gegeven aan de NIBM-grens voor een aantal categorieën van projecten, waaronder woningbouwlocaties. De Regeling stelt dat onder andere woningbouwlocaties, waarbij sprake is van netto niet meer dan 1500 woningen, aangewezen zijn als een project dat aangemerkt kan worden als NIBM. In het bestemmingsplan worden netto 51 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Fluitenberg. Dit ligt ruim beneden de grens van 1500 woningen. De verkeersaantrekkende werking van de woningbouwlocatie aan de Schuinedijk is gering. Er mag dan ook vanuit worden gegaan dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op de concentratie fijn stof in de lucht.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>5f. Indieners stellen dat de locatie keuze niet breed gedragen wordt. De werkgroep die in het leven is geroepen in verband met de burgerparticipatie had de mogelijkheid om te kiezen uit 6 locaties die door de bewoners waren uitgezocht. De samenstelling van de</p>	<p>5f. In het kader van het project woningbouw dorpen is een vertegenwoordiging van de bewoners betrokken bij de locatiekeuze en de stedenbouwkundige invulling. Op deze wijze kreeg het dorp inzicht in de complexiteit van het optimaal benutten en inrichten van de gekozen uitbreidingslocatie. Op de kaart van de Structuurvisie Hogeveen 2015-</p>

<p>werkgroep was zodanig dat er allemaal mensen in zaten met een eigen belang. Bij het maken van de keuze voor de locaties is niet gekeken naar het algemeen belang maar naar het eigen belang. Veel bewoners waren het niet eens met deze keuze.</p> <p>In de structuurvisie 2015-2030 wordt wel vermeld dat er woningen bij zullen worden gebouwd, maar niet op de onderhavige locaties. Ten tijde van de koop van hun woning hebben indieners hier specifiek naar gekeken. Dat het gemeentebestuur afwijkt van deze door de raad vastgestelde visie maakt de gemeente onbetrouwbaar. De grond van mevrouw van der Wal staat niet genoemd in 'Beslisdocument fase I Fluitenberg'</p> <p>In een gesprek met de burgemeester en de verschillende fracties is ook erkend dat deze wijze van werken niet juist was. Daarnaast zijn indieners niet uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep. Hoewel zij hier om gevraagd hadden. Indieners vermoeden opzet. Klachten hieromtrent zijn door de gemeente niet behandeld.</p> <p>Inmiddels is de samenleving in het dorp verdeeld in twee kampen.</p> <p>Indieners vrezen dat als gevolg van de bouw van de woningen hun woonomgeving voor langere tijd zal veranderen in een bouwput, met alle overlast van dien.</p>	<p>2030 (23 december 2004 door de gemeenteraad vastgesteld) is al te zien dat de indicatieve locaties voor 'Nieuwe Woongebied' in fluitenberg duidelijke aanknopingspunten biedt voor de gekozen locaties 'De Vijfhoek' en de 'Schuinedijk'. Voorgaande geeft aan dat al langer gedacht werd aan de uiteindelijk gekozen locaties 'De Vijfhoek' en de 'Schuinedijk'.</p> <p>In het kader van het project woningbouw dorpen is op een dorpsavond in 2007 nadere informatie verstrekt over de locatiekeuze van de nieuwe uitbreiding. Het voorgestelde plan werd door de aanwezigen overwegend goed ontvangen</p> <p>In maart 2008 wordt in het kader van het project woningbouw dorpen, voor het dorp Fluitenberg 'Beslisdocument fase 1 Fluitenberg' door de gemeenteraad van Hoogeveen vastgesteld. In dit document worden vijf kansrijke locaties genoemd, waarvan drie voorkeurslocaties zijn aangewezen.</p> <p>Tijdens het voortraject dat heeft geleid tot 'beslisdocument fase II Fluitenberg' is besloten dat het perceel kadastraal bekend als Gemeente Hoogeveen sectie U, nummer 00827 (in het vervolg 'perceel 00827' genoemd) wordt toegevoegd aan het plangebied. De locatie Schuinedijk ligt tussen de Schuinedijk, de achterzijde van de percelen langs de Fluitenbergseweg en de uitbreiding van het dorp uit de jaren negentig. Het heeft globaal de vorm van een driehoek. In beslisdocument fase 1 wordt deze locatie met een kleur aangegeven. Het perceel 00827 is hierin niet ingekleurd. De eigenaar wilde destijds absoluut geen medewerking verlenen. Perceel 00827 ligt wel binnen de eerder omschreven driehoek, die in beslisdocument fase I is voorzien van een ster. Gedurende fase II heeft de grondeigenaar toch besloten om perceel 00827 in te brengen. Zij heeft medewerking gevraagd om haar gronden te herbestemmen voor woningbouw. Voor een economische ontsluiting van de Schuinedijk locatie (doelgerichte ontsluiting van de hiervoor omschreven driehoek) is het zeer wenselijk om perceel 00827 in de verkaveling op te kunnen nemen. Met de aanleg van de weg, ook over perceel 00827, zou de locatie Schuinedijk in één keer goed ontsloten zijn. Tijdelijke aansluitingen, waarvan eerst sprake was, zijn dan niet meer nodig. Perceel 00827 is vanuit de kwaliteit van de ruimtelijke planvorming van groot belang.</p> <p>Op 13 december 2011 heeft het college van de gemeente Hoogeveen 'Beslisdocument fase II Fluitenberg' vastgesteld. In dit document worden de voorkeurslocaties uitgewerkt in een verkaveling, die als basis dient voor het</p>
---	---

