Nota zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Over ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal, eerste wijziging - woonvisie

Versie 12 mei 2026

Inhoud

Overzicht wijzigingen door zienswijzen 3
1. Parksingel 12 Stadskanaal 4
2. Parksingel 13 Stadskanaal 6
3. Lefier 8
4. Woonservice 13
5. Provincie Groningen 14
6. Algemeen 3 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 7, 9, 12, 13 en 14) 18
7. Algemeen 4 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 9, 12, 13 en 14) 23
8. de Koepel, huurders- en woonbelangenvereniging 28
9. Algemeen 5 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 12, 13 en 14) 30
10. Posthuys Musselkanaal bv (1) 35
11. Waterschap Hunze en Aa's 37
12. Algemeen 6 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 13 en 14) 38
13. Algemeen 7 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 12 en 14) 43
14. Algemeen 8 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 12 en 13) 47
15. Posthuys Musselkanaal bv (2) 51
16. Ambtshalve wijziging. 54

Overzicht wijzigingen door zienswijzen

Zienswijzenummer	Wijziging	Waar
3	- Toevoegen: 'dit betekent dat we tot en met 2030 inzetten op de realisatie van circa 135 sociale huurwoningen.'	Hfst 3, paragraaf 2, na de 1e alinea onder Opgave 2: voldoende betaalbare woningen
3	- Toevoegen: 'uitbreiding van de sociale huurvoorraad gebeurt altijd in nauwe samenhang met de jaarlijkse prestatieafspraken. In de meerjarige prestatieafspraken 2024 - 2027 is voor de komende jaren geen netto toevoeging van de sociale huurvoorraad opgenomen.'	Hfst 3, paragraaf 2, na de 1e alinea, in het blauwe kader
5	- Toevoegen: 'Het woonbeleid is onderdeel van het gezamenlijk ontwikkelproces rond de Nedersaksenlijn. Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering, fasering en de ontwikkeling van stationsomgevingen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.'	Hfst 3, paragraaf 1, na de 2e alinea onder Opgave 1: realiseren van voldoende woningen
11	- Toevoegen: 'Daarom hebben we in nieuwe en bestaande woonomgevingen aandacht voor het realiseren en versterken van de leefbaarheid, de water- en bodemkwaliteit en een gezonde woonomgeving met voldoende ruimte voor beweging en ontmoeting. Omdat ingrepen voor een gezonde en klimaatadaptieve buurten ruimte kosten, bekijken we de opgaven en mogelijke oplossingsrichting gebiedsgericht.'	Hfst 5, paragraaf 7, in de 1e alinea onder Opgave 7: gezonde en klimaatadaptieve buurten
15	- Toevoegen: 'Kamerverhuur - In de gemeente Stadskanaal zijn 6 adressen waar kamergewijze verhuur is toegestaan, variërend van 4 tot 26 kamers. Uit het woningmarktonderzoek en gesprekken met medewerkers en stakeholders blijkt geen behoefte aan extra kamerverhuureenheden. Wel willen we inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige legale kamerverhuurlocaties. Dit betreft de bouwkundige kwaliteit maar ook op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en sociaal maatschappelijk vlak. Ook willen we de kwaliteit	Hfst 5, paragraaf 3, na de 2e alinea onder Opgave 3: de basis op orde: kwaliteit van de bestaande voorraad

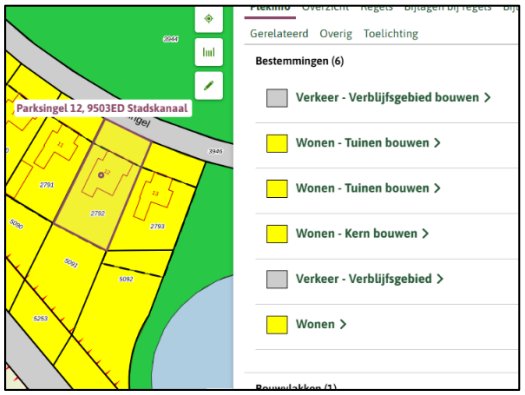
	en samenwerking met de verhuurders verbeteren. We gaan onderzoeken of aanvullend beleid voor kamerverhuur nodig is.	

1. Parksingel 12 Stadskanaal

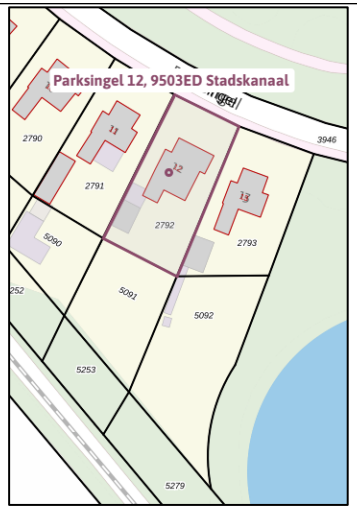
Zienswijze

Middels dit schrijven wil ik graag een zienswijze indienen over de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal, betreffende eerste wijziging Woonvisie. Mijn zienswijze is de volgende:

1. In het huidige, geldende, bestemmingsplan heeft ons perceel Parksingel 12,
   -Kadastraal nummer 2792 de bestemming Wonen - Kern bouwen.
   -Kadastraal nummer 5091 & 5253 de bestemming Wonen -Tuinen bouwen.



In de nieuwe omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal, woonvisie, lijkt het achterste perceel (kadastraal nummer 5253) echter een andere bestemming te krijgen dan het middelste perceel (kadastraal nummer 5091). Het kleurverschil op de kaart wijst daar in ieder geval op, omdat het nu groen ingekleurd wordt. Idem overigens voor de situatie bij onze buren op Parksingel 13 en Parksingel 11.



Verzoek is hierbij om de bestemming van perceel N5253 conform geldend bestemmingplan te handhaven met de bijbehorende bestemming Wonen – Tuinen Bouwen.

2. Tevens het vriendelijke doch dringende verzoek om in de toekomst persoonlijk met ons als eigenaren in contact te treden indien de gemeente voornemens mocht zijn de bestemming van een aan mij (ons) behorend perceel te wijzigen.

Reactie op zienswijze

1. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestemming van zijn perceel wijzigt door het ontwerp wijziging van de omgevingsvisie. Dit is echter niet juist. De kleuren die in de afbeelding van de wijziging Omgevingsvisie te zien zijn duiden niet op een bestemming maar op een ondergrond van de Basiskaart grootschalige topografie (BGT). De grijze, groene en gelige kleuren zijn geen kleuren voor een bestemming, maar voor een bestaand soort ondergrond (water, natuur, bebouwing etc). Het gaat om een algemene kaart die voor meerdere doeleinden gebruikt wordt.
   De bestemming wonen of wonen-tuinen bouw wordt door de (wijziging van de) omgevingsvisie niet veranderd, dit kan alleen door een wijziging van het omgevingsplan. De omgevingsvisie en daarmee de wijziging vanwege de woonvisie gaat over beleidsmatige kaders, niet over juridische regels zoals een bestemming. Er wijzigt dan ook niets aan de bestemming van de percelen.

2. In dit geval betreft het een procedure voor de wijziging van de omgevingsvisie die voor de hele gemeente Stadskanaal geldt. Als het gaat om de communicatie over zo'n algemeen document geldt dat wij eigenaren informeren via algemene communicatiemiddelen, niet persoonlijk aan eigenaren van een perceel. Zo informeren wij onder meer door publicaties in het streekblad De Kanaalstreek, via onze eigen gemeentelijke website, en via de formeel verplichte publicatie in het gemeenteblad. Het is aan een eigenaar van een perceel om zelf deze berichten in de gaten te houden.

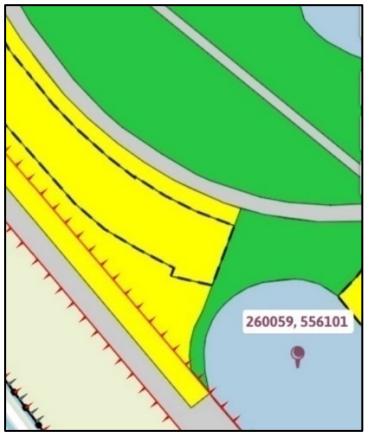
Het is ook mogelijk zich te abonneren op een berichtenservice die aangeeft wanneer er een publicatie over regelgeving voor een perceel plaatsvindt.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp-omgevingsvisie te wijzigen.

2. Parksingel 13 Stadskanaal

Zienswijze
Graag zou ik hierbij een zienswijze in willen dienen over de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal, eerste wijziging Woonvisie. Het betreft het volgende.

1. In het huidig bestemmingsplan heeft het perceel van onze woning in zijn geheel de bestemming 'Wonen - Tuinen Bouwen', zie onderstaande kaart.



In de kaart behorend bij de Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal lijkt het perceel met kadastraal nummer N5279 een andere bestemming te hebben dan Wonen Tuinen Bouwen, overigens idem voor aangrenzend perceel achter Parksingel nr 12 en deel van aangrenzend perceel achter Parksingel nr 11; zie onderstaand figuur.



Ik wil u verzoeken om de bestemming van perceel N2579 conform geldend bestemmingsplan te handhaven met bestemming 'Wonen-Tuinen Bouwen'.

2. Tevens wil ik u verzoeken met mij persoonlijk in contact te treden indien de gemeente nu of in de toekomst voornemens is om de bestemming van een aan mij behorend perceel te wijzigen.

Reactie op zienswijze

1. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestemming van zijn perceel wijzigt door het ontwerp wijziging van de omgevingsvisie. Dit is echter niet juist. De kleuren die in de afbeelding van de wijziging Omgevingsvisie te zien zijn duiden niet op een bestemming maar op een ondergrond van de Basiskaart grootschalige topografie (BGT). De grijze, groene en gelige kleuren zijn geen kleuren voor een bestemming, maar voor een bestaand soort ondergrond (water, natuur, bebouwing etc). Het gaat om een algemene kaart die voor meerdere doeleinden gebruikt wordt.
   De bestemming wonen of wonen-tuinen bouw wordt door de (wijziging van de) omgevingsvisie niet veranderd, dit kan alleen door een wijziging van het omgevingsplan. De omgevingsvisie en daarmee de wijziging vanwege de woonvisie gaat over beleidsmatige kaders, niet over juridische regels zoals een bestemming. Er wijzigt dan ook niets aan de bestemming van de percelen.

2. In dit geval betreft het een procedure voor de wijziging van de omgevingsvisie die voor de hele gemeente Stadskanaal geldt. Als het gaat om de communicatie over zo'n algemeen document geldt dat wij eigenaren informeren via algemene communicatiemiddelen, niet persoonlijk aan eigenaren van een perceel. Zo informeren wij onder meer door publicaties in het streekblad De Kanaalstreek, via onze eigen gemeentelijke website, en via de formeel verplichte publicatie in het gemeenteblad. Het is aan een eigenaar van een perceel om zelf deze berichten in de gaten te houden. Het is ook mogelijk zich te abonneren op een berichtenservice die aangeeft wanneer er een publicatie over regelgeving voor een perceel plaatsvindt.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp-omgevingsvisie te wijzigen.

