

Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan 'Klazienaveen, De Doole (8 woningen)'

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Klazienaveen, De Doole (8 woningen)'. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn door direct omwonenden ingediend. Hieronder een weergave van de situatie van de objecten van de indieners ten opzichte van het plangebied.



Daarnaast hebben Veiligheidsregio Drenthe (VRD) en Provincie Drenthe gereageerd op het plan. Beide konden instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De Provincie zag alleen graag nog een nadere aanvulling van het geldende provinciaal beleid met betrekking tot het aspect 'wonen'. Hierop is de toelichting aangevuld.

Aspecten zienswijzen

De verschillende zienswijzen van de omwonenden behelzen in meer of mindere mate dezelfde gronden. Om deze reden is er voor gekozen om die zienswijzengronden onder te verdelen in de aangedragen aspecten. De inhoud van de zienswijzen wordt dan ook per onderwerp samengevat weergegeven onder "A". Vervolgens vindt onder "B" de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder "C" is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

Locatiekeuze

A 1

Er is een aantal opmerkingen gemaakt over nieuwe kavels in Klazienaveen. Er is gevraagd of we kunnen wachten met het toevoegen van bouw kavels op ontwikkelingen zoals de nieuwbouw voor het openbaar onderwijs naast het Esdal College. En of er geen geschiktere locaties dan locatie De Doole bestaan en ingevuld kunnen worden.

B 1

Zowel landelijk als regionaal is sprake van een groot woning tekort. Huurwoningen zijn niet verkrijgbaar en de prijzen van koopwoningen zijn nog nooit zo hoog geweest. Om een volgende stap in je wooncarrière te zetten, is voor velen niet haalbaar op dit moment. Dit stagneert de doorstroming met alle gevolgen van dien.

Door vele maatschappelijke veranderingen is de vraag naar woningen de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. De prognoses laten tot 2030 nog een groei zien van het aantal huishoudens. Daarna zal er een daling inzetten. Dit ontstaat met name door de grote stijging van het aantal 75-plussers tot 2050 en een afname van de overige doelgroepen vanaf 2030.

Daarnaast ontstaat er mogelijk richting 2030 in de koopsector een overschot aan met name goedkopere en oudere koopwoningen. Het aanpassen van deze woningen aan de huidige kwaliteitseisen vraagt ingrepen aan zowel woningen als woonomgeving om daarmee de toekomstbestendigheid te verbeteren.

Gezien de prognoses en het feit dat we de openheid van het buitengebied zeer hoog waarderen en dus graag willen behouden, is zowel het beleid van de provincie als van de gemeente er op gericht om herstructurering en inbreiding voor uitbreiding te laten gaan. We voegen in beginsel dan ook geen woningen meer toe buiten het stedelijk gebied.

Bij inbreiding zal steeds afgewogen worden welke locatie geschikt wordt geacht en voor welke type bebouwing. Bij deze afweging spelen diverse aspecten een rol. Bijvoorbeeld of er reeds in het verleden bebouwing heeft gestaan, op welke termijn de locatie ontwikkeld kan worden, in welke mate het groene karakter aangetast wordt en of er sprake zal zijn van (een verdere) verbetering van het woon- en leefklimaat. Hierbij dienen wij niet alleen het individuele belang in acht te nemen. Juist ook het algemeen belang speelt een grote belangrijke rol bij de afweging.

Een grote plaats als Klazienaveen heeft veel voorzieningen en een diversiteit aan inwoners. Dit alles willen we graag behouden voor de leefbaarheid van/in Klazienaveen. In Klazienaveen zijn echter geen (vrije) bouwkvavels voor particulieren meer, terwijl er wel veel vraag naar is.

De nieuwbouw voor openbaar onderwijs is bijna gereed. Dit betekent echter niet automatisch dat op de vrijkomende locaties woningbouw komt. Eerst moet onderzocht worden hoe wij de vrijgekomen locaties willen en ook kunnen invullen. Er is niet alleen vraag naar woningbouw, maar er liggen ook andere vraagstukken waarvoor een oplossing gevonden moet worden. Vervolgens moeten er plannen worden gemaakt m.b.t. wenselijkheid en haalbaarheid en daarna zal er nog een geheel planologisch traject volgen. Een dergelijk traject/proces kost behoorlijk wat tijd. Daarom hebben we onderzocht waar in Klazienaveen ruimte beschikbaar is om op kortere termijn te ontwikkelen. Dit hebben we gedaan aan de hand van een aantal uitgangspunten uit onze woonvisie.