	<p>bestemmingsplan.</p> <p>De maatschappelijke uitvoerbaarheid staat of valt niet alleen met bezwaren van direct omwonenden en individuele belangen van leden van de werkgroep Woningbouw Dorpen Fluitenberg. In het vast te stellen plan is in de paragraaf over maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen dat de bewoners van het dorp Fluitenberg zijn betrokken bij de planontwikkeling. Het bieden van een divers en passend woningaanbod binnen een gemeente heeft een bredere maatschappelijke achtergrond dan alleen de belangen van de aangrenzende woonpercelen (eigen belang). Het plan zal op ruimtelijk relevante aspecten en een beleidsmatige toetsing beoordeeld moeten worden.</p> <p>Bij de uitvoering en fasering van de bouwwerkzaamheden zal alles, wat redelijkerwijs kan worden verwacht, in het werk gesteld worden, om de overlast zo beperkt mogelijk te houden.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>5g. De Schuinedijk is niet geschikt voor grotere hoeveelheden verkeer.</p>	<p>5g. Op de Schuinedijk rijdt relatief weinig verkeer. Met de geplande uitbreiding van de woningbouw zal er op de Schuinedijk iets meer verkeer gaan rijden. Problemen worden hier echter niet verwacht, omdat de weg voldoende capaciteit heeft en de kans op tegenliggers gering is. Als de weg breder wordt gemaakt, is de kans groot dat dit nieuw verkeer aan gaat trekken. Als het drukker wordt en er sneller gereden gaat worden heeft dit toenemende overlast tot gevolg.</p> <p><u><i>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</i></u></p>
<p>5h. Voorbij wordt gegaan aan het Waterplan.</p>	<p>5h. Op basis van de waterkansenkaart, zoals opgenomen in het waterplan van 2005, blijkt de locatie Vijfhoek in een gebied te liggen dat als 'geschikt' wordt aangemerkt. Dit betekent dat er in dit gebied geen maatregelen getroffen hoeven te worden op het gebied van de waterhuishouding, zoals het ophogen van de grond, het verlagen van het grondwaterpeil etc. -De locatie Schuinedijk ligt in een gebied dat gedeeltelijk 'geschikt' is en in een deel waarvoor geldt 'geschikt, mits'. Dit betekent dat een dergelijk gebied</p>

	<p>geschikt is, mits er maatregelen getroffen worden. In het kader van de watertoets heeft het waterschap uitgangspunten aangereikt, waarmee rekening gehouden moet worden bij de realisatie van de woningbouw in het plangebied. In overleg met het waterschap zal het gebied langs de Schuinedijk dan ook geschikt gemaakt worden voor woningbouw.</p> <p><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></p>
Fluitenbergseweg 25	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>6a. Voor het wandelpad (tussen Fluitenbergseweg 23 en 25) moet een boswal worden opgeofferd. Die boswal is een foerageergebied van ongeveer 110 vleermuizen die in een woning aan de overkant van de weg 'huizen'. De boswal is een broedplaats van heel veel vogels (o.a. bonte specht) en eekhoorntjes. Het is jammer als voorgaande moet wijken voor de bouw van de woning tussen Fluitenbergseweg 23 en 25.</p>	<p>6a. Het gebied ten westen van Fluitenbergseweg 23 dat als tuin in gebruik is, is ook opgenomen in het ecologisch onderzoek in paragraaf 3.2 'Onderzoeksmethodiek'. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 3 juni 2011. Dit bezoek heeft zich met name gericht op het vaststellen van (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen in een smalle bosstrook (door de indiener van de zienswijze aangeduid als boswal) en een schuurtje gelegen tussen Fluitenbergseweg 23 en 25. Hoewel er geen volledige broedvogelinventarisatie is uitgevoerd, is op basis van het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens (verspreidingsatlassen en internet) en expert judgement wel een goede uitspraak te doen over de verwachte soorten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 3.6 'Broedvogels' van het rapport 'Actualisatie quickscan natuurtoets woningbouwlocaties Fluitenberg'. Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat de ecologische kwaliteiten van de locatie 'Schuinedijk' beperkt zijn. Binnen deze locatie zijn geen juridisch zwaarder beschermde soorten van de Flora- en faunawet (tabel 2 of 3 soorten) of 'bedreigde' of 'ernstig bedreigde' soorten van Rode lijsten bekend, met uitzondering van broedvogels. In het plangebied komen broedvogels voor. Ook op het terrein tussen de woningen aan de Fluitenbergseweg 23 en 25 kunnen broedvogels voorkomen. Activiteiten die verblijfplaatsen van broedvogels verstoren of vernietigen zijn niet toegestaan. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen moeten buiten het broedseizoen van de</p>

