

Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuid, deelplan Anjerstraat.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuid, deelplan Anjerstraat' heeft van 03 november 2022 tot en met 14 december 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagetermijn zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder is puntsgewijs een samenvatting gegeven van de zienswijzen. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd en is aangegeven of op basis van de ingediende zienswijze (een onderdeel van) het bestemmingsplan is gewijzigd.

Zienswijze 1 Bewoners Anjerstraat

1.1 informatievoorziening

Bewoners geven aan de wijze waarop alles verloopt ronduit zorgelijk te vinden. Gedane afspraken uit de diverse inloopavonden worden volkomen genegeerd door de gemeente. Uit de allereerste samenkomst zouden er maar 6 koopwoningen komen. Hier waren indieners het natuurlijk ook niet helemaal mee eens. Alleen vervolggesprekken bleven uit totdat zij een oproep kregen voor een bezichtiging in de Goede Herderkerk om de allernieuwste plannen in te zien. Tot hun grote verbazing was het eerste voorstel totaal op de schop gegaan en zouden er maar liefst 16 woningen gebouwd worden. Dit tot grote ontsteltenis van de gehele straat. Na hevige discussies die dag zouden de architect en de gemeente de wensen van de huidige bewoners nakijken en dit in het ontwerp meenemen. En de resultaten hiervan zouden in een vervolgbijeenkomst dan nog eens getoetst worden door de bewoners van de Anjerstraat. Bij de laatste bijeenkomst zijn de diverse bezwaren kenbaar gemaakt, daarop heeft de gemeente en Domesta gereageerd dat er nog een keer een inloopavond wordt georganiseerd welke tot op heden nooit is belegd. Vanuit de straat zijn er diverse mensen die hun ongenoegen hebben geuit over het neer gelegde plan.

Reactie gemeente

Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest waarop verschillende plannen zijn gepresenteerd. Op de eerste bijeenkomst in 2018 is een plan besproken conform hetgeen aan de Sneeuwbesstraat is gebouwd. De toenmalige ontwikkelaar van het plan aan Sneeuwbesstraat zou mogelijk ook de locatie aan de Anjerstraat gaan ontwikkelen. Toen echter bleek dat de woningen aan de Sneeuwbesstraat moeilijker te verkopen waren dan eerder gedacht, is dit plan niet doorgegaan en heeft de ontwikkelaar de grond niet gekocht van de gemeente. In het kader van de prestatieafspraken is toen contact gelegd met de woningcorporaties. Domesta heeft vervolgens het plan opgepakt en heeft samen met de gemeente naar de herontwikkeling gekeken. Er is toen een plan voor sociale huur gemaakt en in opdracht van de gemeente is levensloopbestendig toegevoegd. Dat wijkt inderdaad af van hetgeen in eerste instantie is gepresenteerd in 2018. Dit komt door een andere ontwikkelende partij met ook andere uitgangspunten. In dit geval een woningcorporatie en geen projectontwikkelaar.

In juni 2021 is vervolgens het plan van Domesta gepresenteerd. Naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt zijn enkele aanpassingen in het plan gemaakt. Er zijn woningen geschrapt, er is meer ruimte gemaakt voor parkeren, de voorgevelrooilijn is iets naar achteren gebracht zodat er een breder wegprofiel ontstaat en er is meer ruimte gemaakt voor groen.

November 2021 is wederom een inloop avond gehouden met het aangepaste plan. Naar aanleiding van deze avond zijn geen aanpassingen meer aan het plan gemaakt en is ervoor gekozen het plan uit te werken en als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Zoals in het bestemmingsplan en ook uit de beantwoording van de zienswijzen hieronder blijkt

zijn wij van mening dat met het nu voorliggende plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldig is omgegaan met de input van de bewonersavonden.

1.2 verlies woongenot

Bewoners geven aan met veel plezier te wonen op de huidige locatie. Alleen het plan zoals dat nu is neergelegd is voor hun onacceptabel. Het woongenot zoals zij dat nu ervaren, zoals mooi vrij uitzicht en verder geen drukte met verkeer en de rust heeft de bewoners destijds de beslissing doen nemen om een woning te kopen aan de Anjerstraat.

Reactie gemeente

Op het perceel heeft tot voor kort een school gestaan. In het bestemmingsplan Zuid 2017 heeft de locatie dan ook de bestemming Maatschappelijk.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om het bouwvlak voor 100% vol te bouwen. In het nu voorliggende plan voor 14 woningen is dezelfde footprint voor bebouwing aangehouden, echter zijn de bebouwingsmogelijkheden niet meer 100%. Er zal dus ten opzichte van het oude plan minder oppervlakte aan bebouwing mogelijk zijn. Ook is in het nieuwe plan een groenstrook opgenomen die vrij moet blijven van bebouwing. Wel zal de maximale bouwhoogte van 4 naar 7 meter gaan. Wij achten deze ontwikkeling echter passend in een stedelijke woonomgeving als de Anjerstraat en Hoogeveen Zuid.

