



Zienswijzennota Wijzigingsplan Nieuwbouw Koloniewoningen Hooiweg Noord

Zaaknummer: 288406

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Terugkomende onderwerpen	4
A.	Natuurnetwerk Nederland	4
B.	Aantasting landschap en openheid.....	5
C.	Verharden Hooiweg	6
D.	Lichthinder dieren	6
E.	Draagvlak/voorzienbaarheid	6
F.	Das	7
3.	Zienswijzen	7
Zienswijze 1		7
Zienswijze 2		8
Zienswijze 3		8
Zienswijze 4		9
Zienswijze 5		9
Zienswijze 6		10
Zienswijze 7		10
Zienswijze 8		12
Zienswijze 9		12
Zienswijze 10		13
Zienswijze 11		13
Zienswijze 12		19
Zienswijze 13		21
Zienswijze 14		22
Zienswijze 15		23
Zienswijze 16		24
Zienswijze 17		25
Zienswijze 18		26
Zienswijze 19		26
Zienswijze 20		28
Zienswijze 21		30

Zienswijze 22	30
Zienswijze 23	30
Zienswijze 24	31
Zienswijze 25	31
Zienswijze 26	32
4. Ambtelijke aanpassingen	34
5. Aanpassingen in wijzigingsplan	35

1. Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan Nieuwbouw koloniewoningen Hooiweg noord heeft in het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zes weken ter inzage gelegen vanaf 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021. Tijdens deze periode kon iedereen reageren op het ontwerp wijzigingsplan. In totaal zijn er 26 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging en daarmee ontvankelijk. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen besproken en wordt aangegeven of het wijzigingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

2. Terugkomende onderwerpen

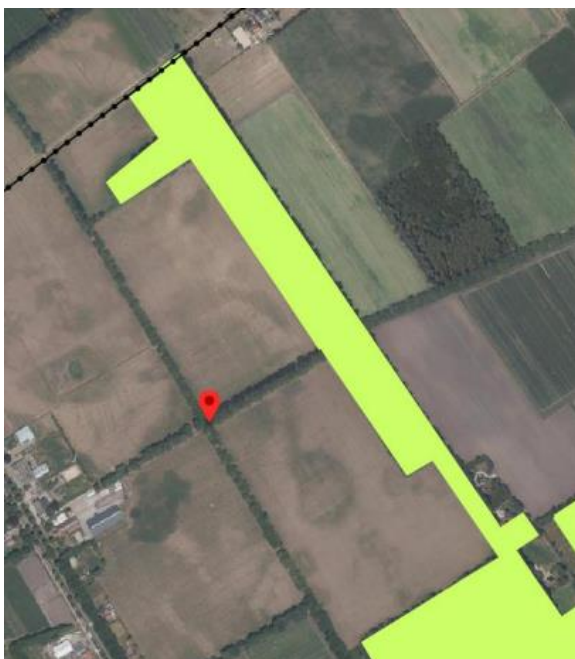
In de zienswijzen komen een aantal onderwerpen meerdere malen terug. Daarom beantwoorden we die in dit hoofdstuk per onderdeel. In de beantwoording van de zienswijzen zullen we hier naar verwijzen en waar nodig specifiek aanvullen voor de betreffende zienswijze. Het gaat om de volgende onderwerpen waar een zienswijze tegen is ingediend:

- A. Natuurnetwerk Nederland
- B. Aantasting landschap
- C. Verharden Hooiweg
- D. Lichthinder dieren
- E. Draagvlak
- F. Das

A. Natuurnetwerk Nederland

Meerdere zienswijzen gaan over de negatieve invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het NNN-gebied.

Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 200 meter ten noordoosten van het plangebied en betreft de bosstrook nabij het plangebied (zie afbeelding hieronder). Gezien de afstand tot het NNN en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het NNN. Het NNN wordt door de provincie Drenthe ontwikkeld en beschermd. Het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid, omdat het plangebied niet in of aangrenzend aan het NNN-gebied ligt. Uit de vooroverlegreactie van de provincie Drenthe blijkt dit ook.



Ligging plangebied met beschermde gebieden (NNN) in lichtgroen

Door het realiseren van woningen in het plangebied is het niet aannemelijk dat wilde dieren verdwijnen. Het plangebied is agrarisch bestemd en ook als zodanig in gebruik. Dieren die gebruik maken van het gebied hebben voldoende mogelijkheden in de directe en ruimere omgeving om andere routes/foerageergebied te vinden.

Er is geen aaneengesloten verbinding tussen de door indieners genoemde gebieden.

De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

B. Aantasting landschap en openheid

De nieuwe woningen worden gebouwd op een plek en in een stramien dat verder bouwt aan de opzet van de voormalige Kolonie van Weldadigheid. Hiermee wordt de Kolonie nog beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Van oudsher hebben aan de Hooiweg ook koloniewoningen gestaan. Daarom worden ook juist hier de woningen gebouwd en niet op andere plekken in het gebied om zoveel mogelijk recht te doen aan de bijzondere geschiedenis van het gebied.

Aan de Hooiweg wordt, net als elders in het gebied, een serie van duurzame, energiezuinige woningen gebouwd. Dit type woning refereert aan de oude koloniewoningen en door steeds hetzelfde type woning te bouwen ontstaat er ritme en herhaling, één van de kwaliteiten en unieke kenmerken van de Kolonie.

Het is waar dat met het bouwen van de woningen de openheid van het gebied enigszins wordt aangetast. Maar er is naar onze opvatting voldoende ruimte tussen de woningen om uitzichten te waarborgen en een gevoel van openheid te behouden. Juist daarom is bij het ontwikkelen van het plan het oorspronkelijke bouwplan uit het begin van de 19^e eeuw aangehouden. Vanaf 1818 zijn er in het gebied 430 koloniehuisjes gebouwd, waarvan een groot aantal later zijn afgebroken. Zelfs met dat aantal werd een ruime onderlinge afstand gerespecteerd.

Aan het terugbouwen van de woningen zijn diverse uitgangspunten en eisen verbonden. Het voorliggende plan sluit daar op aan. De bouw van de acht woningen geeft inderdaad enige verdichting van het nu open

gebied. Maar er is voldoende ruimte tussen de woningen om uitzichten te waarborgen en een gevoel van openheid te behouden.

Ook de waarden rust, biodiversiteit en natuur worden niet verstoord. Op dit moment is het gebied agrarisch in gebruik en vervult het mogelijk een beperkte rol als foerageergebied. De bouw van de woningen heeft geen negatief effect op de rol als foerageergebied. De nieuwe woningen zullen leiden tot iets meer verkeersbewegingen, lichtuitstraling en geluid. Maar in alle gevallen voldoet het plan ruimschoots aan de eisen die aan verkeer, licht en geluid worden gesteld. In de planuitvoering wordt desalniettemin rekening gehouden met deze aspecten.

De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

C. Verharden Hooiweg

Meerdere indieners geven in hun zienswijze aan tegen het verharderen van de Hooiweg te zijn. Allereerst willen wij opmerken dat de Hooiweg niet binnen de grenzen van het onderhavige wijzigingsplan valt. In het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord heeft de Hooiweg de bestemming 'Verkeer – Onverhard'. In deze bestemming zijn onverharde wegen ter ontsluiting van de aanliggende percelen toegestaan. Deze bestemming verandert niet door het vaststellen van dit wijzigingsplan.

Volledigheidshalve kunnen wij opmerken dat initiatiefnemer voornemens is de Hooiweg te voorzien van hydraulisch zand. Met hydraulisch zand behoud je het karakter van een zandweg, terwijl je de negatieve eigenschappen minimaliseert. De zandweg wordt geen modderpoel en er is geen mul zand. Daarnaast blijft de Hooiweg daarmee goed toegankelijk voor paarden.

De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

D. Lichthinder dieren

In meerdere zienswijzen wordt de zorg geuit dat dieren die zich in het plangebied bevinden hinder ondervinden van licht vanuit de woningen en de straatverlichting aan de Hooiweg.

De Hooiweg is in de huidige situatie niet voorzien van straatverlichting. Na de bouw van de woningen zal dit ook niet gebeuren. Daarnaast zal er bij de bouw en ingebruikname van de woningen rekening worden gehouden met de verlichting. Er wordt geen naar buitengerichte verlichting gerealiseerd in of aan de woningen. Hierdoor zal er geen tot weinig overlast voor dieren zijn door licht vanuit het plangebied.

Om dit te borgen worden regels gesteld in de erfpachtovereenkomst.

De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

E. Draagvlak/voorzienbaarheid

Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht Frederiksoord – Wilhelminaord op 25 januari 2011 zijn afspraken gemaakt over het terugbouwen van koloniewoningen in het gebied. Inmiddels is daar een start mee gemaakt. Ook de Hooiweg-Noord is destijds in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid aangewezen als mogelijk te bebouwen locatie. Dit wijzigingsplan voorziet nu in

de daadwerkelijke invulling van deze locatie. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende voorzienbaarheid voor de ontwikkeling is.

De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

F. Das

In een aantal zienswijzen wordt opgemerkt dat rondom het plangebied dassenburchten aanwezig zijn. De bouw van de woningen zorgt volgens indieners voor verstoring van de dassenburchten en het leefgebied van de das.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is naar de aanwezigheid van de das en dassenburchten nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn dassenburchten aanwezig, echter deze worden niet aangetast en er wordt bebouwing op geruime afstand gerealiseerd. Een groot deel agrarische akkerstrook wordt behouden. Voor de das blijft voldoende leefgebied met voldoende foerageermogelijkheden beschikbaar. De burchten die in de buurt van het plangebied aanwezig zijn worden niet aangetast. De beknopte natuurtoets heeft uitgewezen dat beschermde soorten niet verwacht worden in het plangebied en dat nader onderzoek niet nodig is.