3. Lefier

Zienswijze
Namens Lefier reageren wij op de ontwerp-woonvisie zoals opgenomen in de eerste wijziging van de Omgevingsvisie Stadskanaal. Lefier is als grootste sociale verhuurder in Stadskanaal verantwoordelijk voor een substantieel deel van de volkshuisvesting. Vanuit die rol onderschrijven wij het belang van een toekomstbestendige woningvoorraad en een gezonde doorstroming in de hele gemeente. Wij waarderen de integrale benadering van wonen, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid en herkennen ons in de ambitie om Stadskanaal een aantrekkelijke en toekomstbestendige woongemeente te laten zijn.
Hieronder geven wij onze zienswijze mee, gericht op het versterken van de uitvoerbaarheid en het borgen van een realistische en passende woningbouwopgave.

1. Groeiopgave gemeente is groot — maar vraagt strakke monitoring om leegstand te voorkomen
De woonvisie zet in op een ambitiescenario van ca. 450 nieuwe woningen tot 2030, oplopend naar nog grotere volumes na 2030. Daarbij is de invloed van de Nedersaksenlijn nog onzeker en kunnen prognoses zowel naar boven als naar beneden afwijken. Lefier ondersteunt het principe van bouwen naar behoefte, maar wij zien ook risico's:
• De groei is niet volledig zeker en kent forse bandbreedtes (bijv. +950 tot 2035).
• Onzekerheid in rente, bouwkosten en regionale migratiepatronen maakt de uitvoering kwetsbaar.

Ons verzoek: Leg in de woonvisie expliciet vast dat de gemeente een harde monitoring- en bijsturingssystematiek toepast, waarbij minimaal jaarlijks wordt gekeken naar:
• Ontwikkeling woningvraag per segment (huur/koop);
• Realisatiegraad t.o.v. scenario's;
• Wachttijden en mutaties in de sociale huur;
• Risico op overaanbod in specifieke kernen of segmenten;
• Een realistische fasering van de woningbouwopgave;
• Prioritering van locaties met hoge kans op realisatie;
Adaptief programmeren staat in de visie benoemd, maar Lefier vraagt om dit concreet vast te leggen, zodat overproductie en leegstand worden voorkomen.

2. Borg dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur is

De woonvisie stelt dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Lefier ondersteunt dit voor de jaren tot en met 2030 en vindt dit een randvoorwaarde. Niet in elk te ontwikkelen project zou minimaal 30% sociale huur nodig zijn. Het gaat om totaal ca. 30% van de totale productie van 450 woningen. Argumenten:

- Ongeveer 30% van de verhuis geneigde huishoudens zoekt sociale huur (enquête 2025).
- Wachttijden lopen langzaam op; jongeren en senioren hebben de grootste knelpunten.
- De gemeente heeft een duidelijke taakstelling voor statushouders, die vrijwel volledig in sociale huur landen.
- De basis van een goed functionerende woningmarkt is voldoende betaalbaar aanbod.

Ons verzoek:

Maak de 30% sociale huur een harde voorwaarde in bestemmings- en anterieure afspraken, zodat dit niet vrijblijvend blijft in de uitvoering. Neem in de monitoring (naast het segment waarin is/wordt toegevoegd) ook de jaarlijkse productie sociale huur op (zowel gepland als gerealiseerd).

3. Concretiseer de sociale bouwopgave: ca. 150 woningen tot 2030

Het ambitiescenario gaat uit van ca. 450 bruto toevoegingen tot 2030. Daarmee komt de opgave voor sociale huur op: 30% van 450 = 135 sociale huurwoningen, afgerond: circa 150 sociale huurwoningen tot 2030. Lefier vraagt om deze aantallen expliciet te benoemen, zodat verwachtingen helder zijn voor alle partijen (gemeente, corporaties en markt).

4. Zorg voor realistische afstemming tussen gemeente en corporaties

In de woonvisie staat dat corporaties vraagtekens zetten bij de noodzaak tot uitbreiding van de sociale voorraad. Dat klopt: groei is alleen verantwoord wanneer:

- Leegstand wordt voorkomen waarbij een zekere mate van wachtlijstvorming kan worden beschouwd als een indicator van een gezonde woningmarkt.
- Er voldoende vraag naar sociale huur is.
- De exploitatie duurzaam houdbaar is.

Lefier vraagt daarom:

Leg in de visie vast dat uitbreiding van sociale huur altijd gebeurt in nauwe samenhang met de jaarlijkse prestatieafspraken. Wij willen bouwen waar het nodig is, maar wel gebaseerd op aantoonbare behoefte en gezonde exploitatie.

5. Verkoop en nieuwbouw

Voor Lefier vormt verkoop van woningen een belangrijk instrument om investeringen in nieuwbouw, met name in de sociale huursector, mogelijk te maken. Om de opgave zoals in deze woonvisie is weergegeven te kunnen realiseren zullen er meer huurwoningen moeten worden verkocht. Tegelijkertijd heeft verkoop invloed op:

• De omvang en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad en goedkope koop;
• De samenstelling van wijken;
• En de mogelijkheden voor doorstroming.
Het is daarom van belang dat in de woonvisie expliciet aandacht wordt besteed aan deze samenhang.

Vraag van Lefier:
• Maak inzichtelijk hoe verkoop bijdraagt aan de realisatie van de nieuwbouwopgave;

6. Concentratie van bouwopgave in Stadskanaal en Musselkanaal is logisch, maar bewaak de balans
De woonvisie zet in op 325-400 woningen in beide grote kernen tot 2030. Lefier steunt deze keuze, omdat:
• De voorzieningen hier aanwezig zijn,
• Senioren hier willen wonen,
• De leefbaarheid in de wijken van deze kernen versterking kan gebruiken.

Wel vragen wij aandacht voor:
• Prioriteit te geven aan voldoende locaties die geschikt zijn voor compacte en levensloopbestendige sociale huur in combinatie met zorg en voorzieningen
• Voorkomen van te eenzijdige samenstelling binnen deelgebieden
• Duidelijke afweging waar clustering van aandachtsgroepen wel/niet wenselijk is,

7. Leefbaarheid en spreiding
Wij onderschrijven het belang van leefbare wijken en dorpen. Tegelijkertijd zien wij dat keuzes in de visie kunnen leiden tot concentratie van kwetsbare doelgroepen in bepaalde kernen. Wij vragen aandacht voor:
• Een evenwichtige spreiding van doelgroepen;
• Het voorkomen van stapeling van problematiek;
• Het versterken van leefbaarheid als gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties en zorgpartijen.

8. Sluit beter aan op de opgave wonen & zorg
De woonvisie geeft aan dat er tot 2040 een grote opgave ligt voor ouderen en aandachtsgroepen, namelijk 1.380 geschikte woningen, waarvan 705 nultredenwoningen, 430 geclusterde woningen en 245 zorggeschikte woningen. De gemeente wil het grootste deel hiervan in de bestaande voorraad realiseren, aangevuld met gebiedsgerichte woonzorgzones in de kernen Stadskanaal en Musselkanaal. Lefier onderschrijft deze richting, maar wij zien dat er een kloof kan ontstaan tussen:
• De snelheid waarmee ouderen moeten doorstromen.
• De wens om langer zelfstandig te wonen.

• De daadwerkelijke beschikbaarheid van passende sociale huurwoningen.
• Er geen specifiek zorgvastgoed wordt ontwikkeld door Lefier.

Daarom vraagt Lefier:
Maak de woonzorgopgave concreter voor de periode tot 2030, net zoals dat gebeurt voor de totale bouwopgave. Specifiek:
• Benoem hoeveel van de 705 nultredenwoningen tot 2030 gerealiseerd of aangepast moeten worden.
• Maak inzichtelijk welke rol nieuwbouw hierbij speelt, zeker in Stadskanaal en Musselkanaal.
• Zorg dat woonzorgzones vanuit de prestatieafspraken worden geprogrammeerd, in plaats van alleen op conceptniveau beschreven.

Daarnaast vraagt Lefier aandacht voor de balans tussen clustering en spreiding:
Voorkom concentratie van kwetsbare groepen in bestaande aandachtswijken, en leg dit expliciet vast in de programmering. Werk gebiedsgericht, zodat levensloopbestendige sociale huurwoningen vooral terechtkomen op plekken waar voorzieningen en zorg logisch in de buurt zijn. Tot slot vragen wij om: Afstemming van de gemeentelijke woonzorgambities met de financiële mogelijkheden van corporaties, omdat de combinatie van nieuwbouw, verduurzaming en zorggeschikte woningen een zware investeringsopgave vormt.

<u>Samenvatting van de zienswijze</u>
1. Versterk monitoring en bijsturing van de groeiopgave om overaanbod en leegstand te voorkomen.
2. Leg 30% sociale huur van totale programma van 450 woningen als eis vast bij nieuwbouwprojecten.
3. Benoem expliciet de opgave van 30% van 450 = 135 sociale huurwoningen tot 2030.
4. Koppel sociale bouwopgave strak aan prestatieafspraken met corporaties.
5. Zorg voor een gebalanceerde spreiding binnen de kernen en passende locaties voor sociale huur.

<u>Afsluiting</u>
Lefier denkt graag constructief mee om de woonvisie uitvoerbaar te maken. Wij kijken uit naar de verdere gesprekken over prestatieafspraken en programmering, zodat wij samen kunnen zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen voor de inwoners van Stadskanaal.

Reactie op zienswijze
Wij waarderen de inhoudelijke reactie van Lefier en onderkennen haar belangrijke rol bij de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

Lefier geeft het volgende aan (samengevat)
1. Versterk monitoring en bijsturing van de groeiopgave om overaanbod en leegstand te voorkomen.
2. Leg 30% sociale huur van totale programma van 450 woningen als eis vast bij nieuwbouwprojecten.
3. Benoem expliciet de opgave van 30% van 450 = 135 sociale huurwoningen tot 2030.
4. Koppel sociale bouwopgave strak aan prestatieafspraken met corporaties.

5. Zorg voor een gebalanceerde spreiding binnen de kernen en passende locaties voor sociale huur.

1. Groeiopgave gemeente is groot — maar vraagt strakke monitoring om leegstand te voorkomen
Als gemeente zijn wij gebaat bij een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving. Wij beseffen ons dat bepaalde marktontwikkelingen invloed hebben op de behoefte en aanbod van woningen. We erkennen de noodzaak om te monitoren om tijdig te kunnen bijsturen. Dit is essentieel om vraag en aanbod goed op elkaar te laten aansluiten. In hoofdstuk 6.5 van de ontwerp-woonvisie is opgenomen hoe we gaan monitoren. Voor de goedkope en betaalbare woningvoorraad is vastgelegd dat dit jaarlijks via de prestatieafspraken gebeurt.

2. Borg dat minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur is en
3. Concretiseer de sociale bouwopgave: ca. 150 woningen tot 2030
De provincie heeft in de wet Versterking regie een belangrijke rol. De provincie neemt ook het voortouw om met de gemeenten afspraken te maken over de bouw van voldoende sociale woningen binnen de regio. De gemeente Stadskanaal draagt hier aan bij en heeft de ambitie om tot 30% sociale huur in onze nieuwbouwopgave te realiseren. Dit is alleen niet een afspraak die per nieuwbouwproject vastgelegd wordt, omdat we flexibel willen inspelen op veranderende omstandigheden, nieuwe kansen en actuele thema's. In de monitoring nemen wij uiteraard wel het aandeel sociale huur op om zo te borgen dat Stadskanaal bijdraagt aan het aandeel 30% binnen de woningbouwregio.