De locatie aan De Doole voldoet aan onze uitgangspunten en daarom hebben we het gebied nader onderzocht. Er is bijvoorbeeld een archeologisch onderzoek gedaan en een bodemonderzoek. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat hier geen belemmeringen zijn voor woningbouw.

Naast de locatie aan de De Doole is er eveneens sprake van andere (potentiële) woningbouwlocaties in Klazienaveen, te weten aan de Meridiaan, het Kruiwerk en aan de Broekweg. Door hiervoor te kiezen, is de belasting in het dorp verspreid, kan er meer diversiteit in de typologie bewerkstelligd worden, zodat ook meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.

Veelal wordt er ook gesproken over de locatie aan de Rozemarijn waar voorheen het AZC gevestigd zat. Wij zien dit voor dit moment niet als meest geschikte c.q. voor de hand liggende locatie voor het realiseren van woningbouw. De locatie aan de Rozemarijn was oorspronkelijk bedoeld voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. Het complex is echter jaren geleden bij gebrek aan behoefte aan bedrijfsgronden uit de exploitatie genomen, waarna het conform de huidige bestemming in agrarische gebruik is genomen. Naast de aangetrokken woningmarkt is er ook sprake van een sterk toenemende vraag naar bedrijfskvavels. Het is dan ook van groot belang om een goede afweging te maken voor de diverse gewenste ontwikkelingen voor de (middel)lange termijn van deze locatie. Het is een groot gebied dat nu de bestemming 'agrarisch' heeft. Een keuze kan zijn dat een deel kan worden veranderd naar wonen. Echter is de bereikbaarheid van de locatie aan de Rozemarijn voor met name langzaam verkeer een stuk minder dan andere potentiële locatie binnen de kern Klazienaveen. Binnen het opstellen van de woon- en leefbaarheidsvisie onderzoeken we deze mogelijkheid verder.

C 1

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ecologie

A 2

Indieners stellen dat door een deel van het groen op te offeren voor het realiseren van 8 woningen dit ten kostte gaat van de aanwezige flora en fauna.

B 2

Het onderhavige bestemmingsplan maakt realisatie van woonbebouwing aan De Doole te Klazienaveen mogelijk. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is, in opdracht van de gemeente Emmen door Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen, een verkennend veldonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en een gericht veldinventarisatie onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de huismus uitgevoerd. Daarnaast is er een bomeninventarisatie uitgevoerd.

Quickscan

In het plangebied kunnen algemene broedvogels broeden zoals merel, fitis, roodborst, winterkoning, gaai, houtduif en zanglijster. Gedurende het veldonderzoek is gaai en merel vastgesteld. In verband met de aanwezigheid van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en/of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Drenthe.

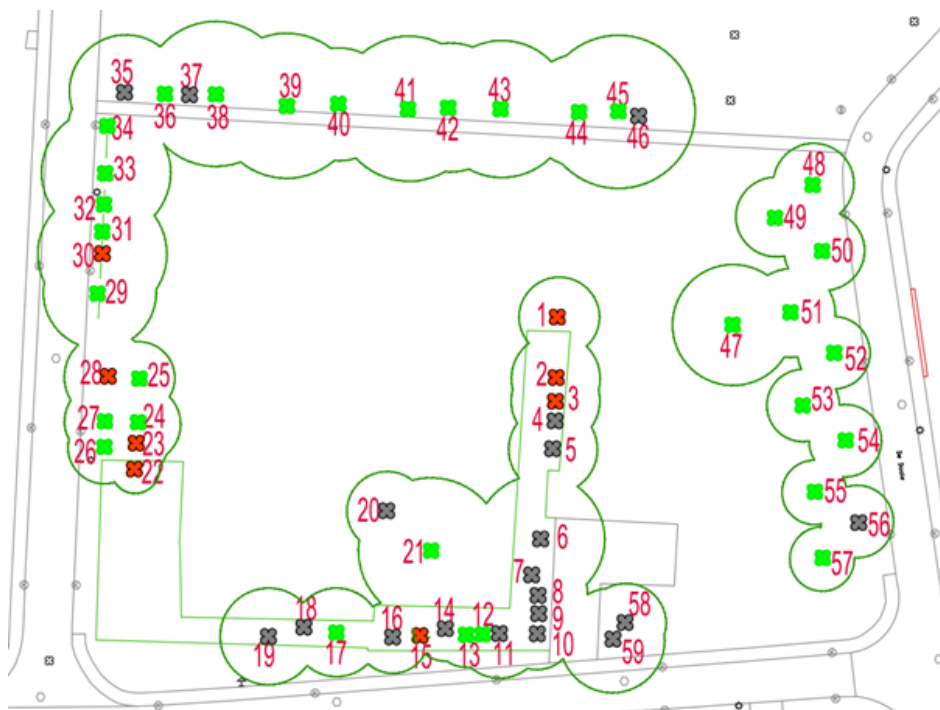
Verder kan de aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied) en de huismus (leefgebied) niet worden uitgesloten, effecten op vleermuizen en de huismus kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie uitgevoerd naar de verblijfplaatsen om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten.