Dit deel van de zienswijzen leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

3. Zienswijzen

Zienswijze 1

Inhoud

Indiener merkt op dat bebouwing in het gebied tot verstoring van het open landschap leidt, specifiek een aantasting van de bestaande laanstructuur van zandwegen. Woningen horen volgens indiener thuis aan de rand van bestaande bebouwing en niet als lint in het open landschap. Indiener is voor de bouw van nieuwe woningen, echter zij moeten betaalbaar voor de lokale bevolking zijn. Daarnaast geeft indiener aan dat draagvlak ontbreekt bij omwonenden. Het vrije uitzicht van indiener wordt beperkter. Ten slotte geeft indiener aan dat de nieuwe gasboorinstallatie, richting de P.W. Janssenlaan (gelegen op 500 meter van de woning) ook voor aantasting van het woongenot zorgt.

Reactie

Voor onze reactie op de opmerkingen over aantasting van het landschap en draagvlak verwijzen we respectievelijk naar hoofdstuk 2 onder B en E.

Het wijzigingsplan gaat niet over de betaalbaarheid van de woningen. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.

Wat betreft de gasboorinstallatie merken wij op dat deze geen onderdeel van onderhavige wijzigingsplan is. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 2

Inhoud

Indiener geeft aan dat het voornemen het Natuur Netwerk Nederland blokkeert. De migratie van dieren tussen het Park Drents Friese Wold, Landgoed Boschoord en Landgoed de Eese wordt met de komst van de woningen verstoord. Indiener geeft aan dat beschermde diersoorten, zoals de das, de boommarter, de hazelworm en de veenmol door het voornemen zullen verdwijnen uit het gebied. Indiener spreekt over het cumulatief effect. De negatieve ontwikkelingen in het buitengebied versterken elkaar, 'landschapsherstel' gaat gepaard met een gestage afbraak van kleine landschapselementen, waardoor natuur verdwijnt. De das heeft een burcht in de "Wiek van de Vierdeparten", op een steenworp van de Noordelijkste geplande nieuwe koloniewoning. Indiener vindt dat bij vermoeden van de aanwezigheid van beschermde soorten onderzoek gedaan moet worden. Wanneer beschermde soorten aanwezig zijn moet in kaart worden gebracht waar ze voorkomen, hoe ze van het landschap gebruik maken en of de gunstige staat van instandhouding ter plekke niet in gevaar komt. Bij het vernietigen van plekken waar beschermde soorten voorkomen is compensatie van leefgebied een van de mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de soorten niet verdwijnen. Volgens indiener zijn er steeds minder dieren en planten in het gebied te zien door toenemende bebouwing. Er is geen natuur bijgekomen als compensatie.

Reactie

Voor onze reacties op de zienswijzen over het NNN en de das verwijzen wij respectievelijk naar hoofdstuk 2, onder A en F, van deze reactienota.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

Zienswijze 3

Inhoud

Indiener geeft aan dat de Hooiweg op dit moment een ruiterspad is en deel uit maakt van diverse ruiterroutes. Verharding van de Hooiweg is slecht voor de paardenhoeven. Uitwijken naar de openbare weg is geen optie. Indiener geeft aan dat het voornemen leidt tot aantasting van flora en fauna, eeuwenoude bomen worden gekapt en wilde dieren verdwijnen. Belangrijk voorbeeld is de dassenburcht.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Indiener stelt dat er eeuwenoude bomen worden gekapt ten behoeve van het planvoornemen. Dit is niet correct. Om het plan voornemen te realiseren worden geen bomen gekapt langs de Hooiweg.

Nabij de meest noordelijke bouwkavel worden 3 bomen gekapt. Deze 3 bomen maken geen onderdeel uit van de bomenrij langs de Hooiweg. Zij staan separaat in het landschap en maken geen onderdeel uit van het zogenaamde orthogonale lanenstelsel. Het betreffen 3 inlandse eiken, elk jonger dan 50 jaar.

Zoals in de reactie in hoofdstuk 2, onder A, aangegeven ligt het plangebied niet in en grenst het niet aan het NNN.

In hoofdstuk 2 onder F is onze reactie op de aanwezigheid van de dassenburcht in de omgeving van het plangebied opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

Zienswijze 4

Inhoud

Indiener geeft aan dat het voornemen een aantasting van natuur en landschap, maar ook van de rust en ruimte is. De beukenbomen die aan weerszijde van de Hooiweg staan, zijn kenmerkend voor het gebied. Het is essentieel om deze bomen te behouden en alles in het werk te stellen om het rooien daarvan of het vervangen van deze bomen door nieuwe aanplant te voorkomen. Net zo essentieel is het behoud van ondergroei, bosjes en houtwallen. Volgens indiener heeft onderzoek al uitgewezen dat de bouw van de reeds 63 nieuwe koloniewoningen in dit gebied een aanslag is geweest voor de biodiversiteit. Indiener geeft aan dat het project in strijd is met ruimtelijk provinciaal natuurbeleid, waarbij gestreefd wordt om via Natuur Netwerk Nederland natuurgebieden met elkaar te verbinden. In dit geval: Drents-Friese Wold - Landgoed Boschoord - Landgoed de Eese. Het nieuwe bebouwingslint verstoort de dieren om zich tussen de gebieden te verplaatsen.

Reactie

Voor onze reactie op de opmerking over aantasting van het landschap verwijzen we naar hoofdstuk 2 onder B.

Wij zijn het met indiener eens dat het de beukenbomen aan weerszijden van de Hooiweg behouden moeten blijven. In het kader van dit planvoornemen is er dan ook geen sprake van de kap van deze bomen.

De genoemde ondergroei, houtwallen en bosjes zijn niet (meer) aanwezig. In de afgelopen jaren heeft initiatiefnemer gewerkt aan het weghalen van wallen en bosjes, omdat enkele zandwegen (waaronder de Hooiweg) in de herfstperiode met nat weer soms onbegaanbaar waren. En daarmee onbereikbaar voor aanwonenden, hulpdiensten etc. Voor een goede afwatering is toen gekozen voor planmatig verwijderen van de wallen, bosjes etc.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het NNN verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A, van deze reactienota.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 5

Inhoud

Via het Natuur Netwerk Nederland worden natuurgebieden met elkaar verbonden, door het voornemen levert dit een barrière op tussen de natuurgebieden. Dieren gaan andere routes zoeken waardoor sneller ongelukken gebeuren op lokale wegen. De bouw van de woningen is in strijd met het provinciaal natuurbeleid. De woningen zorgen voor extra geluid en verlichting in de avond en in de nacht waardoor de leefomgeving van beschermde diersoorten worden verstoord. Afsluiting van de Hooiweg bij de grenssloot

(de grens tussen Drenthe en Friesland) is volgend indiener in strijd met de wet. Indiener heeft contact opgenomen met de provincie Drenthe, die aangeeft dat een openbare weg niet mag worden afgesloten. De weg is straks niet meer toegankelijk voor alle weggebruikers, gebroken asfalt beschadigt paardenhoeven en die kunnen daardoor kreupel gaan lopen.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het NNN verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A, van deze reactienota.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over lichthinder verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder D, van deze reactienota.

De Hooiweg wordt niet afgesloten voor verkeer. Het is daarnaast ook niet de bedoeling de Hooiweg te gaan verharderen. Initiatiefnemer is voornemens de Hooiweg te voorzien van hydraulisch zand. Zie hiervoor ook onze reactie in hoofdstuk 2 onder C.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 6

Inhoud

Indiener geeft aan dat het voornemen het moeilijk maakt om de bossen en de natuur van het Drents-Friese Wold te bereiken. De paarden kunnen niet lopen op gemalen asfalt. Uitwijkmogelijkheden zijn er niet, omdat rijden met een aanspanning via de Koningin Wilhelminalaan te gevaarlijk is. Het autoverkeer houdt zich niet aan de maximale snelheid en rijden op het fietspad is verboden. Het voornemen zorgt ervoor dat het verkeer toeneemt, er zullen sluiptwegen ontstaan zoals de P.W. Janssenlaan en de Oranjelaan. Diverse soorten zijn verdwenen door de bestaande bebouwing, vliegenzwammen en andere paddenstoelen zijn al twee jaar niet mee voorgekomen en zullen ook nooit meer terug komen met de komst van de woningen.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.

Wat betreft de opmerking over paddenstoelen het volgende. Het plangebied is agrarisch bestemd en ook als zodanig in gebruik. Het is daardoor niet aannemelijk dat er in het plangebied veel paddenstoelen voorkomen. Incidenteel is dit wel mogelijk in bermen rondom het plangebied. Deze zullen zoveel mogelijk ongemoeid blijven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 7

Inhoud

Indiener geeft aan dat er nachtverstoring optreedt voor dieren, doordat er in het donkere veld verlichting zal gaan branden en er woongeluiden te horen zijn bij de woningen. Er ontstaat een belemmerend obstakel voor dieren in de natuur.

Indiener wil weten wat er gaat gebeuren met de oude beuken aan de Hooiweg.

Indiener vraagt zich af of de woningen wel beschikbaar en betaalbaar zijn voor jonge inwoners.

Indiener geeft aan dat er de kwaliteit van het grondwater kan verslechteren, omdat de woningen gebruik gaan maken van een septic-tank en niet aangesloten worden op het openbaar riool. Indiener wil weten wat de risico's zijn voor de agrarische sector en andere geslagen waterbronnen.

