

Nota zienswijzen bestemmingsplan BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018” heeft van 14 september 2023 tot en met 26 oktober 2023 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 vier zienswijzen ingediend. Buiten de terinzagetermijn is tevens een reactie van het Waterschap ontvangen. De reactie van het waterschap is ambtelijk behandeld. 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 (Inwoner Hoogeveen)

1A Kernkwaliteiten (provinciaal) landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Waaronder het behouden en ontwikkelen van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap

Indieners benoemen de voor het plangebied relevante (provinciale) kernkwaliteiten en geven aan dat met de realisatie van 134 recreatie- en 16 waterwoningen die kwaliteiten zonder meer zullen verdwijnen. Volgens indieners worden de plannen voorgeschoteld alsof er niks aan de hand is, maar wordt het hele gebied (wat een leefgebied voor beschermde dieren is) volledig verstoord.

De motivering en conclusies van kernkwaliteiten zou volgens indiener afhankelijk zijn van bepaalde belangen die geprevaleerd- en gestreefd worden. Indiener vraagt zich af hoe de provincie hierin staat en welke en wiens belangen hiermee worden gediend. Overigens is indiener van mening dat in punt 3.3.1 (van de plantoelichting) een uiterst onduidelijk verhaal over esdoornlandschap en beekdallandschap is opgenomen om vervolgens tot de conclusie te komen dat het verhaal over het beekdallandschap niet aan de orde is vanwege de zandwinning van destijds. Indiener vraagt zich af hoe dat kan en wil kunnen inzien hoe dit standpunt is gevormd en op basis waarvan.

Reactie gemeente

Het ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling is in afstemming met de provincie tot stand gekomen. Door de jaren heen hebben diverse afstemmingsmomenten met onder andere de provincie plaatsgevonden. Het ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling is mede op basis van de (uitgangspunten voor) kernkwaliteiten tot stand gekomen. Ook in het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan ter beoordeling toegestuurd aan de provincie. Wat betreft de kernkwaliteiten is het plan aangepast om beter aan te sluiten op de waarden vanuit de kernkwaliteit Archeologie en Cultuurhistorie. In bijlage 21 van de plantoelichting is hier nadere informatie over te vinden.

Als gemeente zijn wij er voor onze inwoners. Met iedere ontwikkeling die zich voordoet, worden de diverse belangen in beeld gebracht en op basis daarvan bepaalde keuzes gemaakt.

De normstelling betreft de kernkwaliteit Landschap en deze komt vanuit het provinciaal beleid. De wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling hier rekening mee houdt is te vinden in paragraaf 3.3.1. Zo is aangegeven dat het gedeelte van het plan waar het esdorpenlandeschap van belang is, aansluit op het landschap door ingericht te worden als een kleine korrel, namelijk die van een boerenerf.

1B Planschade

Indieners geven aan dat Nijstad 6 al meer dan 50 jaar een zeer waardevolle plek is voor hun familie, waar zij enorm genieten van rust en ruimte. Naar verwachting zullen zij van alle huidige bewoners de meeste hinder ondervinden van zowel de recreatiewoningen als de waterwoningen en zullen daar schadevergoeding voor vragen.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indien de indiener van mening is hiervoor in aanmerking te komen kan de indiener hiervoor een verzoek indienen.

1C Cultuurhistorie en natuur

De aanwezige boerderij is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht maar wordt desondanks niet genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot de naastgelegen boerderijen die ook zijn aangemerkt als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Het is indieners niet duidelijk hoe de gemeente het een ten opzichte van het ander nu ziet.

In het plan wordt een transitie van het gebied geschetst en onderbouwd. Alles wat verloren gaat of het onderspit moet delven wordt niet genoemd en genegeerd. Indieners willen graag van de gemeente en provincie horen hoe ze dit kunnen verantwoorden omdat ze beide volop ideologische plannen (zoals "Groenblauw voor jou en volgende generaties") en afspraken op papier zetten om de natuur juist te kunnen behouden.

Reactie gemeente

In de plantoelichting wordt in paragraaf 5.2.2 ingegaan op cultuurhistorie. Zo wordt de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden nader toegelicht. Aangezien Nijstad 6 onderdeel uitmaakt van het naastgelegen plangebied, is hiervoor geen nadere informatie opgenomen in onderhavig bestemmingsplan maar wel in het bestemmingsplan wat voor het naastgelegen plangebied is opgesteld. De wijze waarop deze waarden zijn verwerkt in de voorgenomen ontwikkeling, wordt in het hiervoor genoemde paragraaf ook toegelicht.

1D Ladder voor duurzame verstedelijking en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Indieners merken op dat de motivering voor de voorgenomen ontwikkeling, mede gebaseerd op rijks- en provinciaal beleid, ontbreekt. Zo wordt geen inzage gegeven in de behoefte aan vrijstaande woningen en waterwoningen. Indieners geven aan die motivering in te willen zien.

Ook geven indieners aan dat in het voorliggend plan de deelgebieden als 1 plan gezien moeten worden terwijl het plan Nijstad West een apart gelegen gebied is op ongeveer 2 km van de bebouwde kom. Als de plannen doorgaan komt er ook een recreatiepark te liggen tussen de verschillende plannen. De gemeente geeft aan binnenstedelijk te willen bouwen. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren wordt dan ook de bebouwde kom opgeschoven richting het westen en wordt er gespeeld met de openbare ruimte. Dit zonder de vergunningverstrekkingregels in acht te nemen. Indieners willen zien hoe de vergunning voor het veranderen van de openbare ruimte tot stand is gekomen.

Reactie gemeente

De wijze waarop het voornemen aan rijksbeleid (als ook het provinciaalbeleid) is getoetst, is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan (paragrafen 3.2 en 3.3.). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bebouwde kom niet opgeschoven. De deelgebieden waar de voorgenomen ontwikkeling op toeziet, wordt als één plan gezien waarbij de woningen buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt. Een vergunningstraject is nu dan ook niet aan de orde. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt en initiatiefnemer tot realisatie over zal gaan, zal het vergunningstraject van start gaan.

1E Gemeentelijk beleid, woonvisie

Indieners vragen zich af welke argumenten de gemeente heeft om ondanks de ambities zoals verwoordt in de Woonvisie 2023-2026 (en de resultaten van het marktonderzoek) toch mee te gaan in de voorgestelde plannen en wenst een motivering hoe de gemeente de keuze voor dit soort woningen kan verantwoorden.