	<p>aanwezige vogels worden gestart. Dit zal in acht worden genomen bij de uitvoeringswerkzaamheden ten gevolge van de voorgenomen woningbouw in Fluitenberg.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>6b. Er is nooit sprake geweest van woningbouw naast (in het lint) en achter het perceel Fluitenbergseweg 25. Ten tijde van de aankoop gaf de ruimte en de groenstrook de doorslag om het perceel te kopen en was geen sprake van plannen voor woningbouw op de desbetreffende locatie. De plannen hebben een enorme aantasting van de privacy tot gevolg.</p>	<p>6b. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het bestemmingsplan zal leiden tot uitzichtverlies van de indiener en de groenstrook naast de woning zal gaan verdwijnen. Dit individuele gegeven (privacy is een onderdeel) dient te worden afgewogen tegen de maatschappelijke behoefte aan woningbouw. De hoogte van de te realiseren woningen en de afstand tot die woningen is zodanig dat in redelijkheid tot het besluit kan worden gekomen om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>6c. er staan bepalingen in het koopcontract betreffende de omgeving van de woning.</p>	<p>6c. Standpunt 2c. van de gemeente geldt ook voor het koopcontract.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>Veldkamp 31 en veldkamp 33</p>	
<p>Samenvatting zienswijze</p>	<p>Reactie gemeente</p>
<p>7a. Het aantal woningen is gebaseerd op een onderzoek van Arcadis van voor 2007. De actuele situatie is dat er in heel Nederland crises, krimp en vergrijzing zichtbaar is. Ook in een bijeenkomst van de provincie werd gezegd dat alle plannen van voor 2008 moeten worden</p>	<p>7a. De Woonvisie 2011 – 2020 “Focus op een aantrekkelijke stad” is op 1 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hoogeveen vastgesteld. In het zanddorp Fluitenberg worden volgens de woonvisie globaal 60 woningen gepland. Het vast te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een maximaal toevoeging van 51 woningen (inclusief</p>

<p>herzien.</p> <p>De gemeente heeft het aantal woningen binnen gemeente deels bijgesteld, maar niet voor Fluitenberg. Met een toevoeging van 60 woningen wordt Fluitenberg een wijk van Hogeveen (toevoeging is meer dan 50% van het bestaande aantal woningen). Eerst waren er 45 woningen, verdeeld over 3 locaties gepland.</p>	<p>binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheid). Het aantal woningen valt ruim binnen de vastgestelde beleidskaders.</p> <p>De 'Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe Groeimodel, Deel I' is op 30 oktober 2012 door het college van de gemeente Hogeveen vastgesteld. Middels deze regionale woonvisie vindt de noodzakelijke regionale afstemming plaats. De regionale woonvisie scherpt daarbij de indicatieve aantallen uit de Woonvisie 2011-2020 aan.</p> <p>In 2004 is de fysieke structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is nog steeds een breed gedragen document, maar als gevolg van gedeeltelijke realisatie van de ambitie uit de visie en veranderende ontwikkelingen is het belangrijk om te kijken waar eventuele bijstelling nodig is. Beperkte financiële middelen dwingt de gemeente de komende jaren keuzes te maken. Daarom is er een bijgestelde structuurvisie opgesteld, de oplegnotitie Structuurvisie Hogeveen 2.0. In deze oplegnotitie wordt aangegeven waarom een bijstelling van de visie nodig is vanwege de ontwikkelingen rond het thema wonen en de afzwakkende groei van het aantal inwoners. Hieruit blijkt dat met name een woningbouw opgave in het landelijk gebied deels overbodig wordt geacht en daarom vervalt. Ook wordt ingezet op kleinschaliger initiatieven, waarbij de focus van de woningbouw komt te liggen op de stad. Daarnaast wordt gekozen voor geconcentreerde groei bij de dorpen en in het landelijk gebied. Het dorp Fluitenberg is één van de dorpen waar deze groei wordt gedacht. Aankopen van nieuwe grondposities wordt daarom achterwege gelaten, zoals in Stuifzand.</p> <p>Daarnaast kan de gemeente Hogeveen niet voorzien in de vraag naar woningbouw als gevolg van toename van huishoudens de komende jaren omdat er onvoldoende harde plancapaciteit is. Ook wil de gemeente blijven inzetten op realisatie van aantrekkelijke woonmilieus, zoals deze in Fluitenberg wordt gedacht. Hetgeen hierover is opgenomen in de Woonvisie van 2011 is daarmee onveranderd gebleven en is er niet voor gekozen om de capaciteit in Fluitenberg te verlagen. Mede omdat dit al in andere kernen of het landelijk gebied wordt gerealiseerd om invulling te geven aan de bijgestelde demografische veranderingen.</p> <p>Daarbij vindt door middel van de Regionale Woonvisie (30 oktober 2012 door het college vastgesteld) noodzakelijke regionale afstemming plaats. Voorgaande beleidsdocumenten zijn de actuele basis van de te realiseren woningbouw in Fluitenberg. De provincie heeft in een officiële</p>
---	---