Indiener geeft aan dat er onduidelijkheid bestaat in het ontwerpwijzigingsplan over de verharding van de Hooiweg en J.P. Janssenweg. De punten 4.2. en 4.3 spreken elkaar hierin tegen. Punt 4.3 laat de ruimte om verharding aan te leggen. Elke vorm van verharding anders dan de huidige is namelijk extra belastend voor paarden, hetgeen indiener ook op extra onkosten zet met betrekking tot het plaatsen van hoefijzers onder de paarden. Indiener geeft aan dat 'hydraulisch' zand op de J.P. Janssenweg een oplossing kan zijn.

Indiener geeft aan dat in het ontwerpwijzigingsplan niet wordt aangegeven hoe de ontsluiting van de nieuwe woningen gaat plaatsvinden. Indiener wil graag weten welke aanrijroute de hulp- en koeriersdiensten gaan gebruiken. Indiener zou graag zien dat zowel de Oranjelaan als de J.P. Janssenlaan vanaf de Koningin Wilhelminalaan tot aan de Hooiweg onaantrekkelijk gemaakt worden voor sluipverkeer. Indiener vindt het voornemen een aantasting van het bestaande gebied (zeker nu Vermillion ook nog een gasveld wil aanleggen), maar kan zich vinden in een verminderd aantal woningen.

Reactie

Nachtverstoring

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over nachthinder verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder D, van deze reactienota.

Beuken

Op de vraag van indiener over de beuken aan de Hooiweg het volgende antwoord. De beuken aan de Hooiweg blijven ongemoeid.

Betaalbaarheid

Het wijzigingsplan gaat niet over de betaalbaarheid van de woningen. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.

Septic-tanks

De septic-tanks worden bij vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.

Verharden zandpad

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharden van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.

Afsluiten Hooiweg

De Hooiweg wordt niet afgesloten, waardoor paarden én verkeer over deze weg kunnen blijven rijden. Dit geldt ook voor hulp- en koeriersdiensten.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 8

Inhoud

Indiener geeft aan dat er geen draagvlak is bij omwonenden. De bestaande bebouwing geeft de historische opzet voldoende weer. Het landschap moet open blijven, het gebied kent al jaren geen bebouwing meer. Bouw van de woningen leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied, zoals rust, ruimte, natuur en biodiversiteit. Het voornemen leidt volgens indiener tot een toename van verkeer, kunstlicht en geluid. Indiener geeft aan dat in het oorspronkelijke plan twee off-grid woningen gerealiseerd zouden worden. In het huidige plan worden alle woningen off-grid uitgevoerd en zijn de woningen niet op het openbaar riool aangesloten. De risico's van schade aan het grondwater en het gebied zelf worden hiermee vergroot.

Reactie

Draagvlak

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over draagvlak verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder E, van deze reactienota.

Openheid en kernkwaliteiten

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over openheid en kernkwaliteiten verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota.

Lichthinder dieren

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over lichthinder verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder D, van deze reactienota.

Septic-tanks

De septic-tanks worden bij de vergunningsaanvraag getoetst aan het wettelijk kader. Daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 9

Inhoud

Volgens indiener zijn de bouwplannen een aantasting van rust, ruimte, natuur en landschap. De dassen, reeën, vossen, hazen, konijnen, ooievaars, slangen en vele weidevogels worden weggejaagd uit hun oorspronkelijke habitat. Nieuwe woningen moeten gebouwd worden aan de rand van bestaande bebouwing, niet midden in de natuur omdat het eens zo was.

Reactie

Openheid en kernkwaliteiten

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied, rust, ruimte, natuur en landschap verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied, het plangebied is geen Natura 2000-gebied. In de planuitvoering wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aspecten zoals verkeer, licht en geluid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 10

Inhoud

Indiener geeft aan dat door bebouwing de bestaande visuele beleving compleet verandert. Indiener is bang dat de woningen ervoor zorgen dat de oude bomen aan de Hooiweg worden gekapt. Daarnaast geeft indiener aan dat als het huidige zandpad op de Hooiweg bestraat wordt, de weg niet meer begaanbaar is voor ruiters, paarden en bijbehorende wagens. Dit heeft zich ook voorgedaan aan de Hooiweg Zuid.

Reactie

Bestaande landschap

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de visuele beleving van het bestaande landschap verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota.

Beuken

De beuken aan de Hooiweg worden niet gekapt.

Verharden zandpad

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharden van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 11

1. Indiener is van mening dat het voornemen inbreuk maakt op de natuur en de agrarische bedrijfsvoering. Indiener geeft aan dat hem is voorgespiegeld dat de koloniewoningen niet of pas 30 jaar later gerealiseerd zouden worden.
2. Indiener geeft aan dat met de bouw van de woningen de historische infrastructuur niet zou herleven. In het verleden stonden de woningen in relatie tot de landbouw, terwijl - gezien de prijsstelling van de woningen - dat in de toekomst niet zo gaat zijn.
3. Indiener geeft aan dat zonder de bouw van de woningen de koloniewoningen in het gebied op de werelderfgoedlijst komen te staan. De bouw van de woningen is voor inschrijving op de werelderfgoedlijst niet doorslaggevend.
4. Indiener geeft aan dat de agrarische gebruiksmogelijkheden, de natuur en het recreatieve gebruik voor bewoners aangetast worden.
5. Er is volgens indiener een tekort aan draagvlak. Indiener wil graag weten of er wel draagvlak is bij de provincie. Bij de vaststelling van het moederplan, bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord 2011, heeft de provincie gevraagd af te zien van deze 8 koloniewoningen (blz. 103 e.v. toelichting), omdat deze woningen 'onwenselijk werden geacht' en omdat het 'open gebied' moest blijven. De woningen zouden volgens toezeggingen alleen gerealiseerd worden als deze 'een kwalitatieve aanvulling' zouden zijn. Daarvan is echter geen sprake volgens indiener, in ieder geval volgt dat niet uit het voorliggende plan.

6. Indiener geeft aan dat er verwachtingen zijn gewekt over het niet of later realiseren van de woningen. Indiener heeft op 17 februari 2021 hierover een brief gestuurd. Bij de bedrijfsverplaatsing van cliënt in 2013 is door de Maatschappij van Weldadigheid aangegeven dat de woningen waarschijnlijk nooit gerealiseerd zouden worden en als wel dan op z'n vroegst over 30 jaar. Gezien de inhoud van het beleidsmatige kader met de nadruk op landbouw en natuur (robuuste systemen - m.a.w. maximale speelruimte voor landbouw en natuur en zonder ontwikkelingen die nadelige gevolgen hebben voor die systemen), ligt het ook voor de hand dat er geen landbouw-en-natuur-vreemde ontwikkelingen, zoals woningbouw, op deze locatie zouden plaatsvinden. Indiener geeft aan dat hij binnen 7 jaar na het doen van forse investeringen al met belemmering in zijn bedrijf / bedrijfsvoering wordt geconfronteerd.
7. Indiener geeft aan dat realisering van de koloniewoningen voor de natuur een barrière oplevert tussen de omliggende natuurgebieden (nabijgelegen EHS).
8. Primair zou volgens de indiener het open gebied gehandhaafd moeten worden. Indiener vindt het onduidelijk waarom dit uitgangspunt nu niet meer geldt. Er zou dus maximale speelruimte moeten zijn voor landbouw en natuur, met als doel behoud, herstel en ontwikkeling daarvan (zo ook aangegeven in het moederplan). Het benodigde zorgvuldige ruimtegebruik leidt er dan toe dat extra ruimte voor wonen dan moet worden gevonden aansluitend aan bestaande woonlocaties en gebundeld rond regionale infrastructuur en openbaarvervoervoorziening (hier allemaal niet aanwezig - ook zo verwoord in het moederplan).
9. Indiener geeft aan dat er belemmeringen voor de landbouw ontstaan. Indiener verliest 4 hectare landbouwareaal. Daarnaast leveren de septic-tanks directe risico's op voor indiener. Het melkvee drinkt van het oppervlaktewater. Als het water verontreinigd raakt, zijn de problemen groot. Daarnaast wordt indiener belemmerd door afsluiting van de Hooiweg. Landbouwverkeer wordt geweerd en bestaande uitritten/dammen van/naar zijn (pacht)percelen zijn lastiger te bereiken. Verder zal de afstand tussen bedrijf en woningen bij uitbreiding van bedrijfsgebouwen of verplaatsing van sleufsilos nog verder verkorten, hetgeen aan mogelijk aan die uitbreiding/verplaatsing in de weg zou staan.
10. Bewoners zullen het nodige van de bedrijfsactiviteiten van indiener vernemen, zoals stof, geluid van landbouwverkeer, werkzaamheden op het land en dieren op het land.
11. Indiener heeft vragen over de gevonden bodemverontreiniging, de stikstofberekeningen en de conclusies betreffende flora & fauna en het watersysteem. Uit het plan begrijpt indiener dat in twee mengmonsters kwik overschrijdingen zijn geconstateerd, alsmede een kobaltoverschrijding en een forse lood overschrijding. Ook de hoeveelheden koper en barium in het grondwater stellen. Na nader onderzoek blijkt er niks meer gevonden te zijn. Indiener vraagt zich af hoe dat mogelijk is. Het is niet mogelijk een mengmonster met zulke overschrijding te krijgen uit verschillende monster schone grond. Er wordt ook geen verklaring gegeven voor het verdwijnen van de gemeten overschrijdingen. De enige oorzaak voor het niet vinden van de eerdere verhogingen vindt indiener in de opmerking dat de eerder gemeten overschrijding (op lood) in de individuele grondmonsters niet opnieuw is bemeaten. Dat geeft wel een verklaring voor het niet weer vinden van de eerdere overschrijding, doch dat lijkt geen adequate wijze van om vast te stellen of er een mate van bodemverontreiniging is dat op de locatie (zonder sanering) niet gewoond zou kunnen worden.
12. Met alle problemen die stikstof op het moment opleveren lijkt indiener niet te geloven dat er 0,0 depositie zou zijn op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Cliënt vraagt zich daarbij af of wel op een juiste wijze is berekend, ook omdat in het rapport intern en extern salderen nog als opties worden benoemd, maar daar inmiddels volgens indiener door de rechter een streep door is gezet. Indiener veronderstelt dat het project/bouw-verkeer, maar ook het daarna aan het al bestaande verkeer

toegevoegde verkeer van de bewoners en de voorzieningen wel degelijk een impact zullen hebben. Verder geeft indiener aan dat uit het wijzigingsplan nergens de bij de berekening toepaste tweedeling (dat er in 2022 slechts 4 woningen mogen worden gerealiseerd en in 2023 pas de volgende 4) volgt.