Het is goed om de aantallen sociale huur expliciet te benoemen. Daarom nemen we dit op in de vast te stellen omgevingsvisie eerste wijziging – woonvisie. We voegen de volgende zin toe aan de eerste alinea bij opgave 2. Dit betekent dat we tot en met 2030 inzetten op de realisatie van circa 135 sociale huurwoningen.

4. Zorg voor realistische afstemming tussen gemeente en corporaties
Wij erkennen ook het belang dat Lefier schetst om dit vast te leggen in heldere prestatieafspraken. Daarom hebben wij dat ook benoemd in het hoofdstuk samenwerking. De verkoop van woningen is inderdaad een belangrijk instrument voor Lefier om te investeren in nieuwbouw. We benadrukken dit graag in de Omgevingsvisie eerste wijziging. We voegen de volgende zinsnede toe aan hoofdstuk 3.2, in het blauwe kader: uitbreiding van de sociale huurvoorraad gebeurt altijd in nauwe samenhang met de jaarlijkse prestatieafspraken. In de meerjarige prestatieafspraken 2024 - 2027 is voor de komende jaren geen netto toevoeging van de sociale huurvoorraad opgenomen.

5. Verkoop en nieuwbouw en
6. Concentratie van bouwopgave in Stadskanaal en Musselkanaal is logisch, maar bewaak de balans
De verkoop van een beperkt deel van de bestaande woningvoorraad stelt woningcorporaties in staat om financiële middelen vrij te spelen voor investeringen in sociale nieuwbouw. In de wijziging Omgevingsvisie wordt dit gezien als onderdeel van een bredere afweging, waarbij verkoop, nieuwbouw en beheer van de voorraad in samenhang worden bezien. Ook wordt er gestuurd op het behoud van voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige

wijkontwikkeling.

7. Leefbaarheid en spreiding en
8. Sluit beter aan op de opgave wonen & zorg

Spreiding van doelgroepen is essentieel om de leefbaarheid op orde te houden. Dit is één van de opgaves binnen de wijziging op de omgevingsvisie. De corporaties zijn hierin een belangrijke partner, omdat zij beschikken over essentiële kennis rondom de leefbaarheid in dorpen en wijken. De spreiding van doelgroepen krijgt verder vorm in het volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken. In het volkshuisvestingsprogramma concretiseren wij ook de woonzorgopgave (nultredenwoningen, geclusterd en zorggeschikt) t/m 2030. We doen dit graag in nauwe samenwerking met de corporaties.

Conclusie

De zienswijze geeft **wel** aanleiding de ontwerp-omgevingsvisie te wijzigen.

- We voegen de volgende tekst toe aan de 1e alinea op blz 22: 'dit betekent dat we tot en met 2030 inzetten op de realisatie van circa 135 sociale huurwoningen.'
- We voegen de volgende tekst toe aan het blauwe kader op blz 22: 'uitbreiding van de sociale huurvoorraad gebeurt altijd in nauwe samenhang met de jaarlijkse prestatieafspraken. In de meerjarige prestatieafspraken 2024 - 2027 is voor de komende jaren geen netto toevoeging van de sociale huurvoorraad opgenomen.'

4. Woonservice

Zienswijze

Dank voor de gelegenheid voor het indienen van een zienswijze op de Woonvisie. Hierbij de zienswijze van Woonservice. Monitor frequent vraag, aanbod en behoefte.

a. Ontwikkel organisch, doe de goede dingen op de goede plekken en niet overal tegelijk.
b. Woonservice is bereid in het proces van prestatieafspraken in gesprek te gaan over rol, vorm en omvang van de bijdrage. We hebben zelf geen groeistrategie in de gemeente Stadskanaal.
c. De prognoses en ambities voor de toekomst zijn heel optimistisch, zeker in relatie tot de verwachtingen over het effect van de spoorlijn.
d. In grote lijnen onderschrijven wij daarnaast de zienswijze van Lefier.

Wij blijven graag constructief in gesprek over prestatieafspraken en wonen in de gemeente Stadskanaal

Reactie op zienswijze

We bedanken Woonservice voor hun reactie, constructieve houding en nemen hun aandachtspunten graag ter harte. Voor een inhoudelijke reactie verwijzen we graag naar onze reactie op de zienswijze van Lefier die aansluit bij de zienswijze van Woonservice.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp-omgevingsvisie te wijzigen.

5. Provincie Groningen

Zienswijze

Met deze zienswijze reageren wij op de ter inzage gelegde woonvisie (ontwerp Omgevingsvisie) van uw gemeente. Wij zien het als een positieve en goede stap dat Stadskanaal actief richting geeft aan de transitie van een krimp- naar een groeiscenario. Ook waarderen wij de wijze waarop u vooruitkijkt naar de kansen die de toekomstige Nedersaksenlijn uw gemeente kan bieden voor wonen, bereikbaarheid en brede welvaart.
De zes uitgangspunten die uw raad formuleert, zijn voor ons herkenbaar en schetsen een duidelijke ambitie voor de opgaven waar Stadskanaal voor staat. Tegelijkertijd sluiten deze uitgangspunten goed aan bij de principes die wij hanteren in onze (concept)omgevingsvisie, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, het beschermen van het (open) landschap en het belang van sterke samenwerking met de kernen en binnen de regio.

Als mede-eigenaar van zowel de MIRT-verkenning, de verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn als het proces richting het volkshuisvestingsprogramma, beschouwen wij de woonvisie nadrukkelijk als onderdeel van een gezamenlijk traject. Wij zijn ervan overtuigd dat Stadskanaal en de regio gebaat zijn bij een woonvisie die meebeweegt met de regionale verkenningen en de bestuurlijke afspraken die wij samen ontwikkelen. Vanuit die invalshoek plaatsen wij hieronder enkele opmerkingen, bedoeld om het gezamenlijke proces te versterken en te verrijken.

1. Samen optrekken in een fase van verkenning en groei
De woonambitie die uw raad neerzet in relatie tot het verwachte effect van de Nedersaksenlijn erkennen en delen wij. Het is logisch en wenselijk dat gemeenten tijdig vooruitdenken, gezien de lange doorlooptijden van woningbouwontwikkelingen. Tegelijkertijd bevindt een belangrijk deel van de onderliggende ruimtelijke en demografische kaders zich nog in de fase van gezamenlijke verkenning. De richtinggevende inzichten die nodig zijn om woningbouwvolumes, locaties en typologieën goed te kunnen onderbouwen, volgen uit:
• De MIRT-verkenning (spoor), inclusief het zeefproces en de nadere analyse van mogelijke stationslocaties.
• De verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn, waarin regio en partners gezamenlijk toewerken naar een ontwikkelstrategie vanuit brede welvaart.
• Het volkshuisvestingsprogramma, dat in gezamenlijk verband wordt opgesteld en naar verwachting eerder gereed is dan de overige verkenningen.

Binnen het volkshuisvestingsprogramma creëren wij — juist met het oog op het anticiperen op groei — de eerste programmatische ruimte voor gemeenten langs de Nedersaksenlijn. Deze ruimte biedt Stadskanaal en andere gemeenten de mogelijkheid om vooruitlopend op de definitieve ruimtelijke keuzes al in te spelen op de verwachte extra woningbouwopgave. Over deze aanvullende opgave bestaat hiermee regionale consensus.

Wij zien de woonvisie van Stadskanaal daarom graag als een document dat deze programmatische ruimte benut, maar tegelijk expliciet verbonden blijft met de nog te maken integrale, regionale keuzes. Daarmee blijft de woonvisie wendbaar en goed inpasbaar in de gezamenlijke uitkomsten die we de komende periode ontwikkelen.

2.Regionale afstemming als fundament voor lokale keuzes
De ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven rondom de Nedersaksenlijn overstijgen de gemeentegrenzen van Stadskanaal. Naast Stadskanaal zijn meerdere gemeenten langs het tracé betrokken, waaronder Borger-Odoorn, evenals de betrokken provincies. Op initiatief van de Drentse gedeputeerde Yvonne van Turnhout vindt op 23 april een interbestuurlijk overleg plaats met de wethouders en burgemeesters van Stadskanaal en Borger-Odoorn en met beide gedeputeerden. Dit overleg benadrukt het belang van het maken van gezamenlijke regionale afspraken. De bestuurlijke afspraken die hieruit voortkomen, vormen de uitgangspunten voor de verdere uitwerking en voor de afwegingen die gemeenten lokaal maken.
Wij zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze regionale afstemming zorgvuldig vorm te geven. Deze afstemming is van wezenlijk belang voor:
• De afweging en fasering van woningbouwlocaties.
• De onderlinge verdeling van woningbouwprogramma's.
• De samenhang tussen wonen, voorzieningen en bereikbaarheid.
• De ontwikkeling van (toekomstige) stationsomgevingen.

Een woonvisie die deze gezamenlijke koers expliciet omarmt en ruimte laat voor regionale uitkomsten, draagt bij aan consistent en gedragen beleid. Wij nodigen uw raad uit om de woonvisie nog nadrukkelijker te positioneren als onderdeel van dit gezamenlijke proces.

3. Verdieping en gezamenlijke duiding van het kwalitatieve programma Wij waarderen de uitgebreide aandacht in de woonvisie voor demografische ontwikkelingen, herstructurering en doelgroepen, in het bijzonder senioren en starters. De analyse schetst een herkenbaar en onderbouwd beeld: huishoudens worden kleiner, de vraag vanuit senioren neemt toe en de behoefte aan eengezinswoningen kan in belangrijke mate binnen de bestaande voorraad worden opgevangen, mits doorstroming actief wordt gestimuleerd.

Wij zien dit nadrukkelijk als een uitnodiging om het kwalitatieve woningbouwprogramma niet statisch vast te leggen, maar deze adaptief te blijven volgen en bij te sturen. De woningmarkt en de samenstelling van doelgroepen zijn immers voortdurend in beweging, mede onder invloed van bredere regionale en infrastructurele ontwikkelingen. Door gezamenlijk de vinger aan de pols te houden en ontwikkelingen periodiek te monitoren, kan tijdig worden ingespeeld op actuele en toekomstige behoeften.

In dat licht signaleren wij dat in meerdere kernen zowel betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters en gezinnen als levensloopbestendige woningen in tabel 5 (verdeling en streefprogramma per deelgebied) een vergelijkbare prioriteit krijgen. Deze segmenten bedienen echter verschillende doelgroepen en kennen een verschillend urgentieniveau. Tegelijkertijd laat de analyse zien dat de primaire opgave op dit moment vooral ligt bij woningen voor kleinere huishoudens en senioren.

Door de prioritering van woningsegmenten adaptief vorm te geven en sterker te differentiëren naar doelgroep en kern, kan het programma beter meebewegen met feitelijke ontwikkelingen. Wij zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om deze differentiatie via monitoring en periodieke herijking verder te verfijnen, in samenhang met het volkshuisvestingsprogramma en de bredere regionale verkenningen.