	<p>vooroverlegreactie laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot aanpassingen en is akkoord met het bestemmingsplan.</p> <p>Op de kaart van de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030 (23 december 2004 door de gemeenteraad vastgesteld) is al te zien dat de indicatieve locaties voor 'Nieuwe Woongebied' in fluitenberg duidelijke aanknopingspunten biedt voor de gekozen locaties 'De Vijfhoek' en de 'Schuinedijk'. In die structuurvisie wordt ook al een aantal van CA. 50 woningen voor Fluitenberg genoemd. De structuurvisie geeft in de 'uitvoeringsparagraaf' aan dat in 'het woonplan' (De Woonvisie 2011-2020) een nadere invulling wordt gegeven aan het aantal woningen. De structuurvisie vermeldt tenslotte nog dat na nadere studie en in bijzondere omstandigheden verschuivingen op kunnen treden in de definitieve toedeling van woningen tussen dorpen en landschappen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting op het landschap en op het bestaande dorp. Bestaande groenelementen zijn in het plan gehandhaafd en nieuw groen en wandelpaden worden toegevoegd. De nieuwe wegen krijgen een kleinschalig profiel in klinkerbestrating. Aan de materialisering en de kleuren van de nieuwe woningen worden voorwaarden gesteld (bijlage beeldkwaliteit) om een dorpse uitstraling te bevorderen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>7b. Alleen de werkgroep heeft de locatie bepaald en er is verder geen maatschappelijk draagvlak. In de werkgroep zaten mensen met eigen belang. Indieners van zienswijze zijn het echter niet eens met de locatie en de aantallen.</p>	<p>7b. Zie standpunt 4d. van de gemeente.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>7c. Getwijfeld wordt aan een groei van de bevolking en uit eigen onderzoek blijkt dat mensen van buiten Fluitenberg (Hoogeveen) geen interesse in een woning uit Fluitenberg hebben.</p>	<p>7c. De provincie Drenthe heeft in haar Omgevingsvisie en –verordening Drenthe opgenomen dat gemeenten binnen een woonregio, op basis van een gezamenlijke analyse, tot een Regionale Woonvisie komen op basis waarvan afstemming kan plaatsvinden. De gemeente Hoogeveen onderschrijft de afstemming binnen de regio Zuidwest Drenthe, met daarin de gemeenten De Wolden, Meppel, Westerveld en Hoogeveen. In de</p>

	<p>Regionale Woonvisie, vastgesteld op 30 oktober 2012 door de verschillende colleges van burgemeester en wethouders in Zuidwest Drenthe, is rekening gehouden met de actuele bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe van maart 2012. Deze prognose laat een blijvende bevolkingsgroei zien, maar wel met een dalende trend. Met de groei van het aantal inwoners neemt ook het aantal huishoudens in de gemeente Hoogeveen toe.</p> <p>Van de verwachte woningbouwbehoefte maakt Fluitenberg onderdeel uit, omdat in Fluitenberg een wervend woonmilieu gecreëerd kan worden, dat voldoet aan de vraag uit de markt. De invulling wordt in grote mate overgelaten aan toekomstige kopers. Dit gebeurt door een flexibel bestemmingsplan, waarin nog specifiek op de exacte toekomstige vraag kan worden ingespeeld. De gunstige ligging van Fluitenberg combineert de voordelen van de voorzieningen van Hoogeveen (binnen handbereik) met een aantrekkelijke ligging (goed bereikbaar, mooi landschap nabij boswachterij Ruinen). De groei van het aantal huishoudens is gericht op eigen aanwas en instroom van buiten het dorp. De marktvrage bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden. Het aantal te bouwen woningen is geen taakstelling, maar door het realiseren van de bouwlocaties in het dorp Fluitenberg wordt wel juridisch de mogelijkheid geboden tot realisatie.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>7d. Aan de Schuinedijk wordt eerder gebouwd, dan aan de locatie ten noorden van de Fluitenbergseweg. Als reden wordt gegeven dat de mensen uit de te slopen huurwoningen op de locatie Fluitenbergseweg Noord dan een huis kunnen gaan huren in de nieuwbouwlocatie aan de Schuinedijk. Dit argument gaat niet op, omdat die huurwoningen duur zijn en de huurders naar een andere plek gaan.</p> <p>Het verzoek is om de noordlocatie eerst te gaan ontwikkelen.</p>	<p>7d. Vanaf het begin is er voor gekozen om het terrein aan de noordzijde van de Fluitenbergseweg als laatste perceel te gaan ontwikkelen. Dit is mede ingegeven om eerst nieuwe huurwoningen te bouwen in het dorp. Insprekers geven aan dat de huurders niet terug keren. Hierdoor is vanuit het woonbeleid de urgentie niet verdwenen om eerst nieuwe huurwoningen in het dorp te realiseren, om aan de vraag van potentiële huurders te kunnen voldoen en deze doelgroep te behouden voor het dorp. Deze groep heeft geen intentie om de bestaande huurwoningen te gaan, omdat deze op termijn worden gesloopt en de laatste jaren niet meer zijn onderhouden.</p> <p>Als het bestemmingsplan in werking treedt heeft de gemeente maar beperkte invloed op de fasering. Dit is namelijk ook afhankelijk van de</p>