13. Met betrekking tot de flora & fauna en het watersysteem geeft indiener aan dat in de toelichting en de beknopte natuurtoets aangegeven wordt dat de sloten langs de Hooiweg het merendeel van het jaar droog staan. Volgens indiener staat er altijd water in de sloot, zo'n 30 tot 40 cm. Volgens indiener zijn de bestaande sloten niet afdoende om in geval van extreme neerslag de afwatering van de woningen te verwerken.
14. Indiener vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot de beschermde status die de openbare zandweg, de Hooiweg, geniet volgens het moederplan (toelichting blz. 141 - kaart beschermd dorpsgezicht infrastructuur) en de toegankelijkheid van hulpdiensten.
15. Indiener is gezien het voorgaande van mening dat de verschillende rapportages zonder nadere toelichting niet voldoen en niet ten grondslag aan het wijzigingsplan kunnen worden gelegd. Indiener vraagt om een hoorzitting om mondeling toelichting te kunnen geven.

Reactie

1. Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht Frederiksoord – Wilhelminaoord op 25 januari 2011 zijn afspraken gemaakt over het terugbouwen van koloniewoningen in het gebied. Inmiddels is daar een start mee gemaakt. Ook de Hooiweg-Noord is destijds in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid aangewezen als te bebouwen locatie. Dit wijzigingsplan voorziet nu in de daadwerkelijke invulling van deze locatie.

De Maatschappij van Weldadigheid heeft al jaren het voornemen om woningbouw te realiseren in onderhavige plangebied. In correspondentie tussen indiener en de Maatschappij van Weldadigheid is hierover in de afgelopen jaren al gecommuniceerd. Geliberaliseerde pachtovereenkomsten en een bruikleenovereenkomst tussen indiener en de Maatschappij van Weldadigheid hebben hierop geanticipeerd.

De ontwikkeling is door het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan en door de pachtovereenkomsten voorzienbaar voor indiener.

Wat betreft de opmerking over de verstoring van natuur verwijzen we naar onze reactie in hoofdstuk 2 onder A.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied of agrarische bedrijfsvoering.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
3. De opmerking van indiener over de werelderfgoed status is wat ons betreft niet relevant voor deze procedure. De werelderfgoedstatus is inmiddels een feit. Het wel of niet bouwen van de woningen staat daar los van. We nemen deze opmerking dan ook voor kennisgeving aan.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. De agrarische gebruiksmogelijkheden in het gebied gaan inderdaad (deels) verloren door de realisering van de koloniewoningen. De bouw van de koloniewoningen is reeds lange tijd voorzien op deze plek. Daarnaast hebben de geliberaliseerde pachtovereenkomsten en bruikleenovereenkomst die de afgelopen jaren voor het plangebied zijn gesloten hier op geanticipeerd. Indiener was hier van op de hoogte. Wij zijn dan ook van mening dat de bouw van de woningen gerechtvaardigd is ten opzichte van het relatief kleine verlies van landbouwareaal.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
5. In haar vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord geeft de provincie aan dat tussen gemeente en provincie is afgesproken dat de locatie aan de Hooiweg Noord pas ontwikkeld kan worden als de andere locaties tot tevredenheid van alle partijen zijn bebouwd en het bouwen aan de noordzijde hierop kwalitatief een aanvulling is. Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft de gemeente de afspraak beter vertaald in het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord. Uit de overlegreactie van de provincie Drenthe op onderhavige wijzigingsplan blijkt dat er voldoende draagvlak is bij de provincie Drenthe voor de bouw van 8 koloniewoningen aan de Hooiweg Noord zoals in onderhavige plan voorzien. Daarmee is de provincie Drenthe ook van mening dat de woningen een kwalitatieve aanvulling zijn. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was de vooroverlegreactie van de provincie nog niet bekend. Daarom wordt deze overlegreactie, samen met de andere overlegreacties als ambtshalve wijziging aan de toelichting toe gevoegd. De overlegreactie van de provincie is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting van het wijzigingsplan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
6. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen we naar onze reactie onder punt 1 van deze zienswijze.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
7. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen we naar onze reactie in hoofdstuk 2 onder A.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
8. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen we naar onze reactie in hoofdstuk 2 onder B.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
9. Wat betreft de opmerking over het verlies van landbouwareaal verwijzen we naar onze reactie onder punt 1 van deze zienswijze.
Eventuele septic-tanks worden bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen. Indiener stelt te worden belemmerd door een afsluiting van de Hooiweg. Echter, de Hooiweg wordt niet afgesloten en landbouwverkeer zal niet worden geweerd. Met indiener is overleg geweest over het verwijderen van enkele dammen en het aanleggen van enkele nieuwe dammen. Daar is ook een plantekening van gemaakt. Dit alles ter verbetering van de bereikbaarheid van enkele

landbouwpercelen.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

10. Indiener geeft aan door het bouwen van de woningen beperkt te worden in eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding. De brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten. Voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat wordt de afstand gemeten vanaf het bouwblok tot de gevel van een woning of bedrijf. De reden hiervoor is dat zo wordt uitgegaan van de "worst case scenario" en wordt er rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. De richtafstand die aan wordt gehouden bij het fokken en houden van rundvee is maximaal 100 meter. De huidige afstand tussen het bouwblok van de melkrundveehouderij op het adres Koning Wilhelminalaan 33 en de gevel van de meest dichtstbijzijnde koloniewoning bedraagt ongeveer 195 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand uit de brochure Bedrijven en milieuzonering. De koloniewoningen belemmeren een mogelijke uitbreiding van de melkrundveehouderij niet.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

11. Sigma Bouw & Milieu heeft voor initiatiefnemer milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van deze onderzoeken hebben wij getoetst en deze zijn verwerkt in het wijzigingsplan. In bijlage 1 en 2 van de toelichting.

In het verkennend onderzoek werd in een mengmonster een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Bij het aanvullende onderzoek zijn de individuele monsters op lood geanalyseerd. Daarbij werd geen verhoogde loodgehalten meer aangetroffen. Met de analyse van individuele monsters wordt een gedetailleerder beeld verkregen dan met de analyse van een mengmonster. Daarom kan er op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten van uit worden gegaan dat de grond niet verontreinigd is met lood.

In het verkennend onderzoek werd in het grondwater een matige verontreiniging met koper aangetroffen. Bij het aanvullende onderzoek is het grondwater opnieuw onderzocht. Daarbij werd geen verhoogde concentratie aan koper meer aangetroffen. Vermoedelijk was het natuurlijk evenwicht in de bodem ten tijde van de eerste bemonstering nog niet volledig hersteld en is tijdens de tweede bemonstering een representatiever beeld van de kwaliteit van het grondwater verkregen. Daarom kan er op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten van uit worden gegaan dat het grondwater niet verontreinigd is met koper.

Wij zijn van mening dat door een gecertificeerd bureau onderzoek is uitgevoerd volgens de normen. Wij zien gezien het bovenstaande dan ook geen aanleiding om de resultaten in twijfel te trekken.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

12. De AERIUS-berekening die in de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen is uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving. Omdat op 13 januari 2022 een actualisatie van de AERIUS-calculator heeft plaatsgevonden is er een nieuwe berekening uitgevoerd en in het plan verwerkt. De conclusie van de berekening is hetzelfde gebleven.

Met de invoering van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (in het kort Stikstofwet) op 1 juli 2021 zijn stikstof in bouw en aanleg vrijgesteld, in de nieuwe berekening is alleen de gebruiksfase

meegenomen. In de berekening is als uitgangspunt opgenomen dat de woningen gasloos zijn. Gasloos bouwen is sinds 1 juli 2018 verplicht voor nieuwbouw.

Wat betreft de opmerking over de tweedeling tijdens het bouwen, zijn we het met indiener eens. Deze tweedeling is niet vastgelegd en geborgd in het wijzigingsplan. Echter, door de gewijzigde regelgeving waardoor alleen de gebruiksfase wordt meegenomen in de berekening is deze tweedeling niet meer nodig. Dit hoeft dus ook niet vastgelegd te worden in het wijzigingsplan.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

13. Indiener stelt dat de bestaande sloten rond het plangebied niet het grootste deel van het jaar droog staan, zoals in het plan vermeld, maar dat er 30-40 cm water in staat. Daardoor zijn deze sloten niet afdoende voor afwatering bij extreme neerslag.

Wij begrijpen de zorg van initiatiefnemer, echter bij extreme neerslag wordt er geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDO Delta). Daarnaast zijn niet alleen de bestaande sloten belast met de afwatering van de nieuwe woningen in het plangebied. In paragraaf 4.9 van de toelichting is aangegeven dat rondom de woonkavels sloten en greppels worden aangelegd ten behoeve van compensatie. Indien zij water afvoeren, wateren zij af in noordelijke richting op de watergang langs Oostvierdeparten en kruisen daarbij via een sifon de Verlengde Nijensleker Schipsloot. Bij eventuele extreme neerslag wordt mogelijk afgewaterd in de reeds bestaande bermsloot van de Hooiweg.