4. Voortbouwen op bestaande samenwerking Wij hechten eraan te benadrukken dat wij de samenwerking met de gemeente Stadskanaal als constructief en waardevol ervaren. Onder ander in de regio Oost Groningen, zoekt u de samenwerking actief op. Graag blijven wij in nauw overleg over:
• De woningbouwprogrammering.
• De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
• De relatie met de toekomstige stationslocatie.
• En de voortgang en uitkomsten van de MIRT-verkenning, de verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn en het volkshuisvestingsprogramma.

Binnen het Woondealoverleg en de parallelle regionale trajecten werken wij gezamenlijk aan een toekomstbestendig perspectief voor de regio. De opgave is complex en vraagt om afstemming, flexibiliteit en wederzijds begrip. Wij zijn ervan overtuigd dat we deze puzzel gezamenlijk kunnen en moeten leggen.

Conclusie
Wij nodigen de gemeente Stadskanaal uit om:
1. De woonvisie nadrukkelijk te positioneren als onderdeel van het gezamenlijke regionale ontwikkelproces rond de Nedersaksenlijn.
2. De woningbouwprogrammering in de volgende fase samen te verdiepen en te herijken op basis van de kwalitatieve woningbehoefte.
3. De woonvisie expliciet te blijven verbinden met de uitkomsten van de MIRT-verkenning, de verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn en het regionale volkshuisvestingsprogramma.
Wij zien uit naar de verdere samenwerking en het gezamenlijke vervolg.

Reactie op zienswijze

Wij danken de provincie Groningen voor de ingediende zienswijze op de ontwerp-woonvisie van de gemeente Stadskanaal. Wij waarderen de constructieve en meedenkende houding van de provincie en zien deze zienswijze nadrukkelijk als een bijdrage aan het gezamenlijke traject rond wonen, bereikbaarheid en brede welvaart in de regio. De samenwerking met de provincie ervaren wij als waardevol en onmisbaar, en die samenwerking willen wij ook in de komende periode graag voortzetten en verdiepen.

<u>1. Samen optrekken in een fase van verkenning en groei</u>
Wij herkennen en delen het beeld van de provincie dat de Nedersaksenlijn een belangrijke potentiële aanjager is van ruimtelijke en demografische ontwikkelingen in Stadskanaal en de regio. Het is logisch en noodzakelijk om hier tijdig op te anticiperen, juist gezien de lange doorlooptijden van woningbouwontwikkeling.

Tegelijkertijd onderschrijven wij dat veel onderliggende keuzes zich nog in een fase van gezamenlijke verkenning bevinden, zoals de MIRT-verkenning, de verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn en het volkshuisvestingsprogramma. De woonvisie is door ons daarom bewust opgesteld als een richtinggevend en adaptief document: zij biedt houvast en koers, maar is geen blauwdruk.
Wij zien de woonvisie als een kompas dat ons helpt om nu al stappen te zetten waar dat verantwoord is. Tegelijk houdt het ons flexibel om mee te bewegen met nieuwe inzichten en bestuurlijke afspraken die in regionaal verband worden gemaakt. De programmatische ruimte die binnen het volkshuisvestingsprogramma ontstaat, benutten wij nadrukkelijk als mogelijkheid om voorbereid te zijn op groei, binnen de kaders van het gezamenlijke proces.

2. Regionale afstemming als fundament voor lokale keuzes
Wij delen het uitgangspunt van de provincie dat de opgaven rondom de Nedersaksenlijn gemeentegrenzen overstijgen. De kansen en effecten van deze ontwikkeling zijn nadrukkelijk regionaal van aard. Dat betekent dat regionale afstemming en bestuurlijke samenwerking essentieel zijn voor lokale keuzes.
De gemeente Stadskanaal beschouwt de Nedersaksenlijn als een kans voor de hele regio, niet alleen voor onze gemeente. Deze houding komt ook nadrukkelijk terug in het toekomstperspectief Stadskanaal–Musselkanaal, waarin wij inzetten op samenwerking over grenzen heen. Wij delen daarom de zienswijze van de provincie dat deze samenwerkende houding ook expliciet een plek mag krijgen in de woonvisie.
Naar aanleiding van de zienswijze verduidelijken wij dit in de concept-woonvisie. In de inleiding onder het kopje ‘regio / provincie’ voegen we de volgende zinsnede toe: ‘Deze woonvisie is onderdeel van het gezamenlijk ontwikkelproces rond de Nedersaksenlijn. Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering, fasering en de ontwikkeling van stationsomgevingen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.’

3. Verdieping en gezamenlijke duiding van het kwalitatieve programma
Wij waarderen de reflectie van de provincie op het kwalitatieve woningbouwprogramma. Het adaptieve programma is in de ontwerp Omgevingsvisie eerste wijziging dan ook een belangrijke doelstelling. Monitoren, periodiek herijken en het ‘vinger aan de pols houden’ bij demografische en woningmarktontwikkelingen zijn essentieel om blijvend de juiste koers te varen.
Het woningmarktonderzoek dat ten grondslag ligt aan de woonvisie is echter recent en verdiepend en bevat een uitgebreide analyse van de kwalitatieve woningbehoefte in Stadskanaal en de verschillende kernen. Dit onderzoek vormt voor ons op dit moment een stevige basis voor de gekozen accenten en prioriteiten. Wij zien het woningmarktonderzoek nadrukkelijk als complementair aan het woningbehoefteonderzoek van de provincie.
Wij blijven de ontwikkelingen in bevolking en woonbehoefte actief volgen. Geeft monitoring daartoe aanleiding, dan herijken wij het programma. Op dit moment zien wij echter geen directe aanleiding om de kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie aan te passen. Het volkshuisvestingsprogramma brengt verdere verfijning en differentiatie aan naar kern en doelgroep en kent ook een gezamenlijke component.

4. Voortbouwen op bestaande samenwerking
Wij herkennen en waarderen de positieve toon van de provincie ten aanzien van de samenwerking met de gemeente Stadskanaal. Ook wij ervaren deze samenwerking als constructief en waardevol, zowel binnen Oost-Groningen als in de bredere regionale en bestuurlijke context.
Wij blijven ons actief inzetten voor nauwe afstemming over:

- woningbouwprogrammering en fasering;
- kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte;
- de relatie tussen wonen, bereikbaarheid en toekomstige stationslocaties;
- de voortgang en uitkomsten van de MIRT-verkenning, de verkenning Gebiedsontwikkeling Nedersaksenlijn en het volkshuisvestingsprogramma.

De complexiteit van de opgave vraagt om blijvend overleg, flexibiliteit en wederzijds vertrouwen. We zien de verdere samenwerking met de provincie met vertrouwen tegemoet.

We positioneren de woonvisie nadrukkelijker als onderdeel van het gezamenlijke regionale ontwikkelproces rond de Nedersaksenlijn.
Wij nemen de zienswijze van de provincie Groningen ter harte en beschouwen deze als ondersteunend aan de ingezette koers.

Conclusie
De zienswijze geeft **wel** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

- Wij voegen de volgende zin toe aan de 2e alinea op blz 9: ‘deze woonvisie is onderdeel van het gezamenlijk ontwikkelproces rond de Nedersaksenlijn. Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering, fasering en de ontwikkeling van stationsomgevingen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.’

6. Algemeen 3 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 7, 9, 12, 13 en 14)

Zienswijze
Samenvatting en concreet verzoek
Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om:
1. (I) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering,
2. (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend,
3. (3) een representatief referentiekader op woningniveau,
4. (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en
5. (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal — eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie

1. Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
2. Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.
3. Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
4. Maak 'groei' afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriëntatie, inzet omroep/muziek).
5. Wijzig de gebiedstypering ("rustige woonwijk" versus "gemengd gebied") of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

1. Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat

In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente. Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid. Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken
(avond/nacht/weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden

In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit 'passend' was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden.

Die groei kan zich onder meer uiten in:

- meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
- toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
- activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)

Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: "het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem". Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.
Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid

De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:

- besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
- de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken. Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen.Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente 'ja' zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen

Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger "achtergrondniveau" ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe leiden dat hogere geluidsniveaus als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren.
Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. "rustige woonwijk" of "gemengd gebied"). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.
Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5. Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming

In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als

"gemengd" wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken

Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.
Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:

- Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriëntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
- Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
- Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie

Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema's Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sport en voorzieningen:

- Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
- Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend afzonderlijk.
- Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
- Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.
- Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).
- Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden. Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:

- meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
- meer draagvlak bij omwonenden
- een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie
Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.
Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.
Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze
Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Wij herkennen het belang dat zij hechten aan een gezonde, prettige woonomgeving
De zienswijze richt zich met name op onderwerpen als geluidbelasting, cumulatie, piekgeluid, gebiedstypering en het vastleggen van gebruiksafspraken bij sport- en recreatiefuncties. Dit zijn belangrijke aandachtspunten, maar deze vallen inhoudelijk en juridisch vooral binnen het omgevingsplan.
De woonvisie heeft een ander karakter en richt zich primair op het wonen: woningbehoefte, doelgroepen, programmering en woonkwaliteit op hoofdlijnen. Gedetailleerde afwegingen, toetsingskaders en regels voor geluid en functiemenging worden niet in de woonvisie vastgelegd, maar krijgen hun plek in het Omgevingsplan.
Op hoofdlijnen benoemt de woonvisie al het belang van woonkwaliteit en een prettig leefklimaat. De concrete aandachtspunten uit deze zienswijze worden daarom niet in de woonvisie opgenomen. Voor zover het gaat om nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw of juist voor sport, dan is een van de toetsingscriteria dat we toetsen of omgevingsfactoren, zoals geluid of parkeren, geen onevenredige nadelige gevolgen opleveren voor bestaande functies. Het kan zijn dat het omgevingsplan een nieuwe activiteit niet toestaat. Dan maken we een afweging of een nieuwe activiteit, zoals wonen of sport, mogelijk is, ook gelet op dit punt. Wij toetsen dit punt op het moment dat er een concreet verzoek bij ons ingediend is.
In algemene zin kunnen we in de Omgevingsvisie voor het onderdeel wonen wel de algemene wettelijke uitgangspunten aangeven, maar niet de concrete afweging per locatie. Het omgevingsplan is het instrument waar criteria vastgelegd worden, niet de Omgevingsvisie. Het omgevingsplan is het juridische planologische toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen.

De Omgevingsvisie onderdeel wonen is daarnaast een algemeen kader. Dit werken we nader uit in het volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat concreet hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – wij gaan bouwen. Als we in het programma locaties aanwijzen voor nieuwbouwwoningen dan houden we ook rekening met deze omgevingsfactoren.

Ad 1). Nee, dit is het omgevingsplan. Daarin leggen we juridische kaders vast. De Omgevingsvisie heeft een beleidsmatig karakter.

Ad 2). Zie 1. En: als het nu niet is toegestaan in het omgevingsplan, moeten we bij nieuwe ontwikkelingen afwijken van het omgevingsplan middels een vergunning of moeten we de regels van het omgevingsplan wijzigen om die ontwikkeling mogelijk te maken. Op dat moment maken we ook een afweging van dit soort aspecten.