Veldinventarisatie onderzoek

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het plangebied gewone dwergvleermuis, laatvlieger en huismus foerageren en vliegen. Laatvlieger komt beperkt voor. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Doordat gewone dwergvleermuis, laatvlieger en huismus uitsluitend gebouwbewonend zijn, kan het voorkomen van verblijfplaatsen ook worden uitgesloten omdat in en direct rond het plangebied geen gebouwen zijn gelegen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen de vleermuizen er blijven foerageren en vliegen. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en huismus en door / direct rond het plangebied lopen geen vliegroutes van vleermuizen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageergebieden en -plaatsen aanwezig. De gewone dwergvleermuis en huismus zijn daarnaast beperkt verstoringsgevoelig. Er zijn geen territoria of nesten van andere vermeldenswaardige vogels vastgesteld gedurende het onderzoek. Negatieve effecten op vleermuizen, huismus, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en andere vermeldenswaardige vogels worden derhalve uitgesloten.

Bomeninventarisatie

Bij de beoordeling of onderhavige locatie een geschikte locatie betreft om te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw heeft er een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in de hieronder opgenomen bomenwaarderingskaart.



Bomenwaarderingsskaart plangebied 'Klazienaveen - De Doole'

Verklaring

- 32 bomen met waardering 6 (zijn gezonde bomen)
- 19 bomen met waardering 5 (minder vitaal of met een gebrek)
- 8 bomen met waardering 4 (slechte kwaliteit, advies kappen)

Waardering bomen

In bijlage 1 Inventarisatietabel De Doole zijn de bomen gewaardeerd met het cijfer 4, 5 of 6. Deze cijfers zijn een weergave van de huidige conditie en technische staat. De conditie geeft de vitaliteit van de boom aan; de technische staat geeft weer of er gebreken zoals afgebroken takken, slechte tak aanzetten, wonden e.d. aanwezig zijn. Daarnaast wordt de toekomstverwachting bij ongewijzigde situatie weergegeven.

Te handhaven/verwijderen bomen

- Bomen met waardering 6 zijn kwalitatief goede bomen. Deze kunnen gehandhaafd blijven en mogelijk ingepast worden in de nieuwe ontwikkeling.
- Bomen met waardering 5 zijn bomen met lichte gebreken.
- Bomen die met het cijfer 4 zijn gewaardeerd zijn bomen van slechte vitaliteit en/of hebben dusdanige gebreken dat ze ongeacht de nieuwbouwplannen niet in stand gehouden kunnen worden.

Samenvatting inventarisatie

Op de locatie staan diverse soorten bomen van diverse kwaliteit. Met name de berken op het binnenterrein en de berken aan de zuidkant langs de Broekweg zijn van teruglopende kwaliteit. Dit toont zich vooral in de aanwezigheid van taksterfte. Een directe aanleiding daarvoor is niet zien, de kroonsterfte kan een gevolg zijn van de droge zomers van de afgelopen jaren. Berken wortelen oppervlakkig en hebben daardoor gauw last van droge omstandigheden.

Langs de Laudan staan een viertal bomen met mechanische gebreken die niet te handhaven zijn. De bomen aan de noord- en oostkant zijn van een overwegend goede kwaliteit en met een levensverwachting van meer dan 15 jaar.

De onderbeplanting aan de oostkant van het terrein is van een dusdanige kwaliteit dat overwogen kan worden deze te handhaven, mits inpasbaar.