Het Waterschap Drentse Overijsselse Delta heeft, na overleg en het stellen van vragen het plan goedgekeurd. Zie hiervoor ook de ingebrachte vooroverlegreactie opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

14. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Daar willen we, volledigheidshalve, nog aan toevoegen dat de beschermde status van de zandweg blijft bestaan. De zandweg valt niet in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan. Door het realiseren van de woningen komt er iets meer (woon)verkeer. Door het gebruik van hydraulisch zand blijft de weg begaanbaar.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

15. Wij delen de mening van indiener over de rapportages niet. De punten die hij in zijn zienswijze heeft genoemd hebben wij in voorgaande beantwoord. Het is niet gebruikelijk of verplicht om een hoorzitting te houden om de aangemerkte punten te bespreken. Hier gaan wij in dit geval dan ook niet in mee.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 12

Inhoud

1. Indiener geeft aan dat de woningen niet gebouwd worden voor de lokale bevolking.
2. Indiener vraagt zich af waarom er geen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Op het plangebied ligt een dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud van middelhoge en hoge archeologische waarden. Bij het toestaan van werkzaamheden moet voor dit project gekeken worden naar de totale omvang van het project. De totale omvang van het project overstijgt de 1000 m²-grens ruimschoots. Immers, een basiswoning wordt aangemerkt als een woning met een oppervlakte van circa 76 m². Een bijgebouw heeft een oppervlakte van 50 m². Dit komt neer op een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 126 m². Het aantal te bouwen woningen bedraagt 8. De minimale oppervlakte Riolering 3 van bebouwing bedraagt 1008 m². Als gevolg hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk volgens indiener.
3. Indiener ziet het terugbouwen van de koloniewoningen als geschiedenisvervalsing. Door het terugbouwen van woningen vindt er juist aantasting van het door de jaren heen gevormde landschap plaats.
4. Indiener maakt zich zorgen om de waterkwaliteit in het gebied, omdat de woningen niet op het openbare riool worden aangesloten. Indiener geeft aan dat hij de koeien van het melkveebedrijf wil laten drinken uit de sloten bij de weilanden. Indiener wil weten hoe gewaarborgd wordt dat de kwaliteit van het water niet aangetast wordt door de lozing van het effluent van de woningen.
5. De Hooiweg en de P.W. Janssenlaan vallen weliswaar buiten het plangebied van dit wijzigingsplan, echter in de toelichting wordt aangegeven dat deze Hooiweg mogelijk in de toekomst een halfverharding krijgt. Dit is volgens indiener in strijd met het geldende bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord - Wilhelminaoord. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de Hooiweg en de P.W. Janssenlaan de bestemming 'Verkeer – Onverhard'. De Hooiweg en de P.W. Janssenlaan zijn zandwegen. Deze wegen geven daarmee ook een cultuurhistorisch beeld weer. De combinatie van het terugbouwen vanuit historisch perspectief van de koloniewoningen en het aantasten van de cultuurhistorische zandwegen is opmerkelijk te noemen.
6. Afsluiting van de Hooiweg ten hoogte van de Grenssloot heeft grote volgen voor de bedrijfsvoering. Gelet op de omliggende gronden van het bedrijf is het noodzakelijk dat de rijroutes zo kort mogelijk zijn. Omrijden zorgt voor overlast en is niet gewenst.
7. Volgens indiener wordt in het ecologisch onderzoek ten onrechte alleen het plangebied bestudeerd. Er wordt geen aandacht geschonken aan de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van het plangebied tot het gebied aangeduid als Natuurnetwerk Nederland bedraagt circa 30 meter. Gelet op deze geringe afstand is er naar verwachting wel degelijk sprake van een verstoring. Dit moet onderzocht worden.
8. In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat de afstand tussen het melkveebedrijf en de nieuw te bouwen woningen dusdanig groot is, dat er geen belemmeringen ontstaan. In de praktijk beperken de werkzaamheden van een agrarisch bedrijf zich niet alleen tot het erf. De gronden worden in de verschillende periodes van het jaar bewerkt met materieel. Dit vindt plaats op geringe afstand van de woningen. Deze werkzaamheden in de vorm van o.a. mest rijden, gras maaien, beregenen e.d. zijn onlosmakelijk verbonden met het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het kan en mag niet zo zijn dat door de realisatie van de woningen, nu of in de nabije toekomst, er problemen/knelpunten ontstaan voor het agrarisch bedrijf.

Reactie

1. Het bestemmingsplan gaat niet over de betaalbaarheid of bewoning van de woningen door de lokale bevolking. Als gemeente mag je hier ook niet op sturen. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
2. In paragraaf 4.2 van de toelichting hebben wij aangegeven waarom wij van mening zijn dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is geen sprake van aansluitende woningen. De oppervlakte die wordt geroerd wordt daarom per woning apart gerekend, waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Omdat de beleidskaders voor archeologie recent zijn aangepast zullen wij de tekst in paragraaf 4.2 van de toelichting, na overleg met de provincie Drenthe, actualiseren. Daarnaast zal ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' naar aanleiding van dat overleg worden toegevoegd aan het wijzigingsplan conform het nu geldende bestemmingsplan.

Samen met de provincie zijn wij nog steeds van mening dat archeologisch onderzoek niet nodig is, omdat per bouwkaal de maximale oppervlakte niet wordt overschreden. Wel is in overleg besloten om bij de uitvoering van het wijzigingsplan een archeologische begeleiding (bij de uitvoering van graafwerkzaamheden) op te nemen in geval van een oppervlakte groter dan 70 m² en een diepte van meer dan 30 cm. Dit zal eerst voor twee woningen gebeuren. Op basis van de bevindingen kan dan besloten worden of het nog nodig zal zijn om de andere woningen te begeleiden of dat gestopt kan worden met begeleiden.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. De overlegreactie van de provincie leidt op het punt van archeologie wel tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze geschiedvervalsing verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
4. Als de woningen niet op het riool worden aangesloten, maar gebruik wordt gemaakt van de septic-tanks is dit aan de orde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. De, voorziene, septic-tanks worden bij vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
5. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
6. De Hooiweg wordt niet afgesloten, waardoor paarden én verkeer over deze weg kunnen blijven rijden, dit geldt ook voor hulp- en koerierdiensten.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

7. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het NNN verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A, van deze reactienota. Volledigheidshalve voegen we daar aan toe dat in de beknopte natuurtoets, opgenomen in bijlage 3, bij de toelichting niet alleen naar het plangebied maar ook naar de omgeving is gekeken. Daarbij is specifiek aandacht voor het NNN. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
8. Bij de beoordeling van de milieukundige aspecten van het bestemmingsplan is ook gekeken naar de bedrijfsactiviteiten van het genoemde bedrijf. De brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten. Voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat wordt de afstand gemeten vanaf het bouwblok tot de gevel van een woning of bedrijf. De reden hiervoor is dat zo wordt uitgegaan van de “worst case scenario” en wordt er rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden. De richtafstand die aan wordt gehouden bij het fokken en houden van rundvee is maximaal 100 meter. De huidige afstand tussen het bouwblok van de melkrundveehouderij op het adres Koning Wilhelminalaan 33 en de gevel van de meest dichtstbijzijnde koloniewoning bedraagt ongeveer 195 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand uit de brochure Bedrijven en milieuzonering. De koloniewoningen belemmeren een mogelijke uitbreiding van de melkrundveehouderij niet.
- Ook zullen de nieuwe woningen niet in hun woon- en leefklimaat worden beperkt. Woningen in het buitengebied komen op veel meer plekken in Nederland en de gemeente Westerveld voor. Er zal enige overlast kunnen worden ervaren. Dit hoort wat ons betreft bij wonen in het buitengebied. Hiervoor zijn normen en regels opgesteld waar in dit geval ook rekening mee gehouden zal moeten worden.
- Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 13

Inhoud

Indiener maakt zich zorgen om de diersoorten in het gebied. Lawaai en licht verstoren de dieren die van het ene natuurgebied naar het andere natuurgebied trekken. Indiener vindt de bouw van de woningen aantasting van de kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur en landschap, zoals genoemd in de omgevingsvisie van de provincie. Indiener wil weten hoe de bebouwing wordt gecompenseerd. De oude bomen moeten behouden blijven. Indiener vindt het jammer dat paardrijden in de omgeving minder aantrekkelijk wordt gemaakt door verharding van de Hooiweg.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verstoren van dieren verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharden van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Wat betreft de opmerking over de compensatie van woningen is het ons niet duidelijk op wat voor compensatie indiener doelt. Wij nemen deze opmerking daarom voor kennisgeving aan. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De beuken aan de Hooiweg blijven ongemoeid.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 14

Indiener is van mening dat verlichting en geluid in het hedendaags onaangetaste landschap zal zorgen voor een verstoring van beschermde dieren zoals de vleermuis, de das en de boommarter. Daarnaast is de energie neutrale wijze waarop de huizen gebouwd worden zeer vogelonvriendelijk. De woningen zijn voor lokale inwoners onbetaalbaar, waardoor de eigen inwoners genoodzaakt zijn om de omgeving te verlaten. De woningen worden niet aangesloten op het riool, waardoor indiener bang is voor gezondheidsrisico's. Indiener vindt dat de Hooiweg niet verhard moet worden en openbaar toegankelijk moet blijven. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht wordt belemmerd. Door de bomen te kappen gaat er een stuk historie en natuur verloren.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verstoren van dieren verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Uit de zienswijze van indiener blijkt niet waarom energie neutraal bouwen vogelonvriendelijk is. Bij de bouw van de koloniewoningen wordt natuurinclusief bouwen toegepast waar mogelijk. Hierbij wordt gekeken naar eventuele ruimte in de spouwmuren en/of naar mussen- en vleermuiskasten. Wij zijn van mening dat energieneutraal en natuurinclusief goed samen kunnen gaan.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan gaat niet over de betaalbaarheid of bewoning van de woningen door de lokale bevolking. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.