Ad 3). Nogmaals, bij strijd met het omgevingsplan is een afweging van deze factoren pas aan bod. Als een sportfunctie past in het omgevingsplan, dan is daarover bij het opstellen van het omgevingsplan al een afweging van omgevingsfactoren gemaakt. Als er uitbreiding van faciliteiten komt en die zou niet passen in het omgevingsplan, dan maken we een afweging van onder meer geluidsbelasting.

Ad 4). Het bepalen van een gebiedstypering is niet iets dat we als gemeente vastleggen in algemene beleidskaders, dit is het toepassen van een wettelijke term bij de beoordeling van geluid vanwege een initiatief. Op dat moment passen we het begrip toe, is dit een rustige woonomgeving of een gemengde omgeving.

Ad 5). Zoals hierboven aangegeven, is er geen sprake van het wijzigen van gebiedstype of beschermingsniveau in de Omgevingsvisie voor wonen. Als het gaat om het wijzigen van het omgevingsplan, of meewerken via een omgevingsvergunning aan een afwijking van het omgevingsplan, zijn daar wettelijk voorgeschreven mogelijkheden voor participatie, zienswijze, bezwaar of beroep voor aanwezig. Dat maakt een belangenafweging mogelijk.

Ad 6). De wettelijke regels over geluid passen wij toe, het is niet nodig die in de Omgevingsvisie vast te leggen.

Ad 7). De wettelijke regels over geluid passen wij toe, het is niet nodig die in de Omgevingsvisie vast te leggen.

Ad 8). Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

Ad 9). Zie de algemene inleiding van beantwoording van de zienswijze.

Wij danken indieners voor hun constructieve bijdrage en betrokkenheid.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

7. Algemeen 4 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 9, 12, 13 en 14)

Zienswijze

Samenvatting en concreet verzoek

Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om: (1) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering, (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend, (3) een representatief referentiekader op woningniveau, (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende

maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Geachte leden van de gemeenteraad,
Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal — eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie
• Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
• Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.
• Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Maak 'groei' afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriëntatie, inzet omroep/muziek).
• Wijzig de gebiedstypering ("rustige woonwijk" versus "gemengd gebied") of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

1.Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat
In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente, Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid.

Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken (avond/nacht/ weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden

In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit 'passend' was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden.

Die groei kan zich onder meer uiten in:
• meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
• toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
• activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)
Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: "het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem". Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.
Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid
De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:
• besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
• de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken, Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen. Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente 'ja' zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen
Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger "achtergrondniveau" ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe

leiden dat hogere geluidsniveaus als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren.
Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. "rustige woonwijk" of "gemengd gebied"). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.

Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/ metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5.Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming
In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als "gemengd" wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken
Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.

Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:
• Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriëntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
• Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
• Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie

Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema's Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sporten voorzieningen:
• Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
• Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/ nacht en weekend afzonderlijk.
• Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/ metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden,
• Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.
• Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).
• Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden. Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:
• meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
• meer draagvlak bij omwonenden
• een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie
Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.

Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze

Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij graag door naar de reactie op zienswijze 6.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

8. de Koepel, huurders- en woonbelangenvereniging

Zienswijze
Huurdersvereniging De Koepel zet zich al sinds 2007 in voor de belangen van de huurders binnen de gemeente Stadskanaal. Zowel in het sociale als commerciële domein. We willen dan ook graag onze bijdrage leveren voor de Woonvisie 2026-2030.
We constateren dat er de afgelopen jaren uiterst summier is bijgebouwd in de gemeente Stadskanaal. Waar de commerciële markt nu weer enige groei begint te vertonen, moeten we helaas constateren dat de belangrijkste speler in de sociale markt, Lefier (met ongeveer 4.000 woningen in de gemeente, de hoofdspeler binnen de sociale woningbouw), de afgelopen 10 jaar meer heeft gesloopt dan bijgebouwd. Daarbij hebben zij zich teveel laten leiden door de krimpvisie van een aantal demografische onderzoeksbureau's.

Deze (min of meer) nulgroei van de gemeentelijke woningmarkt heeft geleid tot sterk stijgende prijzen in de koopwoningmarkt waarbij starters vooral het nakijken hebben. In de sociale sector zien we dat de vraag de laatste jaren sterk toeneemt. De onderliggende redenen daarvan zijn divers: gezinsverdunning (minder personen per huishouden, vanwege vergrijzing, scheiding, alleenstaanden) en nieuwe groepen (statushouders, "rugzakjes", etc.). De oplopende zoek/wachttijden zijn hiervoor belangrijke indicatoren. Daar komt bij dat de doorstroom vanuit sociaal naar koop ook stagneert door de beperkte groei van de koopwoningmarkt. Anderzijds is er ook verhuisstroom van de koopmarkt naar de sociale huizenmarkt te signaleren ("verzilveren").

We zijn in dit licht dan ook zeer verheugd met de aanzet om de komende jaren een sterke inhaalslag te gaan maken om de stagnatie in de woningmarktketen weer op gang te brengen. U geeft daarbij aan ergens tussen de 350 à 450 woningen te willen realiseren. Wanner we daarbij als uitgangspunt nemen de 30-30-40 regel (30% sociale huur, 30% middenhuur/betaalbare koop), 40% (vrije huur en duurdere koop) dan zouden we dit graag willen ondersteunen. Dat betekent dat de sociale woningcorporatie(s) de komende 5 jaar ongeveer 110 à 135 woningen moeten gaan bouwen. Naast vervangingsbouw (verkoop bestaande voorraad aan de markt, van de verkregen gelden worden nieuwe woningen gebouwd), zal dit primair gerealiseerd moeten worden via uitbreidingsbouw.

De gemeente legt ons inziens terecht het accent op de doelgroepen jonge starters (zowel koop als huur) als op de senioren (vanwege toenemende vergrijzing). Gezien het feit dat het hier waarschijnlijk gaat om maximaal 2 persoonshuishoudens gaat het om bouw van kleinere woningen. Daarbij kan in de

koopsector ook sneller tegemoet gekomen worden aan betaalbaar koop en voor de senioren aan wat kleinere, drempelvrije woningen: levensloopwoningen en/of appartementen.

We hopen dat de gemeente Stadskanaal (en Lefier) kan bijdragen aan de realisatie van deze targets. En daarbij ook de middelen die haar ter beschikking staan optimaal inzet. Ook het Rijk en/of de Provincie kunnen mogelijk financieel bijdragen om projecten van de grond te krijgen en/of sneller te realiseren. Ook zijn er in de markt mogelijk aantrekkelijke samenwerkingsprojecten te realiseren (bijv. via pensioenfondsen, investeerders, etc.).

Overal vinden we de Omgevingsvisie met al haar aspecten een goed en uitgebalanceerd document, vooral daar waar ze een aangenaam (en betaalbaar) leefklimaat voor haar bewoners ondersteunt. Zowel voor jong als oud, voor verschillende inkomensgroepen en voor zowel de grotere als voor de kleinere kernen.
We onderschrijven eveneens het belang van een goede voorzieningen /diensten infrastructuur:
• toegang tot en ontsluiting van (qua mobiliteit van personen en goederen) de gemeente.
• het instant houden van en/of uitbreiding van de onderwijs/kennisinfrastructuur.
• idem de industriële bedrijvigheid, het MKB met gevarieerd en kwalitatief winkelbestand.
• de bestaande zorgvoorzieningen (ziekenhuis, zorginstellingen, medische diensten).
• andere voorzieningen: zwembaden, Geert Teis, dorpshuizen, bioscopen, restaurants, etc. Maar groen is eveneens belangrijk.
• elke wijk in ieder geval de meest basale voorzieningen.

Om al deze voorzieningen in stand te houden hebben we voldoende bewoners/consumenten nodig. De geplande uitbreiding van het woningbestand is dan ook zeer noodzakelijk/voorwaardelijk om deze bestaande voorzieningen en bedrijven in stand te houden. Daarbij kan hoogwaardige instroom (nieuwe bewoners en nieuwe bedrijvigheid) van buiten de regio ook een bijdrage leveren. Ook hier kan de gemeente een actieve bijdrage leveren via promotie en acquisitie. Een aantrekkelijk voorzieningen- en dienstenaanbod voorkomt ook uitstroom naar andere gemeenten.
Een groene leefomgeving met een mix van huur- en koopwoning levert volgens ons (en volgens onderzoeken) de beste en duurzame woon-/leefomgevingen op. Aangevuld met een redelijke mix van jong en oud.

Bij overlast (visueel, geluid, stank), verloedering (bijv. fietsverkoop in de voortuin of galerij) en vervuiling moet er snel gehandeld worden om veroorzakers tot orde te roepen (geen slappe “foei” gesprekken meer).

Voorkomen is beter dan genezen. Structurele overlastgevers kunnen tijdelijk of permanent intrek nemen in daartoe aangewezen containerlocaties. Voorkomen moet worden dat “kritieke” doelgroepen teveel geconcentreerd worden in bepaalde straten/wijken. Dat kan leiden tot versnelde achteruitgang. Bij calamiteiten dienen verantwoordelijke diensten snel/proactief in te grijpen. Neem early-warning signalen van buurtbewoners serieus.

Lefier is bezig met een grote inhaalslag op het gebied van verduurzaming (lees: isolatiemaatregelen). Dit heeft als resultaat dat de energierekening voor de bewoners nu lager gaat uitvallen. Op dit moment is er bij vele woningen nog sprake van een mix van gas en elektriciteit. Gezien de beoogde afsluiting van het gas (ongeveer 2035) moeten we wel zeker weten dat de situatie dan daarin kan voorzien (is er genoeg stroom?) en welke stroomprijs valt er voor dat moment te verwachten? En kan stroom dezelfde wooncomfortbeleving opleveren? Uit eigen onderzoek zien we dat in de koopwoningsector vele huizen nog niet van een energielabel zijn voorzien.

Ook kan de gemeente/corporatie meehelpen met tuinonderhoud (bijv. teveel verharding vervangen door mooie bodembedekkers die tegen kleine betaling onderhouden worden door groendiensten/bedrijven).

Tot slot: de keuze van terrein Dideldom als nieuwe/beoogde stationslocatie (trein) resulteert ons inziens tot een aanzienlijke verschraling van de voorzieningen in het Stadskanaalster centrum. En dat is wat we juist niet willen. Niets is schadelijker dan een winkelcentrum met veel leegstaande panden.

Reactie op zienswijze

Wij danken Huurdersvereniging De Koepel voor de ingediende zienswijze en de betrokken bijdrage aan de Woonvisie 2026–2030. Wij waarderen het dat De Koepelactief meedenkt over de toekomst van wonen in Stadskanaal.

Wij herkennen het door De Koepel geschetste beeld van een langdurig beperkte woningbouwproductie en de gevolgen daarvan voor doorstroming, starters en de sociale huursector. Deze knelpunten vormen een belangrijke aanleiding voor de woonvisie en de keuze om de komende jaren een duidelijke inhaalslag te maken.

Wij constateren met waardering dat De Koepel zich kan vinden in de ambitie om 450 woningen te realiseren. Een evenwichtige verdeling tussen sociale huur, betaalbare woningen en de duurdere koop onderschrijven wij. Ook de focus op starters en senioren en de kleinere en levensloopbestendige woningtypen sluit goed aan bij de gekozen koers van de woonvisie.