	<p>partijen die een omgevingsvergunning gaan indienen. De gemeente heeft wel invloed op het tijdstip waarop de wijzigingsbevoegdheid verder wordt uitgewerkt. De wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan is niet alleen opgenomen om de fasering te regelen. De functie van de wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de nog niet concrete invulling van het desbetreffende gedeelte van het plangebied. In het wijzigingsplan kan een exacte invulling aan het plangebied worden gegeven. De gemeente stelt in de wijzigingsbevoegdheid kaderstellende regels. Tot die tijd geldt de onderliggende (bestaande) bestemming.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>7e. De ontsluitingsweg naast de woning van de indieners zou volgens hen geen doel dienen. Daarbij hebben we deze woning bewust gekozen vanwege de groenstrook (en het schouwpad). Wij voorzien een enorme waardevermindering van onze woning.</p>	<p>7e. De locatie aan de Schuinedijk wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Schuinedijk. Tussen de Veldkamp en de interne ontsluiting van de nieuwbouw komt een fiets -en voetgangers verbinding. Deze is bedoeld om de nieuwbouw te verbinden met het bestaande dorp. Daarnaast kan deze dienst doen als ontsluiting voor de nood- en hulpdiensten en waarvan de vuilniswagen ook gebruik kan maken. Gezien voorgaande redenen vindt de gemeente deze langzame verkeersverbinding noodzakelijk</p> <p>Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>7f. Op de inspraakreactie die is verzonden in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan is de gemeente onvoldoende ingegaan. Daarbij heeft de gemeente het nagelaten om indieners van de zienswijze persoonlijk met een brief op de hoogte te brengen.</p>	<p>7f. Deze constatering is dusdanig onbepaald dat niet duidelijk is waar de indiener van de zienswijze op doelt. Op 15 maart 2013 is een brief aan adressant (kenmerk 13.0013926) verzonden, waarin deze op de hoogte is gebracht over het vervolg van de procedure.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>

Vijfhoek 17	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>8a. Gelet op de in het verleden gevoerde onderhandelingen met de gemeente en de projectontwikkelaar wordt verzocht om alsnog de aankoop van de grond van de indiener te overwegen, dan wel de grond mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan (extra bouwkaavel)</p> <p>Als de indiener de bouwkaavel toegewezen krijgt, wordt de geluidsoverlast en verkeersdrukke op de koop toegenomen.</p>	<p>8a. In de werkgroep woningbouw dorpen (WBD) Fluitenberg is gesproken over de keuze om geen percelen meer toe te voegen. De gemeente heeft wel (na afstemming in de werkgroep WBD Fluitenberg) besloten om een goede ontsluiting tot stand te laten komen. Het perceel kadastraal bekend als Gemeente Hoogeveen sectie U, nummer 00827 is na voorstaand besluit, vanuit ruimtelijke en economische overwegingen toegevoegd. Met inbreng van dit perceel kan een goede ontsluiting worden gerealiseerd.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>8b. Waardevermindering van de woning en aantasting van de privacy.</p>	<p>8b. Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
Veldkamp 10	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>9a. Er is nooit sprake geweest van nieuwbouw op de locatie Dunning/ Vijfhoek.</p>	<p>9a. Zie standpunt 3b. van de gemeente</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>9b. Oneens met het plan van de gemeente om het dorp als groeidorp te bestempelen. Het aantal</p>	<p>9b. De groeipotentie van het dorp Fluitenberg wordt genoemd in de Woonvisie 2011 – 2020 "Focus op een aantrekkelijke stad". De woonvisie is</p>

<p>nieuwbouwwoningen past niet in de kleinschaligheid van het dorp Fluitenberg.</p>	<p>op 1 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hoogeveen vastgesteld. In het zanddorp Fluitenberg worden volgens de woonvisie globaal 60 woningen gepland. Het vast te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot maximale toevoeging van 51 woningen (inclusief binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheid). Het aantal woningen valt ruim binnen de vastgestelde beleidskaders.</p> <p>Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting op het landschap en op het bestaande dorp. Bestaande groenelementen zijn in het plan gehandhaafd en nieuw groen en wandelpaden worden toegevoegd. De nieuwe wegen krijgen een kleinschalig profiel in klinkerbestrating. Aan de materialisering en de kleuren van de nieuwe woningen worden voorwaarden gesteld (bijlage beeldkwaliteit) om een dorpse uitstraling te bevorderen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>9c. De gemeente beweert dat in de dorpsbijeenkomst is toegestemd met de huidige locatiekeuze en het aantal te bouwen woningen.</p>	<p>9c. Zie standpunt 4d. van de gemeente</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>9d. Het plan voor de woningbouw dorpen in Fluitenberg is vóór 2008 gemaakt en daardoor niet meer relevant. In het document over de woningmarkt in Drenthe staat beschreven dat op basis van de nieuwe bevolkingsprognose Drenthe duidelijk naar voren komt dat het inwoneraantal zal afnemen, en vooral gezinnen zullen afnemen. Op basis van deze trends kan geconcludeerd worden dat gezinnen met kinderen geen groeimarkt meer is, terwijl dat een belangrijke doelgroep is geweest voor de bouw van gezinswoningen in uitbreidingsgebieden.</p>	<p>9d. Zie standpunt 4e. van de gemeente.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>9e. Het woongenot en de privacy worden ernstig aangetast.</p>	<p>9e. Zie standpunt 1a. van de gemeente</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>