Als de woningen niet op het riool worden aangesloten, maar gebruik wordt gemaakt van de septic-tanks is dit aan de orde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. De voorziene septic-tanks worden bij

vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verhard en toegankelijk blijven van de Hooiweg verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Daar voegen we graag nog aan toe dat de Hooiweg niet zal worden afgesloten.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied of agrarische bedrijfsvoering.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De beuken aan de Hooiweg blijven ongemoeid, evenals de ondergroei.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 15

Indiener wil graag weten hoe de gemeente wil bijdragen aan versterking en herstel van flora en fauna in het plangebied. Dit is namelijk volgens indiener niet opgenomen in het plan. Het gebruik van septic-tanks in combinatie met een helofytenfilter is volgens indiener nog geen garantie dat ongewenste en verboden stoffen in het milieu terecht komen. Indiener geeft aan dat de woningen zorgen voor toenemend verkeer, lichtoverlast en infrastructurele aanpassingen. Op basis van de beknopte natuurtoets wordt gegeven de aangetroffen flora en fauna de conclusie getrokken dat er geen belemmerende omstandigheden zijn voor de bouw van de woningen. De bevindingen geven even veel grond voor de conclusie dat de aangetroffen situatie een gevolg is van het beheer van het gebied en leidt tot verarming van de natuur.

Reactie

Wat betreft het bijdragen aan de versterking van de flora en fauna in het plangebied merken wij op dat de gronden momenteel agrarisch in gebruik zijn en dat dit wijzigt naar wonen. Bij het voorbereiden van deze ontwikkeling is uitgebreid onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna. Zie hiervoor de toelichting en de beknopte natuurtoets. Wij zijn van mening dat er niet of nauwelijks gevolgen voor de rondom het plangebied aanwezige flora en fauna zijn. In het plangebied versterken wij deze niet, dit is ook niet voorgeschreven, het is immers agrarische cultuurgrond.

Indiener merkt op dat op basis van de beknopte natuurtoets ook andere conclusies kunnen worden getrokken. Omdat dit verder niet onderbouwd wordt kunnen wij hier ook niet op reageren. Wij onderschrijven de conclusie uit de beknopte natuurtoets.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Als de woningen niet op het riool worden aangesloten, maar gebruik wordt gemaakt van de septic tanks is dit aan de orde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. De voorziene septic-tanks worden bij vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 16

Inhoud

1. Indiener heeft zorgen omtrent de kwaliteit van de aan- en afvoerwegen naar de woningen toe. Verharding van het wegdek is voldoende voor licht verkeer, maar niet voor landbouwverkeer. Indiener verzoekt om wegen aan te leggen waar landbouwverkeer in alle omstandigheden geen schade kan maken. Indien dit niet mogelijk is wil indiener niet aansprakelijk gesteld worden in de toekomst. Indiener is bang dat de wegen rondom de woningen op een gegeven moment niet meer toegankelijk zijn voor landbouwverkeer. Indiener wil graag een bevestiging dat dat niet gaat gebeuren.
2. Indiener geeft aan dat bij de stikstofberekening geen rekening gehouden is met het jaarlijks onderhoud van sloten. De stikstof die hierbij vrijkomt moet volgens indiener meegenomen worden in het onderzoek. Het is voor indiener belangrijk dat de sloten goed onderhouden worden om de percelen droog te houden.
3. In 2020 en 2021 zijn door indiener beregeringsmotoren gekocht om aan de geluidnormen voor in de avond en in de nacht te voldoen (40 dB). Indien de woningen gebouwd worden is de afstand tot de beregeringsput te kort om aan deze norm te voldoen. Indiener wil graag dat gekeken wordt naar een andere afstand zodat er geen problemen ontstaan omtrent geluid. Indiener wil meedenken aan oplossingen, bijvoorbeeld een elektrische installatie maar wil niet voor de kosten opdraaien.
4. Indiener maakt zich zorgen om de septic-tanks. Hij is bang dat er straks bijvoorbeeld medicijnen in het water worden gevonden. Indiener wil graag zien dat gewaarborgd wordt dat hij niet als schuldige wordt aangewezen.
5. Indiener wil graag afspraken maken met omwonenden over het accepteren van normaal agrarisch gebruik van de naastgelegen percelen. Bijvoorbeeld dat zij geen extra afstanden kunnen eisen wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen/mest en er geen bufferzone hoeft te komen.
6. Indiener geeft aan dat er geen wettelijk geldig grondwateronderzoek is uitgevoerd. Onderzoek is niet correct uitgevoerd, omdat indiener buizen uit het perceel heeft gehaald. In 2020 is dit onderzoek uitgevoerd.

Reactie

1. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het verharden van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
2. Jaarlijks onderhoud van sloten wordt niet apart opgenomen in een stikstofberekening, gezien het feit dat onderhoud en beheer van sloten vergunningsvrij is. Daarbij worden alleen aspecten uit de aanleg- en gebruiksfase van de woningen meegenomen in de berekening, niet externe factoren die al aanwezig zijn in de bestaande situatie. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
3. Pachtter kan desgewenst met verpachter in contact treden om te onderzoeken of het aanleggen van een nieuwe put mogelijk en haalbaar is. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
4. De septic-tanks worden bij vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
5. Wat betreft het maken van afspraken met omwonenden staat het indiener vrij dit te doen. Een zienswijzeprocedure leent zich niet voor het vaststellen van afspraken met omwonenden over normaal agrarisch gebruik, zoals bufferzones of het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Tevens is een zienswijzeprocedure niet bedoeld om afspraken over aansprakelijkheid vast te leggen. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
6. Het grondwateronderzoek, onderdeel van het bodemonderzoek is conform de daarvoor geldende wettelijke eisen uitgevoerd. Sigma Bouw & Milieu, het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd, is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2015. Het verkennend milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het besluit uitvoeringskwaliteit Bodembeheer (KWALIBO). Zo is de gehanteerde onderzoeksstrategie opgesteld volgens de normen NEN-5725 en NEN-5740 en zijn de veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd volgens geldende beoordelingsrichtlijnen en accreditatieschema's. De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu zijn verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek), waarvoor Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd en erkend door het ministerie van I&W. In het kader van het onderhavige onderzoek zijn de protocollen 2001 (plaatsen van handboringen en peilbuizen t.b.v. het nemen van grond- en grondwatermonsters) en 2002 (het nemen van grondwatermonsters) van toepassing.
Sigma Bouw & Milieu verklaart in het rapport volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein. Op grond hiervan oordelen wij dat het onderzoek conform de geldende eisen is uitgevoerd.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 17

Indiener mist de details omtrent de ontsluiting van de koloniewoningen en de maatregelen ten aanzien van de zorgen die reeds door verschillende bewoners van Noordwolde-Zuid zijn geuit. De Hooiweg is namelijk een belangrijke ontsluiting voor wandelaars en ruiters vanuit Friesland naar het mooie gebied van de koloniën. Er staat niets over de daadwerkelijke inrichting van de weg, een mogelijk keerpunt bij de

provinciegrens. Verder staat er niets over de bezwaren die al aan het bestuur van de maatschappij zijn geuit over de wenselijkheid van een ruiterspad/zandpad naast de eventuele verharde weg ten behoeve van wandelaars en met name ruiters. Ook het agrarisch bedrijf wat in de Mariannehoeve is gevestigd heeft zorgen geuit over gebruik van het zandpad door landbouwvoertuigen.

Reactie

Allereerst merken wij op dat de Hooiweg niet in onderhavige plangebied valt en ook niet zal worden afgesloten. Verder willen wij voor onze reactie over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.

Wat betreft de inrichting van de weg zal worden gekeken naar het geldende bestemmingsplan en niet naar dit wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 18

Door de Hooiweg te verharderen en te bebouwen zal deze functie verloren gaan. Toenemend gemotoriseerd (bestemmings)verkeer en toenemende bebouwing zal de natuur, die in deze omgeving toch al flink onder druk staat, nog verder gaan belasten. Daarmee zal de door u gepropageerde traditionele omgeving juist geweld worden aangedaan.

Reactie

Allereerst merken wij op dat de Hooiweg niet in onderhavige plangebied valt en ook niet zal worden verhard. Verder willen wij voor onze reactie over het verharderen van het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het onder druk komen staan van de natuur in de omgeving verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.

Zienswijze 19

Inhoud

1. Het toekennen van de status van werelderfgoed vereist geen extra bouw van woningen, maar lijkt juist het tegendeel te laten zien. Het bijbouwen van nieuwe koloniewoningen levert geen toegevoegde waarde aan het historisch besef op.
2. Door het exclusieve karakter van de nieuwe koloniewoningen, ligt het aanschaffen hiervan in het algemeen ver buiten het bereik van de lokale bevolking. Het toestaan van de bouw van deze extra koloniewoningen zal volgens indiener een nog grotere druk op de lokale woningmarkt leggen, waardoor de oorspronkelijke bewoners van dit gebied nog minder in staat zullen zijn een passende woning te vinden.