Reactie gemeente

De toetsing van het voornemen aan het gemeentelijk (woon)beleid is te vinden in hoofdstuk 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragrafen 3.5.4 en 3.5.5 wordt specifiek getoetst aan het woonbeleid wat geldt binnen de gemeente. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

1F Niet geïnformeerd en/of meegenomen in planvorming

Als mede-eigenaar van de westelijke plas is indiener niet meegenomen in de steeds verdere uitbreiding van de gemaakte plannen en zijn zij niet op de hoogte gesteld van feit dat i.v.m. aanpassing van de waterhuishouding in het gebied op indieners terrein, een aanpassing in de vorm van een maaiveldverhoging wordt gedaan.

Ook zijn indieners niet betrokken geweest bij de waterwoningen. Hun belangen worden op die manier ondergeschikt gemaakt van die van de andere eigenaren aan de plas en maken daar bezwaar tegen.

Reactie gemeente

Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd. Dit zowel door initiatiefnemer als door de gemeente. Ten tijde van de planvorming van Nijstad Oost was onderhavige ontwikkeling ook bekend. Tijdens de bijeenkomsten van Nijstad Oost is er derhalve ook een toelichting gegeven over de voorgenomen ontwikkeling van Nijstad West.

Door initiatiefnemer is op 30 maart 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd waar de definitieve plannen zijn gepresenteerd. Ook indiener was hiervoor uitgenodigd en aanwezig tijdens de avond. Ook is tijdens de planvorming contact geweest tussen initiatiefnemer en indiener van de zienswijzen. Wij hebben vernomen dat naar aanleiding van dat gesprek de situering van de waterwoningen aangepast zijn.

Wat betreft de opmerking met betrekking tot de waterhuishouding wordt vanuit het waterschap eisen gesteld aan bepaalde maaiveldhoogtes waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Volledigheidshalve merken we ook graag op dat dit betrekking heeft op niet te bouwen objecten. Voor bestaande bouw heeft dit geen impact.

We betreuren het gegeven dat indiener het gevoel krijgt dat hun belangen ondergeschikt zijn. Dat is namelijk niet het geval.

1G Behartigen van belangen

Indieners vragen zich af op welke wijze zij invloed kunnen uitoefenen op wat er gebeurt rondom hun terrein en zijn van mening dat zij op alle vlakken worden gepasseerd. Indieners wensen concrete afspraken te zien van de gemeente waarmee duidelijk wordt dat ook hun belangen behartig worden.

Reactie gemeente

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft in de toekomstige situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het grondgebied van de indieners en mogelijke wensen voor het gebruik, is onderdeel van de ontwikkeling van het naastgelegen recreatieterrein. Indieners maken onderdeel uit van deze planvorming. We kunnen het dan ook niet plaatsen dat indieners in het kader van dit bestemmingsplan duidelijke afspraken willen zien dat ook hun belangen behartigd worden. Ten tijde van de aanvraag van de voorgenomen ontwikkeling heeft een integrale afstemming plaatsgevonden waarbij belangen in het gebied zijn afgewogen en op basis daarvan een besluit is genomen om mee te werken met deze ontwikkeling.

Er bestaan meerdere mogelijkheden om invloed uit te oefenen op aspecten die rondom hun terrein afspelen (waarvan dus ook al gebruik is gemaakt). Het indienen van een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan is ook één van die mogelijkheden.

1H Impact van de voorgenomen ontwikkeling op indieners terrein

Vanwege de situering van de voorgenomen waterwoningen moeten indieners hun grensafscheiding en toegang tot het water aanpassen. Dit is een aanpassing van een groot deel van indieners terrein met alle financiële gevolgen van dien. Ondanks vele verzoeken van indiener is de situering van deze woningen niet gewijzigd. De redenen daarvan zijn niet duidelijk. Indieners maken hier bezwaar tegen en wensen de twee waterwoningen die direct in en gezichtsveld liggen richting het westen gedraaid worden of komen te vervallen. Indieners willen concrete afspraken hierover maken alsmede afspraken over de financiering van deze kosten.

Reactie gemeente

In eerdere overleggen met indiener is de situering van de waterwoningen besproken. Op verzoek van indiener is de locatie van de waterwoningen gewijzigd, waardoor er een betere zichtlijn aanwezig is vanuit het eigen perceel. Afspraken inclusief de financiële kosten die daar mogelijk bij horen, zijn niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit zou in overleg met de initiatiefnemer opgepakt kunnen worden.

Indien het planschade betreft verwijzen we graag naar de beantwoording onder 1B.

1I Bestaande houtwal Nijstad-West

Er wordt gesproken over een bestaande houtwal bij Nijstad West. Indiener vraagt zich af welke houtwal dat is?

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4.2 wordt een toelichting gegeven op het beeldkwaliteitsplan. Onder 'Nijstad west' wordt specifiek ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten van dit deelgebied, wat toeziet op de kangoeroewoningen en waterwoningen. De betreffende zinsnede ziet toe op een uitgesproken ambitie om bij dit deelgebied de erven middels een natuurlijke begrenzing te realiseren van bomen en struiken die aansluiten bij de bestaande houtwal rondom de recreatieplas. Het betreft dan ook de bestaande oeverbegroeiing (bomen met struweel) rondom de plas wat met de voorgenomen ontwikkeling zo veel mogelijk intact wordt gehouden.

1J Resultaten bodemonderzoek (verhoogde waarden)

De resultaten van het bodemonderzoek laten zien dat in het plangebied verhoogde waarde aanwezig zijn die hoger zijn dan de achtergrondwaarden. De veronderstelling "onverdachte locatie" is niet juist. De verhoging zelf is volgens indiener al verdacht en is van mening dat nader onderzoek noodzakelijk is. Indieners vragen zich af waarom het onderzoek niet is uitgevoerd en of er onderzoek is gedaan naar deze vervuiling. Indieners wensen vervolgens dat er verder onderzoek wordt gedaan hiernaar en naar de gevolgen hiervan op onder andere de volksgezondheid.

Reactie gemeente

Zoals indieners aangeven en ook in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.1.2 en bijlagen 2, 3, 4 en 5) wordt toegelicht, blijkt uit de onderzoeken dat in het plangebied verhoogde waarden aanwezig zijn. Gezien die resultaten wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Er zijn immers licht verhoogde waarden gemeten. De waarden zijn echter zo laag dat nader onderzoek niet nodig is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als wonen. Uit die onderzoeken is gebleken dat er geen noodzaak is tot nader onderzoek.

1K Beschermingszone gasleiding 2

In het plan is een bestemming gasleiding 2. Daar mag geen bouwwerk worden gebouwd tot en met 4 meter uit het hart van de gasleiding. Ter plaatse zijn aanlegsteigers gesitueerd die zeer waarschijnlijk een fundering nodig hebben. Dit zou in strijd zijn met de planregels die daarvoor gelden. Indiener wenst daarover duidelijkheid.