Conclusie

Op een enkeling na zijn de bomen rondom de locatie van goede kwaliteit en van een zodanige levensverwachting dat gekeken is hoe deze in te passen zijn. De bomen op het middenterrein en langs de Broekweg hebben een lagere levensverwachting en hoeven niet ingepast te worden in de verdere planontwikkeling. Deze worden deels verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

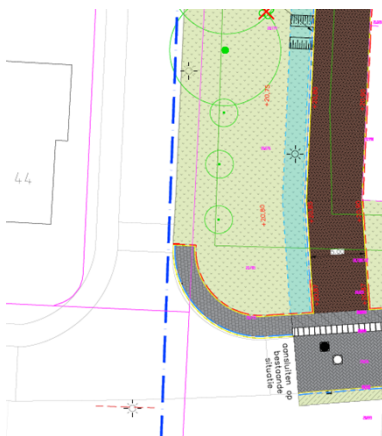
Onderstaande situatietekening geeft aan welke bomen naar verwachting verwijderd zullen worden. Dit betreffen de rode kruisen. De bomen die midden in het plangebied en aan de zuidkant zijn gelegen, staan niet op de kaart aangegeven. Ze zijn overwegend van minder goede of slechte kwaliteit. Dit in combinatie met de indeling/invulling van het plangebied leidt ertoe dat deze bomen niet behouden kunnen worden en dus gerooid zullen worden. Voor de 4 bomen aan de zuidzijde met waardering 6 (gezonde boom) ontstaat door het kappen van de andere bomen een gewijzigde windbelasting en het risico op omwaaien. Daarom wordt geadviseerd om ook deze bomen te kappen.



Herplanting

De doorgaande bomenstructuur in het plangebied is op de hoek van de Laudén en de Broekweg onderbroken. Daarom zijn reeds in het kader van de aangrenzende rioolreconstructie 3 nieuwe bomen geplant.

Aan de zuid- en noordzijde van de nieuwe kavels worden plantstroken met bloeiende struiken toegevoegd. Hierdoor ontstaat er grotere variatie en biodiversiteit in het gebied.



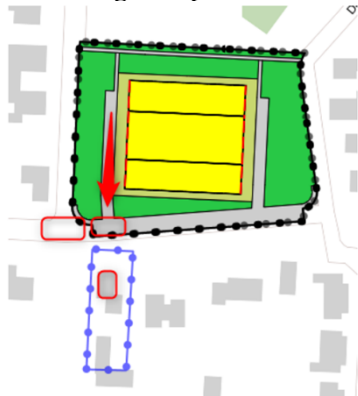
C 2

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Overlast en onveilige situaties m.b.t. verkeerssituatie

A 3

Zoals het plan nu geschetst is, komt er een extra uitrit/kruispunt bij voor o.a. de woning Broekweg 29. De bewoner is bang voor extra overlast omdat zijn woonkamer zich aan de voorzijde van het huis bevindt. De koplampen van het verkeer dat 's avonds vanaf het nieuwbouwplan vertrekt, schijnen recht in de ruiten van de betreffende woning. De verwachting is dat hier veel hinder van onder vonden zal worden na realisatie van het plan. Het sluiten van gordijnen of anderszins is voor de bewoner geen optie.



Daarnaast is de nieuwe uitrit ook op zeer korte afstand van de kruising Lauden/Broekweg gepositioneerd. Dit zorgt voor onoverzichtelijke situaties in het verkeer wanneer er van verschillende kanten auto's komen. Voor de kinderen in de buurt zal het hierdoor veel moeilijker worden om veilig over te steken. Het wordt voor de kinderen onoverzichtelijker en dit brengt gevaren met zich mee.

B 3

De nieuwe inrit aan de oostkant van het plan is bedoeld voor slechts vier woningen. Hierdoor is het aantal voertuigen dat hier vandaan komt minimaal. De bewoners van Broekweg 29 kunnen hierdoor wel hinder ondervinden van inschijnende koplampen. De hinder zal beperkt zijn, het gaat hierbij om enkele keren per ochtend/avond.

Wellicht dat verwachte hinder voorkomen kan worden door een plantstrook aan de zuidzijde van de Broekweg aan te brengen. Deze plantstrook zou dan aan kunnen sluiten aan de stroken verderop aan de Broekweg.