3. Migratie van dieren komt in gevaar door de bouw van de woningen, dieren gaan eventueel andere routes zoeken. Door de toename in verkeer op de lokale wegen, is het onvermijdelijk dat dit tot ongelukken gaat leiden. Dat zal uiteindelijk weer zijn weerslag hebben op de dierenpopulatie van de hele streek. In die zin gaat de bouw van deze woningen in tegen het provinciale beleid om juist deze natuurgebieden via geschikte migratie routes met elkaar te verbinden
4. In het verleden is betrekkelijk weinig onderhoud aan de bomen langs de Hooiweg uitgevoerd. Een uitzondering was het afgelopen jaar, waarbij de berm tussen de bomen sterk is afgegraven, waardoor het bovenste deel van de boomwortels is vrijgemaakt. Dit heeft veel schade aan de bomen aangericht. De bomen dragen juist bij aan het historisch besef.
5. Indiener geeft aan dat één van de woningen gebouwd wordt op de locatie waar zich nu de dassenburcht bevindt.
6. Het voornemen heeft een negatieve invloed op de wildstand. Op dit moment is de Hooiweg en omgeving een stabiel landschap waar een boerenbedrijf (Maatschap Dijkhuizen) in harmonie met een natuurlijke omgeving opereert. De koeien staan in de zomerperiode op de omringende landerijen, terwijl in de overstaande weilanden regelmatig reeën, konijnen, hazen, vossen en diverse soorten vogels te zien zijn.
7. De Hooiweg wordt veel gebruikt voor hippische activiteiten (ruiters en menners) en door wandelaars. Dit zijn allemaal laag-intensieve activiteiten die nagenoeg geen druk op natuur in dit gebied leggen. In het geval dat deze woningen er toch zouden moeten komen, dan is het van belang om de Hooiweg toegankelijk te blijven houden voor de genoemde groepen recreanten. Daarnaast is de Hooiweg een openbare weg en zal de inrichting van deze Hooiweg na bebouwing aan de eisen van een openbare weg moeten blijven voldoen.
8. Er lijkt sprake van het afsluiten van de Hooiweg ter hoogte van de Grenssloot, met daarbij een omkeerpunt voor groter verkeer zoals vuilniswag en dergelijke. Ook heeft de Maatschappij van Weldadigheid eerder plannen gedeeld waarin wildroosters waren opgenomen om de koeien van de Maatschap Dijkhuizen op veilige manier tussen beide zijden van de Hooiweg te laten bewegen. Wildroosters beperken de toegankelijkheid van de Hooiweg.
9. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de Maatschappij van Weldadigheid voor een topklaag als bestrating kiest die niet geschikt is voor paarden, zoals gravel en andere scherpere bodembedekkingen. Als de Maatschappij van Weldadigheid dan tevens in staat wordt gesteld om wildroosters te plaatsen om de oversteek van de koeien van de Maatschap Dijkhuizen te faciliteren, is daarmee effectief de Hooiweg afgesloten voor hippische gebruikers. Dat is in strijd met de Wegenverkeerswet, met name vanwege het openbare karakter van de Hooiweg.

Reactie

1. De voorgenomen bouw van de woningen is meegenomen in de procedure om te komen tot de werelderfgoedstatus.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
2. Het bestemmingsplan gaat niet over de betaalbaarheid of bewoning van de woningen door de lokale bevolking. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het onder druk komen staan van de natuur in de omgeving verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.
4. De Hooiweg en het onderhoud daarvan is geen onderdeel van dit wijzigingsplan. Wij nemen deze opmerking dan ook voor kennisgeving aan.
5. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de aanwezigheid van een dassenburcht in het plangebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder F, van deze reactienota. Nader onderzoek bevestigt dat er geen dassenburcht in het plangebied voorkomt. Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.
6. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het onder druk komen staan van de natuur in de omgeving verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.
7. Allereerst merken wij op dat de Hooiweg niet in onderhavige plangebied valt en toegankelijk blijft voor de genoemde recreanten. Verder willen wij voor onze reactie over het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
8. Er is geen sprake van afsluiting van de Hooiweg. Wel zal, naar alle waarschijnlijkheid, een zogeheten keer-gelegenheid worden gerealiseerd voor onder andere de vuilniswagen. Dit valt buiten de werkingssfeer van dit plangebied. Ook eventuele wildrooster vallen niet in dit plangebied. Hiervoor zal, indien dat nodig blijkt op grond van het geldende bestemmingsplan, een aparte procedure worden gevoerd. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
9. Wederom verwijzen wij voor onze reactie op het verharderen van de Hooiweg naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 20

Inhoud

1. Indiener geeft aan dat er ecologisch onderzoek moet worden gedaan naar soorten en beschermde dieren zoals de das en boomkruiper. Eerder zijn er meer beschermde diersoorten te vinden zoals de ringslang, hazelworm en de veenmol. Het bouwproject is volgens indiener in strijd met ruimtelijk provinciaal natuurbeleid waarbij gestreefd wordt om via Natuur Netwerk Nederland de natuurgebieden met elkaar te verbinden.

2. Verharding van het zandpad is volgens indiener niet nodig, ruiters kunnen hierdoor juist geen gebruik meer maken van het pad. Het pad is verbonden met diverse ruiterroutes, zoals de Desperado-route.
3. Indiener heeft zorgen om het gebruik van de septic-tanks. Volgens indiener is het residu niet steriel, het kan nog allerlei ziekteverwekkers, medicijnen en wormeieren bevatten. Gebruik van dit slib, en menselijke mest in het algemeen, op landbouwgrond wordt daarom afgeraden. Chloor en andere schoonmaakmiddelen kunnen het proces in de tank ernstig verstoren. Vooral de ontsmettende werking van bepaalde schoonmaakmiddelen heeft een negatieve invloed op de biologische zuiveringsprocessen in de septische put. De dieren en planten in het gebied zijn afhankelijk van dit water. Ook maatschap Dijkhuizen-Los maakt gebruik van het slootwater voor het weiland en de koeien.
4. Indiener is bang voor verkeershinder door de nieuwe bewoners, bijvoorbeeld door koerierdiensten en vuilniswagens.
5. Indiener haar uitzicht wordt beperkt. Zij wil graag weten waarom er eerst zes woningen gerealiseerd zouden worden en nu acht. Door de toevoeging van deze twee woningen heeft indiener geen uitzicht meer.
6. Indiener wil zich beroepen op nadeelcompensatie.

Reactie

1. Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over ecologisch onderzoek verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A en D, van deze reactienota.
Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het wijzigingsplan.
2. Allereerst merken wij op dat de Hooiweg niet in onderhavige plangebied valt en niet zal worden verhard. Verder willen wij voor onze reactie over het zandpad verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder C, van deze reactienota.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
3. De septic-tanks worden bij vergunningaanvraag getoetst aan het wettelijk kader, daarbij wordt uitgebreid gekeken naar de veiligheid, risico's en andere gestelde eisen.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
4. De acht woningen die aan de Hooiweg worden gerealiseerd zullen niet tot verkeershinder voor indiener leiden. In de toelichting zullen wij opnemen hoe wij de ontsluiting van de woning gaan regelen.
Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.
5. Indiener geeft aan uit te zijn gegaan van zes woningen. Het is ons niet duidelijk waar indiener dit op baseert. In het moederplan heeft sinds 2011 altijd de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 10 woningen bestaan waar dit wijzigingsplan op is gebaseerd. Echter, in dit wijzigingsplan is het aantal van 10 gereduceerd tot 8. Er is dus sprake van een afname qua aantal te realiseren woningen in vergelijking met de wijzigingsbevoegdheid. Wat betreft het uitzicht van indiener is het zo dat dit in geringe mate zal worden aangetast. De voorziene woningen staan op zodanige afstand van elkaar dat de zichtlijnen gehandhaafd blijven.
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6. Indiener geeft aan zich te willen beroepen op nadeelcompensatie. Dit staat indiener vrij. U kunt hier toe, na vaststelling van het wijzigingsplan een verzoek indienen bij de gemeente. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels van het wijzigingsplan. Wij zullen in de toelichting verduidelijken hoe wij de ontsluiting van de woningen zien. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 21

Inhoud

Indiener geeft aan dat de bouw van de woningen en vervolgplannen van de gemeente Westerveld leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten. Het plan is volgens indiener strijdig met het provinciaal natuurbeleid om de natuurgebieden (De Eese, Boschoord, Drents Friese Wold) met elkaar te verbinden. Bebouwing heeft geen toeristische meerwaarde. Open landschap wordt aangetast en van landschapsherstel is geen sprake. Indiener ziet liever dat bebouwing komt bij bestaande woningen en niet in het buitengebied. Indiener geeft aan dat als de plannen doorgezet worden, er minder toeristen komen voor de stilte, rust, ruimte en natuur.

Reactie

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over het NNN verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder A, van deze reactienota.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied.

Toeristische meerwaarde was geen toetsingsgrond volgens de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het moederplan. Voor woningen is dit ook niet nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 22

Zienswijze 22 is identiek aan zienswijze 2. Daarom verwijzen wij volledig naar onze reactie onder zienswijze 2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 23

Inhoud

Indiener is van mening dat het project geen toeristische impuls geeft aan de regio, omdat er reeds 63 woningen zijn gebouwd. De koloniewoningen zijn qua ontwerp op geen enkele wijze representatief voor de daadwerkelijke koloniewoningen.

Reactie

De toeristische impuls van woningen is geen toetsingsgrond bij de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan waar dit wijzigingsplan op is gebaseerd.

Momenteel zijn 52 koloniewoningen gerealiseerd. Daar komen deze 8 bij. Dat maakt samen 60. Het is onduidelijk waar de 63, die indiener noemt vandaan komen.

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied. Aan het terugbouwen van de woningen zijn diverse uitgangspunten en eisen verbonden. Het voorliggende plan sluit daar op aan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 24

Inhoud

Het gebied heeft betrekking op de gastransportleiding van Vermillion Oil & Gas, welke onder indieners leidingenbeheer valt. De leiding heeft een diameter van 273,10 mm, een wanddikte van 8 mm en een druk van 89 bar. De leidingstrook heeft een breedte van 10 meter (aardgastransportleiding inclusief de veiligheidszone). Omdat enkele woningen binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding liggen, is door de RUD een kwantitatieve risico analyse uitgevoerd (QRA). Indiener geeft aan dat de QRA niet is toegevoegd als bijlage op ruimtelijkeplannen.nl. Graag ontvangt Vermillion de desbetreffende QRA.