Reactie gemeente

De beschermingszone van de aanwezige gasleiding is opgenomen op de verbeelding. Het klopt dat in deze zone in beginsel niet gebouwd mag worden (zie artikel 16 van de planregels). Dat neemt echter niet weg dat er mogelijkheden zijn om hier (onder voorwaarden) bouwwerken te realiseren zoals bijvoorbeeld aanlegsteigers. Daarvoor is het nodig om schriftelijk advies krijgen van de betreffende leidingbeheerder, mag dit geen afbreuk doen aan het doelmatig functioneren van de leiding, mag de veiligheid niet worden geschaad en kunnen er geen kwetsbare objecten worden toegevoegd (zie artikel 16 lid 5 van de planregels). Volledigheidshalve merken we graag op dat de voorgenomen ontwikkeling in een breed nutsoverleg besproken en afgestemd is. De leidingbeheerder maakt daar ook onderdeel van uit.

1L Omschrijving van waterwoningen en het ontbreken van een omschrijving van het landschap en dieren

Indieners merken op dat de waterwoningen als unieke woonmilieu in het Drentse landschap worden aangemerkt. Ook merken indieners op dat niet de waterwoningen, maar het landschap (met alle dieren die daarin leven) uniek is en wensen daar in het plan een erkenning voor.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Paragraaf 4.1 zal aangevuld worden waarbij vermeld wordt dat ook het Drentse landschap met de daarin levende dieren uniek zijn.

Hoewel in het plan daar niet expliciet op wordt ingegaan, hechten we als gemeente veel waarde aan het Drentse landschap. De term waar indiener op doelt, richt zich op een uniek woonmilieu in het kader van het gemeentelijk en provinciaal beleid (waarin bepaalde woonmilieus worden omschreven).

1M Resultaten ecologisch onderzoek

Indieners betwisten de resultaten van het ecologisch onderzoek en willen graag een nadere toelichting op de wijze waarop deze conclusies zijn gevormd. Zo vragen indieners zich af hoe de conclusie wordt getrokken dat het plangebied geen essentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Ook zijn zij benieuwd naar de datum van het onderzoek.

Indieners merken op dat, onder andere bij indieners woning, vele en diverse beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd in opdracht van initiatiefnemer waarbij indiener zich afvraagt hoe onafhankelijk dit rapport daardoor is. Indieners betwisten de resultaten van dit onderzoek en zijn van mening dat het rapport tekortschiet. Indieners wensen een nadere toelichting op deze onderwerpen.

Ook wensen indieners een nadere toelichting op de benodigde ontheffing Wet Natuurbescherming met betrekking tot de aanwezigheid van (water)vleermuizen en de wijze waarop de zorg voor deze diersoort geborgd wordt.

Reactie gemeente

De onderzoeken met betrekking tot ecologie (zoals verwoord in paragraaf 5.4 van de plantoelichting) dateren van 26-11-2016 en zijn geactualiseerd op 26-04-2022, 04-10-2022 en 14-09-2022. In bijlage 10, 11 en 12 is de volledige onderzoeksrapportage te vinden waarin zowel de normstelling als de toetsing uitvoerig is omschreven. Voor een nadere toelichting op het rapport en de wijze waarop de conclusies zijn gevormd, verwijzen wij graag naar deze bijlagen.

Conform de wetgeving mogen wij als gemeente afgaan op de deskundigheid van adviseurs. Wij toetsen op basis van de onderzoeksrapportages of de onderzoeken op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Er is geen twijfel aanwezig over de objectiviteit van de uitgevoerde onderzoeken. De betreffende ontheffing is nog niet aangevraagd en om die reden ook nog niet gepubliceerd. In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat de vergunning te zijner tijd afgegeven kan worden. Daar is op getoetst. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is en voorafgaande aan de realisatie, dient de ontheffing (aangevraagd en verleend) te worden.

1N Stikstof / resultaten Aerius

De diverse invoergegevens van het stikstofonderzoek zijn volgens indiener niet actueel en deels ook niet correct. Zo geeft indiener aan dat de ondergrens niet overschreden mag worden, de aanlegfase niet correct is qua jaartal, de stikstofdepositie vanuit de weg Nijstad niet is meegenomen in de berekening, de overige deelplannen niet bekend zijn en daardoor een totale berekening ontbreekt en ook diverse natuurgebieden niet zijn meegenomen in het onderzoek. Indiener trekt de resultaten van dit onderzoek ter twijfel en wenst een nadere uitwerking en verklaring. Ook wenst initiatiefnemer om deze redenen een aanpassing van het onderzoek.

Reactie gemeente

Het stikstofonderzoek is op 03-02-2023 geactualiseerd en door de gemeente in ontvangst genomen. De resultaten van het onderzoek zijn op 07-03-2023 gecontroleerd en akkoord bevonden. Op 6 november 2023 zijn door het RIVM bevindingen waargenomen waardoor het onderzoek wederom geactualiseerd moest worden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de resultaten van dat onderzoek opgenomen worden in het plan. Ook zal bij deze aanpassing de aanlegfase (waar momenteel het jaartal 2023 is opgenomen) worden gewijzigd naar het jaartal 2024.

Wat betreft de invoergegevens merken we op dat het rekenmodel Aerius doorreken tot een groot aantal cijfers achter de komma en wordt afgrond op honderdsten (0,01) mol N/ha/jr. Als een berekening op 0,005 uitkomt is dit afgrond 0,01. Bij deze uitkomst is vervolgonderzoek nodig om de ecologische effecten van een project te bepalen. De uitkomst van de berekening voor het plan Nijstad-West is 0,00, verder onderzoek naar stikstofdepositie in Natura2000 gebieden is daarom niet noodzakelijk. Omdat het resultaat van de berekening 0,00 is wordt er in de projectberekening geen overzicht van stikstofgevoelige Natura2000 gebieden getoond omdat er in deze gebieden geen significant negatieve depositie is berekend. In de omgeving van Nijstad zijn enkel het Dwingelderveld, Holtingerveld en Mantingerzand aangemerkt als Natura2000 gebieden. In deze gebieden bevinden zich ook stikstofgevoelige habitattypen. Natuurgebied Panjerd, Echtenerzand en boswachterij Ruinen/Gijselterkoelen zijn niet aangemerkt als Natura2000 gebieden. Er geldt geen verplichting om de verwachte stikstofdepositie in deze gebieden te berekenen, het rekenmodel Aerius voorziet hier niet in.