Een maatschappelijke bestemming brengt ook bepaalde verkeersstromen en parkeerdruk met zich mee. In het geval van een school zal deze zich ook nog toespitsen op piekmomenten. Met de herontwikkeling naar een woonlocatie hebben wij niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een ongunstiger situatie dan tevoren.

1.3 parkeren

Er moeten nu op dit "kleine" oppervlak aan grond 14 woningen worden gebouwd. Dit betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de straat. Daarnaast lopen bewoners met de huidige situatie al tegen parkeerproblemen aan. Met het nieuwe plan komen er wel een aantal parkeerplekken bij maar dat is niet voldoende om de huidige parkeerproblemen ook op te lossen. Hierdoor ontstaan er naar inzien van de indieners nog steeds problemen.

Reactie gemeente

Zoals in paragraaf 5.10 van het bestemmingsplan ook als is aangegeven dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeercijfers van het CROW. Ook heeft de gemeente Hoogeveen eigen parkeerbeleid samengesteld te weten 'Parkeernota gemeente Hoogeveen 2021'. Als uitgangspunt van dit parkeerbeleid wordt er voor de 'tussen/hoekwoningen' in 'rest bebouwde kom' een parkeernorm gehanteerd van 1,5. Met de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij het CROW.

*Op basis van deze uitgangspunten is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van (14 woningen * 1,5 parkeerplaats per woning=) 21 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat zijn 8 parkeerplaatsen meer dan volgens de parkeerbehoefteberekening noodzakelijk is. Daarmee wordt ook ingespeeld op de door bewoners aangegeven bestaande problematiek.*

Wij zijn van mening dat op deze wijze voldoende parkeergelegenheid wordt geboden voor zowel bestaande als nieuwe woningen.

1.4 sociale huur

Verder vinden indieners het een punt dat het sociale huurwoningen worden. De woningen in de Anjerstraat zijn koopwoningen, om daar nu sociale huurwoningen te plaatsen vinden zij dan ook zorgelijke situatie. Indieners geven aan mensen geen stempel te willen geven, maar sociale huurwoningen trekt toch wel eens mensen uit een iets minder sociaal milieu.

Deze mensen nemen het iets minder met omwonenden. Indieners geven aan niet te zitten wachten op onenigheden in hun straat. Als huidige bewoners kunnen zij met alle verdere bewoners in de straat goed overweg. Zij zijn dan ook van mening dat dit ook invloed heeft op de waarde van hun woning. Het is natuurlijk nooit wenselijk om onbedoeld waarde te moeten inleveren.

Reactie gemeente

Conform het gemeentelijk beleid is er een behoefte aan de realisatie van sociale huurwoningen. Met het toevoegen van deze 14 woningen, waaronder 6 levensloopbestendige woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in Hoogeveen en de wijk.

De stelling dat de aanwezigheid van sociale huurwoningen tot onenigheden in de straat kunnen leiden is een mening van de huidige bewoners. Daarom wordt daar hier niet inhoudelijk op ingegaan. Het is bovendien geen aspect waarin een bestemmingsplan kan voorzien.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan die afwijkt van het onderliggende bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Mochten de indieners van mening zijn hiervoor in aanmerking te komen kunnen zij hiertoe een verzoek indienen.

Zienswijze 2 Bewoners Anjerstraat en Boekweitlaan

2.1 Informatievoorziening

Bewoners geven aan op de voorgaande inloopavond allen een formulier in konden vullen met opmerkingen t.a.v. de bouwtekening die op die avond gepresenteerd werd. Er is hun toegezegd dat alles bekeken werd, en dat er nog een extra informatieavond zou komen. Deze avond heeft nooit plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.1

2.2 Leefbaarheid

Door het voorgenomen plan, ontstaat er een negatieve invloed op het woongenot en leefbaarheid in het "hofje". Als indieners kijken naar de vergelijkbare situatie, in het "hofje" van de Sneeuwbesstraat, waar ook nieuwe woningen gebouwd zijn, nl.5 stuks, dan vinden zij de belasting, van 14 nieuwe woningen, veel te zwaar. Er is ook veel minder groen dan voorheen, geen speelvoorziening voor kinderen, een hogere bebouwing t.a.v. de voormalige school, te veel bewoners op een stukje grond, minder privé, kortom, het hofje wordt overvol. Indieners geven aan tot nu toe een rustige buurt, zonder problemen te hebben en dat willen zij zo houden.

Reactie gemeente

In de reactie op zienswijze 1.2 is reeds uiteengezet dat de nieuwe bebouwing naar ons inzien geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie zal opleveren. Laat staan dat sprake zal zijn van een verminderde leefbaarheid. Tevens willen wij benadrukken dat ten tijde van de school het bouwvlak 100% bebouwd kon worden en er geen garantie was voor een groene zone vrij van bebouwing.