Tijdens uitvoering van het plan zal met de bewoners van Broekweg 29 overlegd worden wat een passende oplossing is om hinder van koplampen in te perken.

De locatie van de nieuwe inrit hebben wij vormgeven middels een inritconstructie. Hierdoor moet het in- en uitrijdend verkeer voorrang verlenen aan al het overige verkeer. Ondanks dat de nieuwe inrit direct naast een ander kruispunt is gesitueerd, is het zicht hier goed en de snelheid laag, omdat in dit gebied een 30km-zone geldt. Gelet hierop, wordt de locatie van de inrit acceptabel geacht.

C 3

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Opofferen speelveld kinderen c.q. uitlaatplek honden

A 4

De indieners stellen dat er te weinig groen in de wijk overblijft door voorgestelde ontwikkeling. Het groen wordt gebruikt door de kinderen uit de buurt als speelveld en de hondeneigenaren laten graag hun hond daar uit. Het deel groen dat overblijft ten noorden van het plangebied is zeer ongeschikt als speelveld. Het is er drassig, het groen is slecht onderhouden en geeft een onveilig gevoel. Door het ontbreken van sociale controle, verlichting en het woekerende groen wordt dat deel veelal gebruikt als hangplek jongeren. Zo ook de aanwezige skatebaan. Deze is eveneens in zeer slechte staat door gebrek aan onderhoud en dient als hangplek i.p.v. skatebaan voor de buurtkinderen.

B 4

De oppervlakte van de gehele groenstructuur tussen de Doole, Lauden en Broekweg is ca 2 ha. Hiervan behoort ca 0,6 ha tot het plangebied. Binnen het plangebied wordt ca 0,3 ha ingevuld door

woningbouw en infrastructuur. Dit houdt in dat er van de gehele groenstructuur circa 15 % gebruikt zal worden voor de geplande woningbouw en infrastructuur.

Wij delen de mening dat de groenstructuur ten noorden van het plangebied, dat als speelveld/uitlaatplek behouden blijft, te wensen overlaat. Op bepaalde plekken is het groen verwilderd en is het gebied niet uitnodigend voor kinderen om te spelen.

Voor de invulling/herinrichting van de groenstructuur is budget beschikbaar gesteld uit de grondexploitatie. We gaan hierover samen met de omwonenden en wijkvereniging in gesprek om de wensen te horen en te bepalen wat we in gezamenlijkheid kunnen realiseren.

Een deel van het betreffende terrein is de afgelopen jaren gebruikt als tijdelijke opslagplaats tijdens rioleringswerkzaamheden. Het gebied is daarna doorgefreesd en opnieuw ingezaaid. Op basis van de signalen uit de zienswijzen hebben we onderzoek gedaan naar de afwatering van het gebied. Het blijkt dat de afwatering inderdaad onvoldoende is. We gaan eveneens met dit probleem aan de slag. Daar waar mogelijk ofwel noodzakelijk gaan we deze werkzaamheden in combinatie met de herinrichting van de groenstructuur uitvoeren.

C 4

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aantal te kappen bomen

A 5

Er zullen een aantal bomen worden gekapt. In de beleving van de indieners zullen dit er echter meer zijn dan dat nu aangegeven wordt.

B 5

Dit beeld kan ontstaan zijn omdat de bomen die op de plek van de toekomstige kavels staan en daarom gekapt moeten worden niet op de plankaart aangegeven zijn.

Welke bomen behouden en welke gekapt zullen worden staat nader uitgelegd onder B2.

Hier staat ook omschreven dat het bij de te kappen bomen voornamelijk om bomen met een lagere waardering en toekomstverwachting gaat.

C 5

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Waardevermindering vs planschade

A 6

Indieners stellen dat hun huis in waarde zal dalen met deze ontwikkeling. Door de komst van de woningen dicht op hun woning ontnemt het vrije uitzicht.

B 6

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen betreft, is de verwachting niet dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan dat wij gedaan hebben. Wij zijn van mening dat er in onderhavige situatie sprake is van een normaal maatschappelijk risico.

Bij de situering van de woningen (voorzijde/achterzijde) is rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen in de omgeving. Daarnaast zal een (groot) deel van het groen behouden blijven dat eveneens als afscherming zal dienen.

Verder kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend nadat deze procedure is afgerond. Dit aspect kan verder niet in deze procedure aan de orde komen.

C 6

Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.