In Aerius zijn verschillende vervoersbewegingen van en naar het plangebied ingevoerd. De toename is ingevoerd als een lijnbron van het plangebied naar een punt waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld, de route loopt hierbij grotendeels over de weg Nijstad. De verschillende routes worden in het stikstofrapport omschreven.

Voor overige ontwikkelingen in het gebied Nijstad worden afzonderlijke berekeningen uitgevoerd. Een berekening moet per plan (bestemmingsplan) worden uitgevoerd.

1O Archeologie

Indieners merken op dat archeologische begeleiding van werkzaamheden ten aanzien van het Beekdal noodzakelijk zijn en wensen daar nadere info over. Ook merken indieners op dat het gebied ooit een waterbergingsgebied zou worden. Nu het gebied volgens indieners wordt volgebouwd, ontstaat de vraag waar al dat water dan zal blijven en op welke wijze dit onderzocht is.

Reactie gemeente

Een toelichting op de archeologische begeleiding is te vinden in de plantoelichting (paragraaf 5.2.2) en bijlage 7.

Wat betreft een toelichting op het aspect Water verwijzen we graag naar de plantoelichting (paragraaf 5.3). De (uitgebreide) watertoets is vervolgens te vinden in bijlage 8.

1P Inrichting totale gebied in tegenstelling tot rijksbeleid (vakantiewoningen, hotel / slimme combinaties

De beoogde vakantiewoningen zouden onderdeel worden van een groter geheel aan de oostelijke plas. De westelijke plas was bestemd voor rust, duikers en vissers. Dankzij een lobby van de bewoners aan de oostelijke plas zijn deze uitgangspunten gewijzigd. En wordt de westelijke plas volgebouwd met recreatiewoningen en particuliere woningen. Ook komt er een hotel. In totaal kunnen daarmee 648 personen verblijven aan deze plas.

Volgens het rijksbeleid moet er gekozen worden voor slimme combinaties van functies in een gebied. Met de beoogde invulling gaat een combinatie gepaard van recreatie en wonen. Indieners zijn van mening dat hierdoor problemen zullen ontstaan in de vorm van geluidsoverlast, irritatie, schenden van privacy en vervuiling.

Indieners waren destijds geïnformeerd over de wenselijkheid van 12 waterwoningen. In het ontwerp zijn dit er nu 16. Indieners maken daar bezwaar tegen. Ook vragen indieners zich af welke problemen de gemeente zelf in de toekomst ziet door te kiezen voor deze combinatie van functies aan deze kleine plas en welke voorzorgsmaatregelen daarvoor genomen worden.

Reactie gemeente

Bij de visievorming over de mogelijke herontwikkeling van de zandwinplassen is nagedacht over een combinatie van functies. De ambitie van de gemeente ziet erop toe om het gebied Nijstad levendig te maken. Om de door indieners verwachte hinder te voorkomen zijn diverse acties in het plan geborgd. Zo is er een afstand geborgd tussen de recreatieve functies (het strand, de recreatiewoningen en outdooractiviteiten) en kent het plan een bepaalde inrichting waarmee aspecten zoals privacy zoveel mogelijk geborgd worden. Dat neemt niet weg dat er altijd een bepaalde hinder kan ontstaan, zoals dat ook in andere gebieden in de gemeente kan plaatsvinden.

Ten aanzien van de waterwoningen wordt nog opgemerkt dat er inderdaad sprake is geweest van 12 waterwoningen in de vroege voorstudie. Daaruit bleek echter dat dit aantal te laag was voor een haalbaar plan. In alle latere presentaties van het plan is daarom uitgegaan van 16 waterwoningen.

1Q Belang voor leefbaarheid, natuur, rust, prettig wonen in tegenstelling tot economisch belang

Indieners zijn van mening dat leefbaarheid, natuur, rust en prettig wonen zachte argumenten zijn als er een economisch belang is. Indieners snappen dat het plangebied een aantrekkelijk gebied is om te wonen, maar voorliggend plan is volgens indieners volledig uit zijn voegen geknald en zal zorgen voor verstening in het gebied Nijstad. Indieners wensen een reële voorstelling van zaken.

Indieners merken vervolgens op dat door de jaren heen de plannen van sympathiek en charmant zijn verschoven naar iets waarin het gebied tot op het bot wordt uitgebuit. Dit om zoveel mogelijk rendement te kunnen halen.

Reactie gemeente

Het is een gegeven dat door de jaren heen de plannen voor dit gebied zijn gewijzigd van een zandwinningsgebied tot een levendig gebied waar wonen en recreatie centraal staan. Met dit voorliggende plan voor onder andere het realiseren van waterwoningen, wordt een uniek woonmilieu voor Hoogeveen en omstreken gecreëerd. Het totale plan (dit voorliggende plan en het mogelijke recreatiepark) vormen een afronding van de twee plassen voor de toekomst. Het geeft duidelijkheid over het eindbeeld en voldoet aan de behoefte die er is op het gebied van wonen en recreatie.

1R Visie Nijstad en Structuurvisie 2014

Indieners zijn van mening dat er geen visie is ontwikkeld op wonen aan een kleine plas in combinatie met recreëren, noch op hoe intensief een gebied bebouwd kan worden zonder de leefbaarheid aan te tasten. Indieners vragen de gemeente welke visie ten grondslag ligt aan de huidige plannen van de recreatiewoningen en daar tegenover aan hetzelfde water 16 waterwoningen.

Reactie gemeente

De visies die ten grondslag liggen voor deze beoogde ontwikkeling zijn de Structuurvisie 2015-2030 en Structuurvisie Hoogeveen 2.0, de Toekomstvisie Hoogeveen en uiteindelijk de gebiedsvisie Nijstad.

1S Objectiviteit bij uitgevoerde onderzoeken

Indieners merken op dat alle rapporten afkomstig zijn van Sweco danwel in subopdracht daarvan. Initiatiefnemers zijn zowel opdrachtgever als belanghebbende. Indieners vragen zich dan ook af in hoeverre hierbij objectiviteit is gegarandeerd.

Reactie gemeente

Conform de wetgeving mogen wij als gemeente afgaan op de deskundigheid van adviseurs. Wij toetsen op basis van de onderzoeksrapportages of de onderzoeken op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Er is geen twijfel aanwezig over de objectiviteit van de uitgevoerde onderzoeken.

1T Ambities Toekomstvisie in tegenstelling tot de praktijk

Initiatiefnemer vraagt zich af hoe de ambitie vanuit de toekomstvisie zich inpast in de voorgenomen ontwikkeling.