9f. In beekdal het Oude diep mag niet zo maar gebouwd worden.	9f. Zie standpunt 4g. van de gemeente <u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u>
Fluitenbergseweg 31 en Veldkamp 25	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
10a. De bouwplannen tasten het woongenot en het vrije uitzicht aan. Daarbij is sprake van een waardevermindering van de woning van de indieners van de zienswijze (dit mede door het toevoegen van de nieuwe woningen). Desgewenst is het nog moeilijker om de woning te verkopen.	10a. Zie standpunt 8b. van de gemeente. <u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u>
10b. Enorme toename van verkeershinder en een geluidstoename.	10b. De 51 woningen in het dorp geplande woningen zullen leiden tot een aanvaardbare verkeerstoename. Per etmaal passeren gemiddeld tussen de 2.000 tot 2.500 voertuigen de Fluitenbergseweg. Op de Fluitenbergseweg is naar verwachting sprake van een verkeerstoename van enkele procenten. Een dusdanige toename heeft een niet noemenswaardige invloed op de verkeersdruk. Daarnaast is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de uitbreidingslocaties zijn opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwbouw kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op één woning is de geluidbelasting hoger en hiervoor is een hogere waarde vastgesteld. Er is verder geen sprake van een enorme toename in geluid. <u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u>
10c. De bouwplannen voor het dorp hebben nooit achter de woning van de indieners van de zienswijze gelegen, maar aan de noordkant van de Fluitenbergseweg.	10c. Zie standpunt 3b. van de gemeente. <u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u>
10d. Fluitenberg wordt gedegradeerd tot een nieuwbouwwijk en dit zal verstening van het	10d. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting op het landschap en op het bestaande dorp. Bestaande

<p>buitengebied tot gevolg hebben. Alleen de Noord locatie ontwikkelen zal de groene structuur in de rest van het dorp behouden.</p>	<p>groenelementen zijn in het plan gehandhaafd en nieuw groen en wandelpaden worden toegevoegd. De nieuwe wegen krijgen een kleinschalig profiel in klinkerbestrating. Aan de materialisering en de kleuren van de nieuwe woningen worden voorwaarden gesteld (bijlage beeldkwaliteit) om een dorps uitstraling te bevorderen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>10e. Beloofd is dat de Noord locatie eerst wordt ontwikkeld. Voorgaande vindt de indiener van de zienswijze ook wenselijk en daarbij is sociale woningbouw een goede invulling.</p>	<p>10e. Vanaf het begin is er voor gekozen om het terrein aan de noordzijde van de Fluitenbergseweg als laatste perceel te gaan ontwikkelen. Dit is mede ingegeven om eerst nieuwe huurwoningen te bouwen in het dorp. Insprekers geven aan dat de huurders niet terug keren. Hierdoor is vanuit het woonbeleid de urgentie niet verdwenen om eerst nieuwe huurwoningen in het dorp te realiseren, om aan de vraag van potentiële huurders te kunnen voldoen en deze doelgroep te behouden voor het dorp. Deze groep heeft geen intentie om de bestaande huurwoningen te gaan, omdat deze op termijn worden gesloopt en de laatste jaren niet meer zijn onderhouden.</p> <p>Bij de noordlocatie wordt gedacht aan een boerderijconcept. Dit concept wordt nog verder uitgewerkt in een nog op te stellen wijzigingsplan.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>Vijfhoek 1</p>	
<p>Samenvatting zienswijze</p>	<p>Reactie gemeente</p>
<p>11a. De woningbouw behoefte moet worden aangetoond. De woningbouwplannen zijn gebaseerd op verouderde onderzoeksgegevens. In 2007 zijn de plannen voor de locaties, het aantal te bouwen woningen en het soort woningen gemaakt. De woningbouwbehoefte kan door de cijfers van het CBS (overzicht mutatie bevolking Hogeveen), de regionale prognoses kerncijfers 2009-2040 van het CBS en bevolkingsprognoses XVII van de provincie Drenthe (2009) niet meer overeind worden gehouden. Uit</p>	<p>11a. De Structuurvisie Hogeveen 2.0 stelt de Structuurvisie Hogeveen 2015-2030 op onderdelen bij. De geactualiseerde structuurvisie is op 13 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In de geactualiseerde structuurvisie wordt mede gekozen voor geconcentreerde groei bij de dorpen en het landelijke gebied. Er is bewust gekozen om andere voornemens tot woningbouw te schrappen.</p> <p>De Woonvisie 2011 – 2020 “Focus op een aantrekkelijke stad” is op 1 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Hogeveen vastgesteld. In ‘Beslisdocument fase II Fluitenberg’ heeft het college op 13 december 2011 de onderliggende verkaveling vastgesteld (basis van het</p>

Drentse Woningmarktberichten 2011/2012 van de provincie (bijlage) blijkt ook hoe ernstig tot zeer verstoord de woningmarkt in Hogeveen is. Nieuw onderzoek is noodzakelijk.

bestemmingsplan). Tenslotte vindt door middel van de 'Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe Groeimodel, Deel I' (30 oktober 2012) door het college vastgesteld) noodzakelijke regionale afstemming plaats. Voorgaande beleidsdocumenten zijn de actuele basis van de te realiseren woningbouw in Fluitenberg.