De aandacht die De Koepel vraagt voor samenhang tussen woningbouw, voorzieningen, leefbaarheid en een groene woonomgeving delen wij. De genoemde aandachtspunten op het gebied van leefbaarheid, overlast, verduurzaming en uitvoering nemen wij mee in de verdere uitwerking van beleid en in de samenwerking met corporaties en andere partners.

Wij stellen vast dat de zienswijze vooral steun uitspreekt voor de koers van de woonvisie. Wij danken De Koepel voor de constructieve bijdrage en blijven graag in gesprek over de uitvoering van het woonbeleid.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

9. Algemeen 5 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 12, 13 en 14)

Zienswijze

Samenvatting en concreet verzoek
Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om: (1) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering, (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend, (3) een representatief referentiekader op woningniveau, (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Geachte leden van de gemeenteraad,
Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal — eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie
• Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
• Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.
• Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Maak 'groei' afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriëntatie, inzet omroep/muziek).
• Wijzig de gebiedstypering ("rustige woonwijk" versus "gemengd gebied") of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

1.Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat
In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente, Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid.

Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken (avond/nacht/ weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden
In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit 'passend' was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden.

Die groei kan zich onder meer uiten in:
• meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
• toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
• activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)
Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: "het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem". Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.
Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid
De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:
• besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
• de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken, Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen. Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente 'ja' zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen
Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger "achtergrondniveau" ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe leiden dat hogere geluidsniveaus als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren.
Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. "rustige woonwijk" of "gemengd gebied"). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.

Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/ metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5.Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming
In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als "gemengd" wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken
Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.

Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:
• Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriëntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
• Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
• Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie
Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema's Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sporten voorzieningen:
• Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
• Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/ nacht en weekend afzonderlijk.
• Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/ metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden,
• Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.
• Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).
• Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden. Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:
• meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
• meer draagvlak bij omwonenden
• een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie
Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.

Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze

Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij graag door naar de reactie op zienswijze 6.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

10. Posthuys Musselkanaal bv (1)

Zienswijze
Hierbij dien ik mijn zienswijze in op de ter inzage gelegde ontwerp woonvisie van de gemeente Stadskanaal.

In de ontwerp-woonvisie ontbreekt een essentieel toekomstperspectief voor Musselkanaal, namelijk de samenhang tussen de mogelijke realisatie van de Nedersaksenlijn, de vestiging van een station in Musselkanaal en de daaruit voortvloeiende kansen voor woningbouw en gebiedsontwikkeling.

Met name het gebied rond de kop van de Stationsstraat, het Star-terrein en het aansluitende gebied richting Stadswijk is in dit kader niet uitgewerkt en benoemd, terwijl hier juist duidelijke ruimtelijke en functionele ontwikkelkansen liggen binnen de bestaande bebouwde kom.

1. Strategische kans Nedersaksenlijn en station Musselkanaal
De mogelijke komst van de Nedersaksenlijn biedt een unieke kans om Musselkanaal structureel te versterken. In dat kader wordt nadrukkelijk gepleit voor opname van de ontwikkeling van een station in Musselkanaal als integraal onderdeel van de woonvisie.

2. Reizigerspotentieel weegt zwaarder dan marginale reistijd
Een veelgenoemde beperkte extra reistijd van circa twee minuten staat niet in verhouding tot het structurele reizigerspotentieel van Musselkanaal en omgeving. Een station vergroot het aantal instappers aanzienlijk en versterkt de maatschappelijke en economische waarde van de spoorverbinding. Bereikbaarheid dient leidend te zijn boven minimale reistijdoptimalisatie.

3. Koppeling met woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling
In de directe omgeving van de beoogde stationslocatie liggen concrete mogelijkheden voor woningbouw, nl de Stadswijk en het aangelegen Star terrein. De

combinatie van wonen en openbaar vervoer maakt een toekomstbestendige, duurzame gebiedsontwikkeling mogelijk: Transitgerichte ontwikkeling is hierbij een logische en gewenste ruimtelijke strategie.

4. Economische en maatschappelijke meerwaarde
Een station werkt als aanjager voor economische ontwikkeling, versterkt het lokale voorzieningenniveau en vergroot de aantrekkelijkheid voor bewoners, ondernemers en investeerders. Dit draagt direct bij aan de vitaliteit van Musselkanaal en de regio.

Kortom:
De ontwerp-woonvisie mist een essentieel ontwikkelperspectief voor Musselkanaal in relatie tot de Nedersaksenlijn. De combinatie van een station en ontwikkeling en woningbouw is een strategische kans die direct bijdraagt aan leefbaarheid, bereikbaarheid en economische versterking.

Door in de ontwerpvisie Musselkanaal nu al buiten te sluiten voor een verbinding met de Nedersaksenlijn gaat dit gevolgen krijgen voor de keuze van Prorail om Musselkanaal wel of niet op te nemen als stationslocatie.

Ik verzoek u daarom om deze zienswijze te betrekken bij de vaststelling van de woonvisie en expliciet een paragraaf op te nemen over de ontwikkelkansen van Musselkanaal in relatie tot de Nedersaksenlijn en station ontwikkeling.

Ik ben graag bereid de ruimtelijke inpassing daarvan nader toe te lichten.

Reactie op zienswijze
In de woonvisie is de komst van de Nedersaksenlijn als belangrijke ontwikkeling meegenomen. Er lopen momenteel onderzoeken naar de locatie voor het toekomstige station. In de woonvisie nemen we de kansen die voortkomen uit de NSL mee, maar kunnen op dit moment nog geen concrete uitspraken doen over de exacte locatie van het station. Voor Musselkanaal is er in 2025 een toekomstperspectief opgesteld. Dit is vanuit het kader Masterplan Regiocentra fase II. Dit is een gebiedsvisie voor centrum Stadskanaal, centrum Musselkanaal, Dideldom en het lint er tussenin. Er wordt gekeken naar de komende 10 tot 15 jaar, met een doorkijk naar 2050.
Indiener vraagt daarnaast concreet om woningbouw mogelijk te maken nabij het voormalige en door indiener gevraagd opnieuw te realiseren stationsgebied in Musselkanaal en richting de Stadswijk. De woonvisie is niet zodanig concreet dat nu al op locaties ingezoomd wordt en wordt aangegeven welke locaties (eventueel) in aanmerking komen voor inbreiding/uitbreiding. Dit komt wel terug in het volkshuisvestingsprogramma oftewel het uitwerkingsprogramma van deze woonvisie. Op dit moment is niet de verwachting dat er (opnieuw) een stationslocatie in Musselkanaal komt, maar dit wordt pas definitief afgewogen in de procedure voor de NSL. Daarmee is ook nog niet duidelijk of er een directe koppeling te maken is met een uitwerkingslocatie nabij dat station.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

11. Waterschap Hunze en Aa's

Zienswijze

Dank voor het delen van de Omgevingsvisie gemeente Stadskanaal, Eerste wijziging – Woonvisie en de mogelijkheid hierop te reageren.
Vanuit het waterschap hebben wij het belang van veilig, voldoende en schoon water waar op wij een dergelijke visie doorlezen.
In deze reactie zet ik vooral in op het onderwerp water en bodemsturend ofwel bodem en water sturend zoals opgenomen in uw Omgevingsvisie.
Bodem en water sturend is een van die opgaven waar wij naar kijken met name voor locatiekeuze van ontwikkelingen en vervolgens de ruimtelijke inpassing op lokaal niveau.

We zien dat bodem en water sturend zoals benoemd in de Omgevingsvisie terugkomt bij 'Optimaal ruimtegebruik en minimaliseren aantasting van het (open) landschap' en bij openbare ruimte. Bij de openbare ruimte komt het niet letterlijk sturend terug zoals genoemd in de visie (opgave 7: gezonde en klimaatadaptieve buurten). Het creëren van ruimte voor water voor vasthouden en bergen is meer dan toevoegen van groen, nu lijkt het wel dusdanig zo verwoord in de opgavetekst.
Gebiedsgerichte oplossingen zoals in de tekst benoemd zijn een goede mogelijkheid om de ruimte voor water per bestaande locatie te creëren.
Onze oproep is laat bij nieuwe (woon)omgevingen het uitgangspunt niet zoeken naar oplossingen zijn, maar ruimte voor water en bodemkwaliteit als randvoorwaarde zijn. Dit wordt verderop beter meegenomen in de tekst onder de opgave, zoals in de zin "Daarmee wordt de openbare ruimte toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht. Wij willen meer water opvangen en vasthouden in natte perioden en meer schaduwplekken realiseren om hittestress te voorkomen."(p.18).

Hierbij de oproep om dit niet alleen bij openbare ruimte toe te voegen, maar ook bij ontwerp van nieuwe woonomgeving dit ook als uitgangspunt of onderlegger mee te nemen.
Ook in de keuze rond de ladder voor woningbouw, als deze toegepast wordt is het goed om te controleren hoe het water zich op locatie gedraagt. Dus ook vanuit bodem en watersturend een afweging maken.
Ook bestaande locaties kunnen namelijk op moment wateroverlast ervaren of een uitbreiding van een wijk in een bodemlaagte kan onvoorziene problemen en kosten met zich meebrengen.
Ga ook daaruit van een robuuste blik op de ruimte die er is of die je kan creëren voor water.

Voor het geheel natuurlijk vanuit ons het aanbod om als waterschap met jullie mee te denken in grotere woning(her)bouwlocaties, hemelwater afkoppelkansen en om wateroverlast naar de toekomst te voorkomen.

Reactie op zienswijze

Wij danken het Waterschap Aa en Hunze voor hun zienswijze. Op basis van de zienswijze passen wij de concept-woonvisie aan door in hoofdstuk 5 onder opgave 7 de volgende zinsnede toe te voegen:

- Daarom hebben we in nieuwe en bestaande woonomgevingen aandacht voor het realiseren en versterken van de leefbaarheid, de water- en bodemkwaliteit en een gezonde woonomgeving met voldoende ruimte voor beweging en ontmoeting.
- Omdat ingrepen voor een gezonde en klimaatadaptieve buurten ruimte kosten , bekijken we de opgaven en mogelijke oplossingsrichting gebiedsgericht.

Conclusie
De zienswijze geeft **wel** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.
We voegen de volgende zin toe aan de 4e alinea op blz 38: 'Daarom hebben we in nieuwe en bestaande woonomgevingen aandacht voor het realiseren en versterken van de leefbaarheid, de water- en bodemkwaliteit en een gezonde woonomgeving met voldoende ruimte voor beweging en ontmoeting. Omdat ingrepen voor een gezonde en klimaatadaptieve buurten ruimte kosten , bekijken we de opgaven en mogelijke oplossingsrichting gebiedsgericht.'

12. Algemeen 6 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 13 en 14)

Zienswijze
Samenvatting en concreet verzoek
Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om: (1) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering, (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend, (3) een representatief referentiekader op woningniveau, (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie
- Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
- Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.

- Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
- Maak 'groei' afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriéntatie, inzet omroep/muziek).
- Wijzig de gebiedstypering ("rustige woonwijk" versus "gemengd gebied") of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

I. Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat

In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente. Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid.

Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken (avond/nacht/weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden

In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit 'passend' was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden. Die groei kan zich onder meer uiten in:

- meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
- toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
- activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)

Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: "het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem". Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.

Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid

De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:

- besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
- de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken. Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen.
Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente 'ja' zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen

Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger "achtergrondniveau" ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe leiden dat hogere geluidsniveaus als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren.
Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. "rustige woonwijk" of "gemengd gebied"). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.

Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5. Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming

In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als "gemengd" wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken
Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.

Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:

- Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriéntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
- Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
- Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie
Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema's Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sport en voorzieningen:

- Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
- Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend afzonderlijk.
- Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
- Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.

- Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).
- Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden.

Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:
- meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
- meer draagvlak bij omwonenden
- een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie
Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.

Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze
Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij graag door naar de reactie op zienswijze 6.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

13. Algemeen 7 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 12 en 14)

Zienswijze
Samenvatting en concreet verzoek Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om: (1) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering, (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend, (3) een representatief referentiekader op woningniveau, (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Geachte leden van de gemeenteraad,
Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal – eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie
• Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
• Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.
• Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Maak ‘groei’ afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriëntatie, inzet omroep/muziek).
• Wijzig de gebiedstypering (“rustige woonwijk” versus “gemengd gebied”) of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

1. Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat
In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente. Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid. Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken (avond/nacht/weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden
In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit ‘passend’ was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden.

Die groei kan zich onder meer uiten in:
• meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
• toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
• activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)
Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: “het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem”. Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.

Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid
De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:
• besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
• de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken. Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen. Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente 'ja' zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen
Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger "achtergrondniveau" ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe leiden dat hogere geluidsniveaus als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren.
Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. "rustige woonwijk" of "gemengd gebied"). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.

Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als 'passend' worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5. Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming
In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als "gemengd" wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken
Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.

Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:

• Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriëntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
• Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
• Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie
Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema's Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sport en voorzieningen:
• Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
• Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend afzonderlijk.
• Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.
• Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).
* Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden.

Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:
• meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
• meer draagvlak bij omwonenden
• een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie

Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.

Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze

Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij graag door naar de reactie op zienswijze 6.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

14. Algemeen 8 (inhoud zienswijze gelijk aan zienswijze 6, 7, 9, 12 en 13)

Zienswijze
Samenvatting en concreet verzoek
Wij verzoeken u de ontwerp Omgevingsvisie aan te vullen met duidelijke randvoorwaarden voor bestaande woongebieden nabij sport- en recreatiefuncties (zoals rond het sportpark). Ons uitgangspunt is: sport kan groeien, maar niet door de extra (cumulatieve) geluidsbelasting eenzijdig bij omwonenden neer te leggen. Concreet vragen wij om: (1) het principe geen verslechtering van het woon- en leefklimaat bij uitbreiding/intensivering, (2) toetsing op cumulatie, piekgeluid en avond/nacht/weekend, (3) een representatief referentiekader op woningniveau, (4) groei alleen na onderzoek en toepassing van mitigerende maatregelen en waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken, en (5) wijziging van gebiedstypering/beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde afweging met aantoonbare participatie van direct omwonenden.

Geachte leden van de gemeenteraad,
Hierbij dienen wij onze zienswijze in op de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Stadskanaal – eerste wijziging (Woonvisie). Wij onderschrijven de ambitie om de woonkwaliteit te versterken én de maatschappelijke waarde van sport en verenigingen. Juist daarom vragen wij om in de Omgevingsvisie expliciet te borgen dat uitbreiding en intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat (met name door extra geluid). Heldere randvoorwaarden zorgen voor draagvlak, voorkomen onrust en maken besluitvorming voorspelbaar voor zowel verenigingen als omwonenden.

Kern van onze zienswijze / concrete verbeterpunten voor de Omgevingsvisie
• Neem als expliciet uitgangspunt op: uitbreiding/intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen leidt niet tot verslechtering van het woon- en leefklimaat (incl. gezondheid/slaap).
• Verplicht bij besluitvorming een beoordeling van cumulatieve geluidsbelasting (stapeling), met aparte aandacht voor piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend.
• Leg vast dat beoordeling plaatsvindt op basis van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (metingen/uitgangspunten bij de gevel), en niet via een te ruim gebied dat onvoldoende aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Maak 'groei' afhankelijk van een verplicht onderzoek naar mitigerende maatregelen (bron/overdracht/ontvanger) en leg waar nodig handhaafbare gebruiksafspraken vast (tijden, type activiteiten, situering/oriëntatie, inzet omroep/muziek).
• Wijzig de gebiedstypering ("rustige woonwijk" versus "gemengd gebied") of het beschermingsniveau alleen na een transparante, gemotiveerde belangenafweging waarin het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners zwaarwegend is en direct omwonenden aantoonbaar zijn betrokken.

1. Woonkwaliteit vraagt om bescherming van het woon- en leefklimaat
In de ontwerpvisie wordt terecht ingezet op het versterken van de woonkwaliteit binnen de gemeente. Woonkwaliteit gaat echter niet alleen over aantallen woningen, maar ook over het beschermen van een gezond en prettig woon- en leefklimaat voor bestaande bewoners, met voorspelbare randvoorwaarden voor functies in de nabijheid.

Geluid is daarbij een essentieel onderdeel. Enige mate van geluid is onvermijdelijk, maar bij nieuwe ontwikkelingen mag de geluidsbelasting op bestaande woongebieden niet stap voor stap toenemen zonder dat cumulatie, piekgeluid en gevoelige tijdvakken (avond/nacht/weekend) expliciet zijn meegewogen en zonder dat maatregelen zijn onderzocht. De Omgevingsvisie is bij uitstek het instrument om deze randvoorwaarden vooraf vast te leggen.

2. Sportpark als voorbeeld: groei en intensivering vragen om duidelijke randvoorwaarden
In de praktijk zien wij dat het sportpark de afgelopen jaren is gegroeid en dat het gebruik is geïntensiveerd. Dat is op zichzelf begrijpelijk. Tegelijk is de woonomgeving destijds ingericht met een bepaalde balans tussen wonen en voorzieningen. Als activiteiten, gebruiksuren en geluidsbronnen toenemen, kan geluid dat ooit 'passend' was bij het gebied niet meer passen bij de huidige situatie, zeker in de avond, nacht en weekenden.

Die groei kan zich onder meer uiten in:
• meer activiteiten en meer gebruiksuren (ook in avonduren en weekenden)
• toevoeging van nieuwe sportvormen en bijbehorende voorzieningen
• activiteiten met hogere geluidsniveaus of piekgeluiden (bijv. omroep, toernooien, trainingen, specifieke sportvormen)
Waar het schuurt, is dat bij groei de discussie al snel versmalt tot: "het is wettelijk toegestaan, dus het is geen probleem". Dat is vanuit verenigingen begrijpelijk, maar het doet onvoldoende recht aan goed nabuurschap en aan het gemeentelijke doel van verbinding en een gezonde leefomgeving. Zonder

heldere gemeentelijke kaders ontstaat het risico dat de feitelijke last (slaapverstoring, stress, verlies aan rust) vooral bij omwonenden terechtkomt. Dat leidt tot onrust, verharding en uiteindelijk tot bezwaar- en handhavingstrajecten—iets wat niemand wil.

Wij vragen de raad daarom om in de Omgevingsvisie expliciet op te nemen welke randvoorwaarden gelden bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij woningen. Daarmee blijft sportontwikkeling mogelijk, terwijl het woon- en leefklimaat aantoonbaar wordt beschermd en het gesprek tussen vereniging, omwonenden en gemeente op basis van duidelijke verwachtingen kan plaatsvinden.

3. Beleid moet sturen op totale belasting (cumulatie) en voorspelbaarheid
De huidige regelgeving en beleidskaders geven in de praktijk onvoldoende houvast om groei van activiteiten nabij woningen in goede banen te leiden. Hierdoor kan het gebeuren dat:
• besluiten per onderdeel worden genomen zonder dat de totale (cumulatieve) geluidsbelasting voor omwonenden leidend is
• de geluidsdruk op omwonenden geleidelijk toeneemt, met meer meldingen, onrust en (uiteindelijk) bezwaar- en handhavingstrajecten als gevolg

Wij vragen niet om het tegenhouden van sport, maar om een expliciete keuze in de Omgevingsvisie: sportgroei is mogelijk, mits de gevolgen voor omwonenden vooraf inzichtelijk worden gemaakt en zo nodig worden beperkt via maatregelen en duidelijke, uitlegbare afspraken. Dat geeft verenigingen ruimte én bewoners vertrouwen.
Wij vragen hierbij om een expliciet principe van goed nabuurschap in de Omgevingsvisie: als de gemeente ‘ja’ zegt tegen groei of aanpassing van sport- en recreatiefuncties, hoort zij ook te borgen dat de nadelige gevolgen (zoals extra geluid) niet eenzijdig terechtkomen bij de partij die ermee moet leven. Dat betekent: vooraf de effecten inzichtelijk maken, maatregelen treffen waar dat kan, en duidelijke afspraken maken waar dat nodig is.

4. Representatief referentiekader: beoordeel de situatie bij de woningen
Wij maken ons zorgen over de wijze waarop de geluidsituatie rond het sportpark wordt beoordeeld en welke uitgangspunten daarbij worden gekozen. Als het referentiegebied te ruim wordt afgebakend, kan een hoger “achtergrondniveau” ontstaan dan feitelijk bij de woningen wordt ervaren. Dat kan ertoe leiden dat hogere geluidsniveaus als ‘passend’ worden gezien en dat minder maatregelen nodig worden geacht, terwijl bewoners juist een afname van bescherming ervaren. Daarbij speelt ook de gebiedstypering (bijv. “rustige woonwijk” of “gemengd gebied”). Dit is geen semantiek: de gekozen typering bepaalt mede welk beschermingsniveau wordt gehanteerd. Wij vragen om te borgen dat de typering aansluit bij de feitelijke situatie bij de woningen en niet ongemerkt verschuift door groei van activiteiten.

Een niet-representatief referentiekader kan er in de praktijk toe leiden dat hogere geluidsniveaus sneller als ‘passend’ worden gezien en dat minder maatregelen in beeld komen. Wij verzoeken daarom om in de Omgevingsvisie vast te leggen dat beoordelingen van geluid en gebiedstypering aansluiten bij de directe woonomgeving (uitgangspunten/metingen bij de woningen) en dat bij twijfel het voorzorgsprincipe geldt: eerst voorkomen en beperken, voordat hogere belasting wordt geaccepteerd.

5. Rechtszekerheid: geen stille verschuiving van bescherming
In het verlengde hiervan vragen wij aandacht voor rechtszekerheid. Als een omgeving die feitelijk als rustige woonomgeving functioneert gaandeweg als “gemengd” wordt benaderd, kan dat leiden tot hogere toelaatbare geluidsniveaus zonder dat daar expliciet een bestuurlijke keuze over wordt gemaakt. Wij verzoeken de raad daarom om vast te leggen dat wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau alleen kan plaatsvinden na een zorgvuldig gemotiveerde, transparante belangenafweging, met aantoonbare betrokkenheid van direct omwonenden.