Reactie gemeente

De wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities van de Toekomstvisie Hoogeveen (als ook het overige gemeentelijk beleid) is te vinden in paragraaf 3.5 van de plantoelichting (waarbij in paragraaf 3.5.3 de voorgenomen ontwikkeling expliciet wordt getoetst aan de Toekomstvisie Hoogeveen)

1U Beeldvorming dat de vergunning al verleend is

Indieners merken op dat uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat de vergunning al verleend zou zijn.

Reactie gemeente

Het is ons niet duidelijk op welke gesprekken indieners doelen en welke vergunningen al verleend zouden moeten zijn. Los daarvan kunnen we aangeven dat voor de voorgenomen ontwikkeling er nog geen enkele vergunningaanvraag is ontvangen of is verleend.

1V Fouten in proces

In het proces zijn stappen overgeslagen, genegeerd of niet volledig uitgevoerd. Op diverse punten zou volgens indieners verder onderzoek moeten plaatsvinden.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Er worden door indieners niet aangegeven welke stappen dit zouden betreffen en op welke punten nader onderzoek nodig wordt geacht.

Volledigheidshalve merken we graag op dat er geen processtappen zijn overgeslagen en ook niet zijn genegeerd. We zitten momenteel nog in de procedure waarbij de stappen die gezet zijn, volledig zijn uitgevoerd.

1W Invloed van inwoners oostelijke plas

De huidige bewoners van de oostelijke plas hebben wel invloed kunnen uitoefenen op de plannen. Daardoor wordt de westelijke plas volledig volgebouwd.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2 (Inwoner Hoogeveen)

2A Kernkwaliteiten (provinciaal) landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Indiener benoemt de voor het plangebied relevante (provinciale) kernkwaliteiten en geeft aan dat met de realisatie van 134 recreatie-, 16 waterwoningen en twee kangoeroewoningen die kwaliteiten zonder meer zullen verdwijnen. Volgens indiener worden de plannen voorgeschoteld alsof er niks aan de hand is, maar wordt het hele gebied (wat een leefgebied voor beschermde dieren) volledig verstoord.

De motivering en conclusies van kernkwaliteiten zou volgens indiener afhankelijk zijn van bepaalde belangen die geprevaleerd- en gestreefd worden. Indiener vraagt zich af hoe de provincie hier instaat en welke en wiens belangen hiermee worden gediend. Overigens is indiener van mening dat in punt 3.3.1 (van de plandoelstelling) een uiterst onduidelijk verhaal over esdoornlandschap en beekdallandschap is opgenomen om vervolgens tot de conclusie te komen dat het verhaal over het beekdallandschap niet aan de orde is vanwege de zandwinning van destijds. Indiener vraagt zich af hoe dat kan dat en wil kunnen inzien hoe dit standpunt is gevormd en basis waarvan.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1A.

2B Beschermd dorpsgezicht in tegenstelling tot het voornemen

De aanwezige boerderij (Nijstad 2) is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het is indiener niet duidelijk hoe de gemeente het een ten opzichte van het ander nu ziet.

In het plan wordt een transitie van het gebied geschetst en onderbouwd. Alles wat verloren gaat of het onderspit moet delven wordt niet genoemd en genegeerd. Er zijn geen afspraken gemaakt met de vaste bewoners om hun woongenot te behouden of te compenseren.

Reactie gemeente

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.2.2 de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden nader toegelicht. Ook is hier een toelichting te vinden op de cultuurhistorische waarde van de boerderij aan Nijstad 2.

2C Ladder voor duurzame verstedelijking en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Indiener merkt op dat de motivering voor de voorgenomen ontwikkeling, mede gebaseerd op rijks- en provinciaal beleid, ontbreekt. Zo wordt geen inzage gegeven in de behoefte aan vrijstaande woningen en waterwoningen. Indiener geeft aan die motivering in te willen zien.

Ook geeft indiener aan dat in het voorliggend plan de deelgebieden als 1 plan gezien moeten worden terwijl het plan Nijstad West een apart gelegen gebied is op ongeveer 2 km van de bebouwde kom. Als de plannen door gaan komt er ook een recreatiepark te liggen tussen de verschillende plannen.

De gemeente geeft aan binnenstedelijk te willen bouwen. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren wordt dan ook de bebouwde kom opgeschoven richting het westen en wordt er gespeeld met de openbare ruimte. Dit zonder de vergunningverstrekkingregels in acht te nemen. Indiener wil zien hoe de vergunning voor het veranderen van de openbare ruimte tot stand is gekomen.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1D.

2D Gemeentelijk beleid, woonvisie

Indieners vragen zich af welke argumenten de gemeente heeft om ondanks de ambities zoals verwoordt in de Woonvisie 2023-2026 (en de resultaten van het marktonderzoek) toch mee te gaan in de voorgestelde plannen en wenst een motivering hoe de gemeente de keuze voor dit soort woningen kan verantwoorden.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1E

2E Bestaande houtwal Nijstad West

Er wordt gesproken over een bestaande houtwal bij Nijstad West. Indiener vraagt zich af welke houtwal dat is.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1I.

2F Resultaten bodemonderzoek (verhoogde waarden)

De resultaten van het bodemonderzoek laten zien dat in het plangebied verhoogde waarden aanwezig zijn die hoger zijn dan de achtergrondwaarden. De veronderstelling "onverdachte locatie" is niet juist. De verhoging zelf is volgens indiener al verdacht en is van mening dat nader onderzoek noodzakelijk is. Indiener vraagt zich af waarom het onderzoek niet is uitgevoerd en of er onderzoek is gedaan naar deze vervuiling. Indiener wenst vervolgens dat er verder onderzoek wordt gedaan hiernaar en naar de gevolgen hiervan op onder andere de volksgezondheid.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1J

2G Beschermingszone gasleiding 2

In het plan is een bestemming gasleiding 2. Daar mag geen bouwwerk worden gebouwd tot en met 4 meter uit het hart van de gasleiding. Ter plaatse zijn aanlegsteigers gesitueerd die zeer waarschijnlijk een fundering nodig hebben. Dit zou in strijd zijn met de planregels die daarvoor gelden. Indiener wenst daarover duidelijkheid.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1K.

2H Omschrijving van waterwoningen en het ontbreken van een omschrijving van het landschap en dieren

Indiener merkt op dat de waterwoningen als unieke woonmilieu in het Drentse landschap worden aangemerkt. Ook merkt indiener op dat niet de waterwoningen, maar het landschap (met alle dieren die daarin leven) uniek is.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1L.