Uit de Regionale prognose kerncijfers 2011 – 2040 (CBS) blijkt dat de totale bevolking van Hogeveen in 2020 groeit naar 56.400 inwoners. Ook wordt het gemiddeld aantal personen waaruit een huishouden bestaat kleiner. Vorenstaande trend heeft een toename van het aantal huishoudens tot gevolg. De gemeente Hogeveen kan als gevolg van toename van huishoudens de komende jaren niet voorzien in de vraag naar woningbouw, omdat er onvoldoende harde plancapaciteit is.

In de regio Zuidwest Drenthe zijn ook afspraken gemaakt in welke mate er nog groei van de woningvoorraad kan plaatsvinden en op welke wijze deze wordt afgestemd om concurrentie in de regio te voorkomen.

Voor de regionale woonvisie is de bevolkingsprognose XVIII van de provincie Drenthe, maart 2012, een belangrijke onderlegger. Uit de bevolkingsprognose XVIII blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente Hogeveen groeit, maar in mindere mate dan de voorgaande prognoses. Daarbij daalt het gemiddelde aantal personen per huishouden. Voorgaand gegeven zorgt voor een behoefte aan extra woningen.

Aan de hand van deze recente cijfers is de woningbouwbehoefte (per gemeente) vastgesteld. Voor die regio Zuidwest Drenthe is aan de hand van de recente (lagere) groeicijfers het benodigde aantal extra woningen naar beneden bijgesteld. De regionale woonvisie scherpt de indicatieve aantallen uit de Woonvisie 2011-2020 aan.

De in de regionale woonvisie uitgewerkte afstemming gaat daarbij voor Fluitenberg uit van 60 nieuwe woningen (tot 2020). Bestemmingsplan Fluitenberg, deelplan uitbreiding woningbouw 2011 maakt in Fluitenberg maximaal 57 nieuwe woningen mogelijk. Bij voorgaande aantallen dient opgemerkt te worden dat voor de mogelijk te maken woningbouwontwikkeling 6 woningen worden gesloopt. De netto toevoeging in Fluitenberg bedraagt 51 woningen.

Van de verwachte woningbouwbehoefte in de dorpen maakt Fluitenberg een belangrijk onderdeel uit, omdat in Fluitenberg een wervend woonmilieu

gecreëerd kan worden, dat voldoet aan de vraag uit de markt. De gunstige ligging van Fluitenberg combineert de voordelen van de voorzieningen van Hoogeveen (binnen handbereik) met een aantrekkelijke ligging (goed bereikbaar, mooi landschap nabij boswachterij Ruinen). De groei van het aantal huishoudens is gericht op eigen aanwas en instroom van buiten het dorp. De marktvraag bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaan worden. Het aantal te bouwen woningen is geen taakstelling, maar door het realiseren van de bouwlocaties in het dorp Fluitenberg wordt wel juridisch de mogelijkheid geboden tot realisatie.

De invulling wordt in grote mate overgelaten aan toekomstige kopers. Dit gebeurt door een flexibel bestemmingsplan, waarin nog specifiek op de exacte toekomstige vraag kan worden ingespeeld.

De Drentse Woningmarktberichten geven een beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt gezien vanuit het gezichtspunt van de overheden en marktpartijen in de provincie Drenthe over de periode 2011 – 2012. Het woningmarktbericht biedt inzicht in vraag- en aanbodontwikkelingen op de woningmarkt in de provincie Drenthe en de twaalf Drentse gemeenten. Naast informatie over de ontwikkelingen in de afgelopen tijd, wordt ook toekomstgerichte informatie in beeld gebracht.

De ontwikkelingen in de koopsector in het jaar 2011 zijn geplaatst naast ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Dan is zichtbaar dat de bestaande koopsector in Drenthe, en waaronder ook Hoogeveen, na 2009 sterk uit het evenwicht is geraakt. Dit heeft alles te maken met een slecht consumentenvertrouwen, onduidelijkheid over fiscale maatregelen inzake het eigen woningbezit en de economische crisis in Nederland. Uit dezelfde woningmarktberichten is te lezen dat per 1 januari 2009 in de gemeente Hoogeveen nog sprake was van een minder verstoorde woningmarkt. Dit is de afgelopen jaren sterk veranderd.

Dat in de provincie Drenthe de woningmarkt uit zijn evenwicht is blijkt ook weer uit de Drentse Woningmarktberichten van juli 2013. Ten aanzien van het onderdeel koopwoningen is voor de gemeente Hoogeveen specifiek wel een kleine kentering waarneembaar.