Reactie

Vanwege het feit dat er drie woningen in het invloedsgebied van de buisleiding worden gebouwd, moet op grond van het Bevb het groepsrisico worden verantwoord. Om de hoogte van het groepsrisico te berekenen is kwantitatieve risico analyse (QRA) opgesteld. In de huidige situatie is er geen sprake van een berekend groepsrisico. Door de toevoeging van de populatie van drie koloniewoningen treedt er geen verandering op in de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het berekende groepsrisico blijft dus op 0 slachtoffers staan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij paragraaf 4.5 aanvullen. De aangevulde paragraaf 4.5 is getoetst door de RUD. Naar aanleiding van die toets hebben een paar aanpassingen plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. Aanpassing van de toelichting leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze 25

Inhoud

Percelen die worden onderzocht voor de mijnbouwlocatie liggen op slechts enkele honderden meters van het plangebied. In het plan voor de nieuwe woningen wordt niet aan deze ontwikkeling gerefereerd. Indiener verzoekt om rekening te houden met de reeds ingezette Rijkscoördinatieprocedure met betrekking tot de ontwikkeling van het gasveld VDW en de daarbij behorende ontwikkeling van de mijnbouwlocatie VDW nabij het plangebied.

In de toelichting van het plan staat vermeld dat door het plangebied een aardgastransportleiding van Vermilion loopt. Geconcludeerd lijkt te worden dat deze leiding geen belemmering vormt voor realisering van het voornemen. Niet blijkt echter of is getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Indiener verzoekt om te toetsen aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen en daarnaast te onderzoeken of de belangen van Vermilion als leidingbeheerder niet worden geschaad. Indiener verzoekt de uitgevoerde QRA met Vermilion te delen.

Reactie

Deze wijzigingsmogelijkheid is al veel langer planologisch verankerd dan dat Vermilion plannen maakte voor nieuwe winning in de buurt. De rijkscoördinatieregeling is inderdaad in gang gezet. De stand van zaken is dat er ook een HIA (Heritage Impact Analyse) opgesteld moet worden, waaruit moet blijken wat de impact gaswinning op het werelderfgoed Koloniën van Weldadigheid is. Wij hebben een advies gegeven op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Deze NRD is opgesteld als voorloper van de MER. Een MER zal ook rekening moeten houden met de HIA, dus dat vloeit m.i. in elkaar over. Zolang de HIA nog niet klaar is, kan m.i. het proces nog niet verder. Uiteindelijk zal dit leiden tot een winningsplan en de nodige omgevingsvergunningen en een inpassingsplan door EZK voor het planologisch kader. Zover is het dus nog niet.

Dit deel van de zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Vanwege het feit dat er drie woningen in het invloedsgebied van de buisleiding worden gebouwd, moet op grond van het Bevb het groepsrisico worden verantwoord. Om de hoogte van het groepsrisico te berekenen is kwantitatieve risico analyse (QRA) opgesteld. In de huidige situatie is er geen sprake van een berekend groepsrisico. Door de toevoeging van de populatie van drie koloniewoningen treedt er geen verandering op in de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het berekende groepsrisico blijft dus op 0 slachtoffers staan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij paragraaf 4.5 aanvullen. De aangevulde paragraaf 4.5 is getoetst door de RUD. Naar aanleiding van die toets hebben een paar aanpassing plaatsgevonden waarmee de paragraaf een positief advies heeft gekregen.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

Zienswijze 26

Indiener geeft aan dat het gebied al lang geen bebouwing meer kent. Bouwen van koloniewoningen op deze plek levert geen versterking op van het landschap, want de bestaande laanstructuur accentueert de lintenstructuur voldoende. Door de bouw van de reeds eerdere koloniewoningen zijn er steeds minder dieren te vinden in dit gebied en ook aantal planten verdwenen, hetgeen de biodiversiteit niet ten goede komt.

Reactie

Openheid en kernkwaliteiten

Voor onze reactie op het deel van de zienswijze over de kernkwaliteiten van het gebied verwijzen wij naar hoofdstuk 2, onder B, van deze reactienota. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied, het is geen Natura 2000-gebied. In de planuitvoering wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aspecten zoals verkeer, licht en geluid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. Ambtelijke aanpassingen

4.1 Vooroverleg reacties

Van de volgende overlegpartners hebben wij een overlegreactie ontvangen:

- Provincie Drenthe
- Veiligheidsregio Drenthe
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Waterschap Drents Overijsselse Delta

De reacties zijn in paragraaf 6.2. van de toelichting samengevat en van een reactie voorzien.

De vooroverlegreactie van de provincie leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Aan de regels en de verbeelding worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologie 2' conform respectievelijk het wijzigingsplan Nieuwbouw koloniewoningen, M.E. van der Meulenweg en Hooiweg zuid en het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord toegevoegd.

Dit leidt tot **gewijzigde vaststelling** van het wijzigingsplan.

De reactie van de provincie leidt op het punt van cultuurhistorie en archeologie tot aanpassing van de toelichting van het wijzigingsplan.

4.2 Overige aanpassingen

- Paragraaf 2.1.1 is geactualiseerd omdat het Rijksbeleid inmiddels is geactualiseerd, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020).
- In paragraaf 2.3, laatste alinea, van de toelichting hebben we volledigheidshalve toegevoegd dat beide aanbouwen bij afwijking mogelijk zijn.
- Paragraaf 3.3.1 is toegevoegd aan de toelichting. In deze paragraaf is beschreven hoe het wijzigingsplan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan.
- De laatste zinnen van paragraaf 3.3.5 Woonvisie 2019 - 2025 - gemeente Westerveld over het aantal woningen en de woningcapaciteit hebben we aangepast.
- De AERIUS-berekening is aangepast conform de nieuwste versie van 20 januari 2022. Hierin is tevens de vrijstelling van de bouw- en aanlegfase verwerkt zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (in het kort Stikstofwet) van 1 juli 2021. De AERIUS-berekening ziet dus alleen op de gebruiksfase.
- De Maatschappij van Weldadigheid heeft aangegeven een IBA-systeem te gaan aanleggen. Dit is in paragraaf 4.10 Water opgenomen.
- In paragraaf 4.10 Water is onder Uitgangspunten op inrichtingsniveau zijn een paar tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
- De tekst van paragraaf 4.11 is aangepast naar aanleiding van een advies van de RUD Drenthe over de aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 8 en de conclusie in paragraaf 4.11.
- In paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid is de tussen gemeente en maatschappij van weldadigheid afgesloten planschade overeenkomst genoemd.

5. Aanpassingen in wijzigingsplan

Uit de voorgaande hoofdstukken volgen een aantal aanpassingen in het wijzigingsplan. Hieronder laten we zien hoe deze aanpassingen eruit zien.

5.1 Regels

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is als artikel 10 aan de regels toegevoegd, conform het wijzigingsplan Nieuwbouw koloniewoningen, M.E. van der Meulenweg en Hooiweg zuid.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is als artikel 9 aan de regels toegevoegd conform het moederplan.

5.2 Toelichting

- Paragraaf 2.1.1 is geactualiseerd omdat het Rijksbeleid inmiddels is geactualiseerd, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020).
- Paragraaf 2.2 waardestelling gebied en paragraaf 3.1.2 aanwijzing UNESCO werelderfgoed zijn aangepast en de verkregen UNESCO-status is opgenomen.
- In paragraaf 2.3, laatste alinea, van de toelichting hebben we volledigheidshalve toegevoegd dat beide aanbouwen bij afwijking mogelijk zijn.
- Paragraaf 3.3.1 is toegevoegd aan de toelichting. In deze paragraaf is beschreven hoe het wijzigingsplan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan.
- De laatste zinnen van paragraaf 3.3.5 Woonvisie 2019 - 2025 - gemeente Westerveld over het aantal woningen en de woningcapaciteit hebben we aangepast.
- De eerste alinea van paragraaf 4.2 is geactualiseerd. Daarnaast is de tekst van paragraaf 4.2 aangevuld met een tekst over de archeologische begeleiding en de onderbouwing daarvan.
- In paragraaf 4.2 is het Oversticht vervangen voor De archeologisch adviseur van de gemeente en is de archeologische begeleiding genoemd.
- Paragraaf 4.3 cultuurhistorie is aan de toelichting toegevoegd.
- Paragraaf 4.6 externe veiligheid van de toelichting is aangevuld met een toelichting op de aanwezige buisleiding, daarnaast zijn ter aanvulling bijlage 3 en bijlage 4 toegevoegd.
- In paragraaf 4.8.3 zijn de resultaten van het aanvullende onderzoek naar de das opgenomen. Tevens is in bijlage 6 bij de toelichting de notitie behorende bij het nader onderzoek naar de das opgenomen.
- In bijlage 7 is de nieuwe AERIUS-berekening opgenomen. De tekst in paragraaf 4.9 is hierop aangepast en aangevuld.
- In paragraaf 4.10 Water is opgenomen dat een IBA-systeem zal worden aangelegd.
- In paragraaf 4.10 Water zijn onder Uitgangspunten op inrichtingsniveau enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
- De tekst van paragraaf 4.11 is aangepast naar aanleiding van een advies van de RUD Drenthe over de aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 8 en de conclusie in paragraaf 4.11.
- In paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid is de tussen gemeente en Maatschappij van Weldadigheid afgesloten planschadeovereenkomst genoemd.

5.3 Verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt aan de verbeelding toegevoegd.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt aan de verbeelding toegevoegd.