2I Resultaten ecologisch onderzoek

Indiener betwist de resultaten van het ecologisch onderzoek en wil graag een nadere toelichting op de wijze waarop deze conclusies zijn gevormd en hoe deze resultaten zich verhouden ten tijde van realisatie. Zo vraagt indiener zich af hoe de conclusie wordt getrokken dat het plangebied geen essentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Ook is indiener benieuwd naar de datum van het onderzoek.

Indieners merkt op dat de aanwezige dieren niet zijn verdwenen ondanks dat de tussendam twee jaar geleden grondig is verwoest tijdens het kappen van de bomen. Kapvergunning is nooit gepubliceerd via het bekende mediakanaal. Ook de illegale verbinding van de beide plassen heeft geen inbreuk gedaan op de huidige flora en fauna.

Indiener merkt op dat, onder andere bij indieners woning, vele en diverse beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd in opdracht van initiatiefnemer waarbij indiener zich afvraagt hoe onafhankelijk dit rapport daardoor is. Indiener betwist de resultaten van dit onderzoek en is van mening dat het rapport tekortschiet. Indiener wenst een nadere toelichting op deze onderwerpen.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1M. Wat betreft de onafhankelijkheid van de onderzoeksrapportages verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1S

2J Stikstofdepositie / Resultaten Aeries

De diverse invoergegevens van het stikstofonderzoek zijn volgens indiener niet actueel en deels ook niet correct. Zo geeft indiener aan dat de ondergrens niet overschreden mag worden, de aanlegfase niet correct is qua jaartal, de stikstofdepositie vanuit de weg Nijstad niet is meegenomen in de berekening, de overige deelplannen niet bekend zijn en daardoor een totale berekening ontbreekt en ook diverse natuurgebieden niet zijn meegenomen in het onderzoek. Indiener trekt de resultaten van dit onderzoek ter twijfel en wenst een nadere uitwerking en verklaring. Ook wenst initiatiefnemer om deze redenen een aanpassing van het onderzoek.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1N.

2K Archeologie

Indiener merkt op dat archeologische begeleiding van werkzaamheden t.a.v. het Beekdal noodzakelijk zijn en wenst daar nadere info over. Ook merkt indiener op dat het gebied ooit een waterbergingsgebied zou worden. Nu het gebied volgens indiener wordt volgebouwd, ontstaat de vraag waar al dat water dan zal blijven en op welke wijze dit onderzocht is.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1O.

2L Waterhuishouding

Indiener merkt op dat het wordt volgebouwd en men aangeeft dat er kleine kans op wateroverlast aanwezig is. Indiener vraagt zich af welk effect deze verandering heeft op de waterhuishouding van zijn woning aangezien die op een zandplaat gesitueerd is. Indiener vraagt ook hoe dit ondervangen wordt en wat daarvoor onderzocht en onderbouwd is. Volgens indiener zou in de planvorming een onderbouwing moeten komen voor de waterhuishouding zoals die is voorgesteld.

Reactie gemeente

Het is een correcte constatering van indiener dat met de voorgenomen ontwikkeling aanpassingen nodig zijn in het watersysteem c.q. waterhuishouding. De toetsing van de voorgenomen ontwikkeling op basis van de normstelling die daarvoor geldt en voor de ruimtelijke doorwerking is te vinden in paragraaf 5.3 van de plandoelichting. De waterparagraaf is vervolgens opgenomen in bijlage 8.

2M Inrichting totale gebied in tegenstelling tot rijksbeleid

De beoogde vakantiewoningen zouden onderdeel worden van een groter geheel aan de oostelijke plas. De westelijke plas was bestemd voor rust, duikers en vissers. Dankzij een lobby van de bewoners aan de oostelijke plas zijn deze uitgangspunten gewijzigd en wordt de westelijke plas volgebouwd met recreatiewoningen en particuliere woningen. Ook komt er een hotel. In totaal kunnen daarmee 648 personen verblijven aan deze plas.

Volgens het rijksbeleid moet er gekozen worden voor slimme combinaties van functies in een gebied. Met de boogde invulling gaat een combinatie gepaard van recreatie en wonen. Indiërs zijn van mening dat hierdoor problemen zullen ontstaan in de vorm van geluidsoverlast, irritatie, schenden van privacy en vervuiling.

Door de wijziging van het plan worden de activiteiten aan de westelijke plas alleen maar meer. Dit is geen gelijkmatige verdeling in het gehele gebied. Indiener verzoekt de gemeente dit te herzien met als doel dat eenieder evenveel lusten en lasten heeft.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1P.

2N Belang voor leefbaarheid, natuur, rust, prettig wonen in tegenstelling tot economisch belang

Indiener is van mening dat leefbaarheid, natuur, rust en prettig wonen zachte argumenten zijn als er een economisch belang is. Indiener snapt dat het plangebied een aantrekkelijk gebied is om te wonen, maar voorliggend plan is volgens indiërs volledig uit zijn voegen geknald en zal zorgen voor verstening in het gebied Nijstad.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1Q.

2O Visie Nijstad en Structuurvisie 2014

Indiener is van mening dat er geen visie is ontwikkeld op wonen aan een kleine plas in combinatie met recreëren, noch op hoe intensief een gebied bebouwd kan worden zonder de leefbaarheid aan te tasten. Indiërs vragen de gemeente welke visie ten grondslag ligt aan de huidige plannen van de recreatiewoningen en daar tegenover aan hetzelfde water 16 waterwoningen.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1R.

2P Objectiviteit bij uitgevoerde onderzoeken

Indiener merkt op dat alle rapporten afkomstig zijn van Sweco danwel in subopdracht daarvan. Initiatiefnemers zijn zowel opdrachtgever als belanghebbende. Indiërs vragen zich dan ook af in hoeverre hierbij objectiviteit is gegarandeerd.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1S.

2Q Beeldvorming dat de vergunning al verleend is

Indiener merkt op dat uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat de vergunning al verleend zou zijn.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1U.

2R Effect op woningen naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling

Indiener merkt op dat de funderingswerkzaamheden van de kangoeroewoningen effect zullen hebben op zijn woning en vraagt welke andere alternatieven er zijn.

Reactie gemeente

Alvorens een fundering voor een nieuw te bouwen woning wordt gekozen, zal een sondering uitgevoerd worden. Aan de hand van deze sonderingsgegevens zal bepaald worden of een fundering op palen benodigd is. Ook zal dan aan de hand van deze gegevens bekeken worden of er überhaupt risico is op schade voor omliggende bebouwing. Indien nodig zal een nulmeting worden verricht en/of zal de wijze van aanbrengen gekozen worden (schroef- of heipalen). Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt duidelijk op welke manier de constructie wordt vormgegeven. Op dit moment is daar nog geen informatie over bekend.