In het aantal te koop staande woningen is, in vergelijking tot de woningen die verkocht zijn, een afname zichtbaar. De te koop staande

	<p>woningenvoorraad is vergeleken met het afgelopen jaar met 2 woningen gestegen (nagenoeg stabilisatie). Het aantal verkochte woningen is derhalve ook gestegen, en wel met 29 woningen. De druk op de woningenmarkt is dus iets afgenomen. Dat er een duidelijk omslag zichtbaar is blijkt nog niet uit de Drentse Woningmarktbericht, omdat de verkoopprijs over 2012 weer is gedaald. Ook de verkooptijd is nog iets toegenomen. De prijsontwikkeling in de gemeente Hoogeveen ligt op het gelijke niveau van het Drents gemiddelde. Maar de verkooptijd laat in Hoogeveen een positiever beeld zien dan het Drentse beeld. Al met al zijn dit positieve signalen waaruit een voorzichtig herstel in Hoogeveen is af te lezen.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>11b. In verleden is altijd gesproken over een locatie achter de Schoolstraat (Structuurvisie 2015-2030) ging hier ook vanuit. De locatie aan de Schoolstraat is beter.</p>	<p>11b. In de voormalige, door de gemeenteraad vastgestelde, structuurvisie is geen sprake van een locatie aan de schoolstraat. Ook als dit wel het geval zou zijn, is deze locatie achterhaald door de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030. Op de kaart van de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030 (23 december 2004 door de gemeenteraad vastgesteld) is al te zien dat de indicatieve locaties voor 'Nieuwe Woongebied' in fluitenberghoek duidelijke aanknopingspunten biedt voor de gekozen locaties 'De Vijfhoek' en de 'Schuinedijk'. Van een locatie achter de Schoolstraat is op de, door de raad vastgestelde, kaart van de structuurvisie 2015-2030 geen sprake. In die structuurvisie wordt ook al een aantal van circa 50 woningen voor Fluitenberghoek genoemd. De structuurvisie geeft in de 'uitvoeringsparagraaf' aan dat in 'het woonplan' (De Woonvisie 2011-2020) een nadere invulling wordt gegeven aan het aantal woningen. De structuurvisie vermeldt tenslotte nog dat na nadere studie en in bijzondere omstandigheden verschuivingen op kunnen treden in de definitieve toedeling van woningen tussen dorpen en landschappen.</p> <p>Uit de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan blijken de woningbouwlocaties geschikt te zijn. Voor de gemeente bestaat (gezien de geschiktheid van de huidige locaties) geen aanleiding om een nader onderzoek naar alternatieve locatie uit te gaan voeren. Daarbij komt dat de structuurvisie Hoogeveen 2015-2030 aanknopingspunten biedt voor de</p>

	<p>voorliggende gekozen locaties.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>11c. De Schuine dijk is niet geschikt voor zoveel verkeer. Zonder verkeertechische aanpassingen komen bijvoorbeeld vrachtwagens in de problemen</p>	<p>11c. Op de Schuinedijk rijdt relatief weinig verkeer. Met de geplande uitbreiding van de woningbouw zal er op de Schuinedijk iets meer verkeer gaan rijden. Problemen worden hier echter niet verwacht, omdat de weg voldoende capaciteit heeft en de kans op tegenliggers gering is. Als de weg breder wordt gemaakt, is de kans groot dat dit nieuw verkeer aan gaat trekken. Als het drukker wordt en er sneller gereden gaat worden heeft dit toenemende overlast tot gevolg.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>11d. Met het vervangen van de verouderde huisjes aan de noordzijde van de Fluitenbergseweg zou, gelet op de huidige omstandigheden, nog wel een succesvol project kunnen worden gemaakt; een passend aantal goedkopere, kleinere huizen of eventueel weer huurhuizen, die voorzien in de toekomstige woonbehoefte voor jeugd en ouderen. Het zou dan ook wenselijk zijn om eerst te beginnen met de noordlocatie.</p>	<p>11d. Zie standpunt 7d. van gemeente.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>11e. Het verdient de aanbeveling om woningbouw te stimuleren in dorpen waar nog voorzieningen zijn (scholen, winkel, etc.)</p>	<p>11e. Fluitenberg maakt gebruik van het voorzieningenaanbod van de gemeente Hoogeveen. De structuurvisie 2.0 kiest voor geconcentreerde groei bij de dorpen. Onder de dorpen valt ook Fluitenberg. Deze keuze is ook bewust gemaakt in de gemeentelijke en regionale woonvisie.</p> <p><i><u>De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</u></i></p>
<p>11f. de vrije locatie en het woongenot wordt zeer aangetast door nieuwe woningen. Er zijn veel onkosten gemaakt voor de paardenweide die voor de paarden in gebruik is. Er wordt aan de belangen van omwonende geen aandacht geschonken. De toename van de woningen kan de eigen woning nog heel moeilijk worden verkocht.</p>	<p>11f. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het bestemmingsplan zal leiden tot uitzichtverlies van de indiener en zal het landelijke karakter van het plangebied veranderen. Dit individuele gegeven (privacy is een onderdeel) dient te worden afgewogen tegen de maatschappelijke behoefte aan woningbouw. De hoogte van de te realiseren woningen en de afstand tot die woningen is zodanig dat in redelijkheid tot het besluit kan worden gekomen om het bestemmingsplan</p>

vast te stellen.

Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling een onherroepelijk bestemmingsplan of wijzigingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan

Algemeen

Verder wordt aan bovenstaande beantwoording toegevoegd dat alle tekst behorende bij de ingekomen zienswijzen (inclusief alle bijlagen) geen aanleiding geeft om de inhoud van het bestemmingsplan te wijzigen.