2.3 Verkeerssituatie/parkeren

De woningen van indieners zijn oudere woningen. Destijds werd er geen rekening gehouden met parkeermogelijkheden. Logisch, destijds had men geen auto. Nu is de parkeernorm al 1.9 per woning. Indieners geven aan momenteel al parkeerproblemen te hebben. Door dit nieuwe plan, zullen er nog meer parkeerproblemen ontstaan. Denk hierbij ook aan elektrische laadpaal, gehandicapten parkeer plaats, deze is niet door iedereen te

gebruiken. Daarnaast zijn er geruchten dat uit veiligheidsoverwegingen de kruising Resedastraat/ Boekweitlaan dicht gaat. Hierdoor moet het verkeer van de achterliggende straten via de Middenweg of Magnoliestraat, de straat oversteken/invoegen. Waar indieners bang voor zijn is veel extra verkeer via de secundaire Boekweitlaan. Dit door achterliggend verkeer dat via de Resedastraat naar voren komt, en dan nog het verkeer van de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de parkeerdruk verwijzen wij naar de reactie onder zienswijze 1.3.

Met betrekking tot de kruising Resedastraat/ Boekweitlaan wordt inderdaad gekeken naar maatregelen om het oversteken veiliger te maken. Van afsluiting zal echter geen sprake zijn.

Zienswijze 3 Bewoner Anjerstraat

3.1 Algemeen

Indiener geeft aan dat hij in de Anjerstraat woont en uitzicht heeft op het plangebied. Hij en veel inwoners van de Anjerstraat vinden het huidige plan om 14 woningen te bouwen op de locatie van de oude school veel te groot. Door het gesloten blok met woningen gaat het groene uitzicht verloren. Het oorspronkelijke plan om 5 woningen te bouwen aan de kant van de Boekweitlaan, zoals bij de Sneeuwbesstraat is gebeurd, is voor indiener wel acceptabel.

Reactie gemeente

In de reactie onder zienswijze 1.1 is reeds ingegaan op waarom het huidige plan tot ontwikkeling wordt gebracht.

In de reactie onder zienswijze 1.2 is uiteengezet waarom het plan naar ons inzien geen verslechtering zal zijn ten opzichte van de oude situatie.

3.2 Parkeren en verkeer

In de huidige situatie zijn er volgens indiener te weinig parkeerplaatsen aanwezig in de Anjerstraat. Bezoekers van 2 kerken in de directe omgeving parkeren hun auto ook in de Anjerstraat. Door het toevoegen van 14 woningen neemt de parkeeroverlast verder toe. Er is nu al veel verkeer in de Anjerstraat en de andere straten in de buurt. Op de kruisingen van de Boekweitlaan met de zijstraten gebeuren regelmatig ongelukken. Indiener verwacht nog meer problemen/drukke als er 14 woningen bij komen. Zeker als het gerucht klopt dat de kruising Resedastraat-Boekweitlaan wordt afgesloten. Verkeer dat deze kruising nu gebruikt moet dan langs de Anjerstraat rijden.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de parkeerdruk verwijzen wij naar de reactie onder zienswijze 1.3.

Zoals in paragraaf 5.10 van het bestemmingsplan is aangegeven kunnen de omliggende wegen de verwachte verkeerstromen aan.

Met betrekking tot de kruising Resedastraat/ Boekweitlaan wordt inderdaad gekeken naar maatregelen om het oversteken veiliger te maken. Van afsluiting zal echter geen sprake zijn.

3.3 Communicatie

Het eerste plan dat gepresenteerd werd, ging uit van 5 woningen op plek van oude school 11 meter van een groepje van 3 Eiken. Dit plan was voor de buurt acceptabel. Nu zouden de Eiken ziek zijn en gekapt gaan worden en is het plan veranderd. Naar aanleiding van het oorspronkelijk plan heeft indiener een aantal e-mails gestuurd. Hierop is nooit reactie gekomen. Uit het niets werd indiener geconfronteerd met het huidige plan voor 14

woningen. Dit vindt hij te groot voor de omgeving. Er zijn betere locaties in Hoogeveen waar meer woningen gebouwd kunnen worden zonder dat omwonenden hier last van hebben. Indiener vindt de communicatie rondom het plan onduidelijk. Domesta zou de grond gekocht hebben, wat later niet zo blijkt. Omwonenden moeten nieuws over de planontwikkeling uit de media halen en worden niet rechtstreeks ingelicht. Indiener heeft het gevoel dat het plan doorgedrukt wordt. Als voorbeeld noemt hij een klachtenformulier van Domesta dat hij heeft ingevuld tijdens een inloopavond, waarop nooit reactie is gekomen.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de presentaties naar de buurt en het oorspronkelijke plan verwijzen wij naar de reactie onder zienswijze 1.1.

Ten aanzien van de bebouwing verwijzen wij naar de reactie onder zienswijze 1.2