2S Kangoeroewoning (forsere bebouwing)

De kangoeroewoningen zijn nu drie verdiepingen in plaats van twee verdiepingen hoog zoals in het vorige plan. Dit heeft als gevolg dat indiener het gevoel krijgt dat hij nog meer ingebouwd wordt.

Reactie gemeente

Tijdens de bijeenkomst op 30 maart 2023 is door omwonenden de zorg uitgesproken dat het toenmalig getoonde impressie 3 laags zou zijn en dat er zorgen over de bouwhoogten waren. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer het ontwerp aangepast waarbij gekozen is voor een lagere bouwhoogte. De mansarde kap is een meer traditionele kapvorm die in de regio vaker toegepast wordt om bij een 2 laags gebouw met kap voldoende efficiënte inhoud te waarborgen.

2T Versnippering van het complete plan

Door het versnipperen van het complete plan (nieuwbouwwijk, oostelijke en westelijke plan) is het erg moeilijk om het complete plaatje zichtbaar te krijgen. Indiener heeft grote twijfel of aan alle punten van veiligheid is gedacht en beschreven. Ook is indiener van mening dat als bewoner van de oostelijke plas, mede door de wijziging van de plannen en voorstel van de knip in de weg Nijstad, zij alle nadelen ondervinden.

Reactie gemeente

Als gemeente borgen we het overzicht door de (wijzigingen van de) plannen integraal te toetsen. Zodoende behouden wij het overzicht. Het is een gegeven dat de toekomstige plannen toezien op een intensiever gebruik van- en rondom de westelijke plas. Zoals eerder aangegeven wegen wij hierbij de verschillende belangen tegen elkaar af zodat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

2U Overlast door bouw

Indiener merkt op dat tijdens de bouw van de recreatiewoningen/woonwijk, zij veel overlast zullen hebben van bouwverkeer. Indiener vraagt of er al is nagedacht over alternatieven voor deze verkeersstromen.

Reactie gemeente

Voordat de bouw start, zal de aannemer een plan moeten overhandigen hoe hij op een veilige wijze en met zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving zorgt voor de aanvoer van de bouwmaterialen. De gemeente zal dat beoordelen en zo nodig bijstellen.

Zienswijze 3 (inwoner Hoogeveen)

3A Kangoeroewoning (forsere bebouwing c.q. uitzicht en type relatie)

Ten aanzien van de kangoeroewoningen geven indieners aan dat de bestemming forsere bebouwing toestaat dan in eerdere gesprekken met hen is aangegeven. Ook het toestaan van een Mansardedak zorgt ervoor dat er een fors bouwvolume gerealiseerd kan worden. Deze forse bebouwing belemmert het uitzicht van de woning aan Nijstad 4. Daarnaast geeft de familie aan dat ze graag zien dat bij de kangoeroewoningen sprake moet zijn van een zorgrelatie tussen hoofdbewoner en de zorgontvanger. Dit blijkt nu niet uit het plan.

Reactie gemeente

Tijdens de bijeenkomst op 30 maart 2023 is door een omwonende de zorg uitgesproken dat het toenmalig getoonde impressie 3 laags zou zijn en dat er zorgen over de bouwhoogten waren. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer het ontwerp aangepast waarbij gekozen is voor een lagere bouwhoogte. De mansarde kap is een meer traditionele kapvorm die in de regio vaker toegepast wordt om bij een 2 laags gebouw met kap voldoende efficiënte inhoud te waarborgen.

De kangoeroe woningen zijn niet expliciet bedoeld voor zorg. De woningen bieden echter de mogelijkheid dat zij naast de reguliere woonfunctie wel plaats kunnen bieden voor zorg. Wel zal het begrip zo worden aangepast dat er sprake is van een enkele woning met een daaraan ruimtelijke en functioneel ondergeschikt woongedeelte.

Artikel 1.39 Kangoeroewoning

een woning met een daaraan gerelateerd ondergeschikt (vrijstaand) woongedeelte waar een of twee personen die een familieband hebben met de hoofdbewoner kunnen wonen;

3B Bebouwing Nijstad 2

Ten aanzien van de woning Nijstad 2 merkt de familie op dat in een eerdere fase bebouwing was ingetekend ten behoeve van mantelzorg. De familie vraagt zich af waarom die bebouwing nu niet meer aanwezig is in het ontwerp.

Reactie gemeente

Ten tijde van de planvorming was het voornemens om ook ter plaatse van de woning Nijstad 2 een woning te plaatsen. Volledigheidshalve merken we graag op dat dit geen mantelzorgwoning betreft. Initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om de woning c.q. ontwikkellocatie te schrappen uit deze planvorming.

3C Gastransportleiding ten zuiden van de Kangoeroewoning

Er loopt een gastransportleiding in het plangebied tussen de kangoeroewoningen en de waterwoningen. Indieners vragen zich af of de gastransportleiding ook verplaatst zal worden.

Reactie gemeente

De aanwezige buisleidingen in het plangebied worden (vooralsnog) niet verplaatst. Op de verbeelding en in de planregels is betreffende buisleiding inclusief zone geborgd.

3D Ontsluiting van waterwoningen en beheer daarvan

De ontsluitingsweg van de waterwoningen grenst aan de zuidzijde van het perceel Nijstad 4. Indieners zien graag in het plan terug dat de woningen niet via het perceel van Nijstad 4 kan worden ontsloten. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de waterwoningen niet via het perceel Nijstad 4 of de strook ten oosten hiervan zal worden ontsloten. Dat wordt nu niet uitgesloten binnen gronden met een agrarische bestemming.

Reactie gemeente

De ontsluitingsroute van de waterwoningen loopt niet langs het perceel Nijstad 4 of het perceel ten oosten daarvan. Ten behoeve van de ontsluiting van de waterwoningen is binnen de bestemming groen een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. De ontsluiting zal ook langs deze route plaats vinden. De ontsluitingsvoorzieningen waar indiener op doelt zijn ten behoeve van de aanduidingen en bouwvlakken binnen de bestemming Agrarisch. Ter verduidelijking zullen de planregels van het plan hierop aangepast worden. De regeling binnen Agrarisch (artikel 3.1 sub j) wordt aangepast zodat de ontsluitingsvoorzieningen enkel bedoeld zijn voor de in die bestemming aanwezige aanduidingen en bouwvlakken

3E Beschikbaarheid van aangrenzend grond

Verder geven indieners aan dat de ontwikkelaar een reststrookje grond in eigendom heeft grenzend aan de oostzijde van het perceel Nijstad 4. De familie staat open voor overleg als er bijvoorbeeld behoefte is aan een grondruil.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

3F Parkeervoorzieningen bij waterwoningen en beheer daarvan

Ten aanzien van de waterwoningen geven indieners aan dat een smalle ontsluitingsweg gerealiseerd zal worden en vragen zich af wat de parkeersituatie wordt. Indieners zien graag dat in het plan duidelijker wordt uitgewerkt waar de percelen worden ontsloten en waar geparkeerd kan worden. Dit om te voorkomen dat in het groen zal worden geparkeerd. Ook vragen indieners zich af hoe het goed onderhouden van de ontsluiting en het parkeren wordt geborgd, het is een nat gebied. Indieners verwachten dat dit problemen kan geven bij slecht onderhoud.