6. Mitigerende maatregelen en (waar nodig) handhaafbare gebruiksafspraken
Wij constateren dat bij uitbreiding en intensivering van activiteiten niet altijd zichtbaar is welke maatregelen worden genomen om extra geluid te voorkomen of te beperken. Als sprake is van een ontwikkeling die de geluidsbelasting kan verhogen, hoort het uitgangspunt te zijn: eerst voorkomen, dan beperken en pas als laatste accepteren met goede onderbouwing. De Omgevingsvisie kan dit principe expliciet maken.

Voorbeelden van maatregelen/afspraken (bij voorkeur in overleg met vereniging en omwonenden) zijn:
• Fysieke maatregelen: afscherming en slimme positionering/oriëntatie van geluidsbronnen op het terrein (bron- en overdrachtsmaatregelen).
• Tijdvensters: duidelijke afspraken over gebruikstijden, met extra bescherming in avonduren, nachten en weekenden.
• Gebruiksafspraken: heldere regels voor omroep/muziek en activiteiten met piekgeluid (bijv. toernooien), zodat verwachtingen vooraf duidelijk zijn en handhaving mogelijk is als dat nodig blijkt.

Het expliciet opnemen van het vereiste van mitigerende maatregelen en, waar nodig, handhaafbare gebruiksafspraken voorkomt dat de toename van belasting eenzijdig bij omwonenden terechtkomt.

7. Concrete tekstvoorstellen (plak-klaar) voor opname in de Omgevingsvisie
Wij verzoeken de gemeente om onderstaande tekst (of een inhoudelijk gelijkwaardige variant) op te nemen bij de thema’s Wonen/Woonkwaliteit, Leefbaarheid/Geluid en Sport en voorzieningen:
• Uitgangspunt woonkwaliteit: Bij uitbreiding of intensivering van sport- en recreatiefuncties nabij bestaande woningen wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat niet verslechtert.
• Cumulatie en tijdvakken: De beoordeling van geluid omvat altijd de cumulatieve belasting (stapeling van activiteiten) en betrekt piekgeluid en de perioden avond/nacht en weekend afzonderlijk.
• Referentiekader: Voor gebiedstypering en toetsing wordt uitgegaan van een representatief referentiekader ter plaatse van de woningen (uitgangspunten/metingen bij de gevel), zodat de beoordeling aansluit bij de feitelijke situatie bij omwonenden.
• Gebiedstypering en rechtszekerheid: Wijziging van gebiedstypering of beschermingsniveau vindt alleen plaats na transparante, gemotiveerde belangenafweging en aantoonbare participatie van direct omwonenden.
• Maatregelen en afspraken: Groei is alleen mogelijk als mitigerende maatregelen aantoonbaar zijn onderzocht en toegepast waar nodig; daarnaast kunnen handhaafbare gebruiksafspraken worden vastgelegd (o.a. tijden, omroep/muziek, situering van geluidsbronnen).

• Gezondheid en slaap: Bij keuzes over geluid wordt expliciet meegewogen dat verstoring in avond/nacht direct effect heeft op gezondheid en slaap, en dat dit in de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Voorkomen van escalatie en procedures
Heldere en evenwichtige beleidskaders voorkomen dat bewoners en initiatiefnemers achteraf in bezwaar-, handhavings- of juridische trajecten belanden.

Door vooraf duidelijke randvoorwaarden te stellen, ontstaat:
• meer voorspelbaarheid voor initiatiefnemers
• meer draagvlak bij omwonenden
• een duurzamere balans tussen wonen en maatschappelijke functies

9. Conclusie
Wij verzoeken de gemeente om in de Omgevingsvisie nadrukkelijk te borgen dat de kwaliteit van de woonomgeving beschermd blijft tegen een toenemende geluidsbelasting, met name bij groei en intensivering van functies zoals sport en recreatie.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van de Omgevingsvisie en de hierboven genoemde punten (cumulatie, representatief referentiekader, mitigerende maatregelen en transparante gebiedstypering) expliciet te verwerken.

Graag lichten wij deze zienswijze desgewenst toe en denken wij constructief mee over een oplossing die sportontwikkeling mogelijk maakt én de woonkwaliteit van omwonenden beschermt.

Reactie op zienswijze
Wij danken indieners voor de ingediende zienswijze en voor de zorgvuldige en betrokken wijze waarop zij aandacht vragen voor het woon- en leefklimaat in de nabijheid van sport- en recreatiefuncties.

Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij graag door naar de reactie op zienswijze 6.

Conclusie
De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

15. Posthuys Musselkanaal bv (2)

Zienswijze
Hierbij dien ik mijn zienswijze in op de ter inzage gelegde ontwerp woonvisie van de gemeente Stadskanaal.

In de woonvisie is de locatie Marktkade 101 te Musselkanaal in het vigerende bestemmingsplan opgenomen met een indicatieve invulling van twee woningen. Ik ben van mening dat deze invulling geen optimaal gebruik maakt van de mogelijkheden van deze locatie.

Op de betreffende locatie is momenteel een kantoor/praktijkgebouw aanwezig, gelegen te midden van bestaande woonbebouwing. Daarnaast zijn aan de achterzijde van deze locatie reeds appartementen gerealiseerd aan de Havenkade. Daarmee is er feitelijk al sprake van een gemengde woonomgeving waarin een verdere verdichting met appartementen goed aansluit op de bestaande situatie.

Gezien deze context acht ik het ruimtelijk en stedenbouwkundig passend om op deze locatie een kleinschalig appartementengebouw te realiseren met circa zes wooneenheden in plaats van twee grondgebonden woningen.

Een dergelijke ontwikkeling:
* sluit logisch aan op de reeds aanwezige appartementengebouwen in de directe omgeving;
* draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte;
* speelt beter in op de actuele woningbehoefte, met name naar kleinere en betaalbare woningen;
* zorgt voor een passende transformatie van een nietwoonfunctie (kantoor) naar wonen binnen bestaand bebouwd gebied.
* zorgt voor een betere afscherming van minder representatieve achterzijden van de appartement gebouwen aan de Havenkade , waardoor de omgeving een verzorgder straatbeeld krijgt.

Mits zorgvuldig ontworpen, kan een gebouw met zes wooneenheden goed worden ingepast zonder onevenredige aantasting van het straatbeeld, privacy of leefbaarheid. Aspecten zoals bouwhoogte, parkeren en groen kunnen daarbij passend worden uitgewerkt.

Ik verzoek u daarom om in de verdere uitwerking van de woonvisie voor deze locatie ruimte te laten voor een hogere woningdichtheid dan de nu genoemde twee woningen, en een ontwikkeling met circa zes wooneenheden als reële en passende mogelijkheid mee te nemen.

Ik beschik over een concreet schetsplan voor de ontwikkeling van circa zes wooneenheden op deze locatie. Ik ben graag bereid dit plan en de ruimtelijke inpassing daarvan nader toe te lichten in een gesprek.

Ik vertrouw erop dat u mijn zienswijze zorgvuldig betrekt bij de verdere besluitvorming.

Reactie op zienswijze

Een vergelijkbare zienswijze is door indiener in 2023 ingediend, toen over het ontwerp Chw-bestemmingsplan. In de beantwoording van die zienswijze is, kortgezegd, aangegeven dat het verzoek vanwege het conserverende karakter van het Chw-bp en vanwege de zorgvuldige afweging die nodig is, niet bij vaststelling van het Chw-bp betrokken kon worden. Indiener werd uitgenodigd in gesprek met de gemeente te blijven om zijn verzoek te bespreken. Aangegeven was dat het verzoek in beginsel qua aantal wooneenheden aanvaardbaar is op deze locatie, wanneer er gezorgd wordt voor een goede

afstemming met de direct belendende percelen als het gaat om het straat- en bebouwingsbeeld. Dit standpunt geldt nog steeds en indiener is dan ook nogmaals benaderd om separaat van deze omgevingsvisieprocedure het gesprek over de uitwerking van zijn verzoek te voeren. Dit zal bovendien sneller tot besluitvorming leiden. Het verzoek is echter te concreet voor verdere verwerking in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie is op hoofdlijnen en wordt nog nader uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma oftewel uitwerkingsprogramma wonen. Dan is ook pas aan te geven waar en hoeveel en wat voor soort woningtypen er kunnen komen in de verschillende dorpen, zoals ook Musselkanaal. Voor nu geeft de zienswijze dan ook geen aanleiding het ontwerp woonvisie aan te passen.
Conclusie De zienswijze geeft **geen** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.

16. Ambtshalve wijziging.

Inbreng

a. Visie op kamerverhuur

1. De visie op kamerverhuur ontbreekt in de Omgevingsvisie eerste wijziging – Woonvisie (ontwerp). Vanuit de afdelingen VTH, MZ en ROB beleid is er wel behoefte aan een visie, omdat er wel kamerbewoning plaatsvindt binnen de gemeente.

Reactie op inbreng

We willen graag de lijn uit de huidige woonvisie doorzetten en daarom het volgende opnemen in de nieuwe woonvisie:

Kamerverhuur
In de gemeente Stadskanaal zijn 6 adressen waar kamergewijze verhuur is toegestaan, variërend van 4 tot 26 kamers. Uit het woningmarktonderzoek en gesprekken met medewerkers en stakeholders blijkt geen behoefte aan extra kamerverhuureenheden. Wel willen we inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige legale kamerverhuurlocaties. Dit betreft de bouwkundige kwaliteit maar ook op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en sociaal maatschappelijk vlak. Ook willen we de kwaliteit en samenwerking met de verhuurders verbeteren. We gaan onderzoeken of aanvullend beleid voor kamerverhuur nodig is.

Begrippenlijst
Kamerverhuur is de verhuur van onzelfstandige woonruimte, waarbij de huurder essentiële voorzieningen zoals keuken, badkamer of toilet deelt met anderen. We spreken over kamerverhuur als er minimaal drie kamers aan drie individuele huurders worden verhuurd.

Conclusie

De ambtshalve wijziging geeft **wel** aanleiding de ontwerp Omgevingsvisie te wijzigen.
We voegen de volgende tekst over kamerverhuur toe aan hoofdstuk 5: Thema Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving, direct na de paragraaf over “kwaliteit van de bestaande voorraad”:

Kamerverhuur
In de gemeente Stadskanaal zijn 6 adressen waar kamergewijze verhuur is toegestaan, variërend van 4 tot 26 kamers. Uit het woningmarktonderzoek en

gesprekken met medewerkers en stakeholders blijkt geen behoefte aan extra kamerverhuureenheden. Wel willen we inzetten op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige legale kamerverhuurlocaties. Dit betreft de bouwkundige kwaliteit maar ook op het gebied van veiligheid, leefbaarheid en sociaal maatschappelijk vlak. Ook willen we de kwaliteit en samenwerking met de verhuurders verbeteren. We gaan onderzoeken of aanvullend beleid voor kamerverhuur nodig is.

We voegen het begrip kamerverhuur toe aan de begrippenlijst: Kamerverhuur is de verhuur van onzelfstandige woonruimte, waarbij de huurder essentiële voorzieningen zoals keuken, badkamer of toilet deelt met anderen. We spreken over kamerverhuur als er minimaal drie kamers aan drie individuele huurders worden verhuurd.