Reactie gemeente

Bij de waterwoningen worden op eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd. Precieze ontsluiting dient nog nader uitgewerkt te worden door de ontwikkelaar. Deze zal er ook voor zorg moeten dragen dat de ontsluitingswegen onderhouden worden.

3G bomenrij bij waterwoningen

Langs de waterkant bij de waterwoningen staat nu nog een bomenrij. Eerder is aangegeven dat deze bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Indieners vragen zich af hoe dat wordt geborgd.

Reactie gemeente

De betreffende bomen zijn in de huidige situatie niet beschermd op basis van een gemeentelijke regeling. Het betreft een bomenrij op particuliere gronden die onderdeel uitmaken van een groter geheel. De betreffende bomen kunnen conform de Wet Natuurbescherming niet zomaar gekapt worden. De te behouden bomen zijn meegenomen in het ontwerp. Dat neemt niet weg dat in de toekomst, indien voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden, deze bomen gekapt kunnen worden. De ontwikkelaar wil zoveel als mogelijk bomen behouden. De entreesteigers van de woningen dienen echter wel veilig bereikbaar te zijn en dit kan tot gevolg hebben dat enkele bomen zullen worden gekapt.

3H Karakteristieke waarde Nijstad 4

Indieners merken op dat de woning Nijstad 4 als 'karakteristiek' is aangeduid en vragen zich af waar die waarde op toeziet en of die aanduiding verwijderd kan worden.

Reactie gemeente

Indieners hebben, na het indienen van de zienswijze, een overleg gehad op het gemeentehuis. Na afloop van het overleg is de gewenste informatie met betrekking tot de ter plaatse aanwezige karakteristieke waarde via de mail met indieners gedeeld.

3I Voornemen om ook zelf in het gebied te ontwikkelen

Indieners geven aan plannen te hebben voor de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Nijstad 4.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 4 (inwoner Hoogeveen)

4A Geen inzage in naastgelegen plannen

Indiener merkt op dat er geen inzage is in de planvorming van het naastgelegen recreatiepark en heeft daarom een (pro-forma) zienswijze ingediend. Met name de inrichting van het vakantiepark is niet op te merken. Om een zienswijze in te kunnen dienen is deze informatie nodig.

Reactie gemeente

De inrichting van het vakantiepark maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Het is om deze reden ook niet inzichtelijk bij de nu voorliggende stukken. In het direct naastgelegen gebied is conform het nu nog geldende plan (bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014) reeds een terrein voor verblijfsrecreatie ingericht. Initiatiefnemer hiervan is voornemens om dat gedeelte van het terrein te wijzigen. De initiatiefnemer van het recreatiepark heeft al diverse keren overleg gehad met indiener van de zienswijze over de plannen.

Voorliggend plan heeft daar zoals gezegd echter geen betrekking op. De beoogde ontwikkeling die in het voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt, is passend met de functies die in het plan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014 mogelijk zijn.

Om richting te geven aan ontwikkelingen in dit gebied is in 2020 de gebiedsvisie Nijstad opgesteld. Iedere ontwikkeling in dit gebied dient daarop getoetst te worden en in lijn te zijn met de ambities zoals verwoord in de visie. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die daarvan afwijkt, zal dit nader gemotiveerd moeten worden. Wij zijn dan ook van mening dat indiener over voldoende informatie beschikt om een zienswijze in te kunnen dienen op voorliggend bestemmingsplan.

4B Combinatie van permanente bewoning en recreatief nachtverblijf

Indiener is van mening dat het planologisch onbegrijpelijk is dat permanente bewoning (incl. kangoeroewoning) en recreatief nachtverblijf op korte afstand van elkaar wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Conform de gebiedsvisie die voor dit gebied is opgesteld vinden wij de functies in dit gemengd gebied passend. Indiener geeft geen nadere onderbouwing waarom dit niet het geval is. Net als in de bestaande situatie (langs de weg Nijstad) dit het geval is, zijn wij van mening dat de functies wonen en recreatie in dit gebied goed samen gaan. Niettemin wordt er een bepaalde afstand geborgd tussen die functies zodat deze elkaar in de toekomst niet gaan hinderen. Volledigheidshalve merken we graag op dat in het nu geldende plan een afstand van circa 25 meter is opgenomen tussen de functies wonen en verblijfsrecreatie. In het nieuwe voorliggende plan bedraagt deze afstand 90 meter (en 210 meter tot de kangoeroewoning).

4C Inrichting van het gebied Nijstad

Indiener is eigenaar van gronden waarop in het naastgelegen plan (Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014 onherroepelijk op 16 juni 2016) drijvende recreatiewoningen gerealiseerd kunnen worden. Indien voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld en tot uitvoering komt worden in de toekomstige situatie te veel woningen op het water gerealiseerd en maakt daar bezwaar tegen.

Reactie gemeente

Indien voorliggend plan wordt vastgesteld en tot uitvoering komt en het bestaande plan voor het recreatieterrein (uit 2016) niet wordt gewijzigd, is het mogelijk om (in totaal) 46 drijvende woningen te realiseren. In theorie kan dit totaal geprojecteerd worden op de westelijke plas. In de praktijk is dit echter niet mogelijk. De aanduiding die vanuit het naastgelegen geldende plan recreatiewoningen op het water mogelijk maakt (in totaal 30 recreatiewoningen) bevat een oppervlakte grondgebied die daar niet toereikend voor is. De stroken aan weerszijden van de centrale landtong die daarvoor de planologische mogelijkheid bieden zijn daar simpelweg te smal voor. De stelling van indiener dat dit aantal te veel zou zijn, kunnen wij ons dan ook niet in vinden.

4D Hinder vanwege de toekomstige invulling

Het bestemmingsplan voorziet dat watersportactiviteiten niet zijn toegestaan op de westelijke plas. Indiener bezit drie hectare van de westelijke plas. Wanneer de waterwoningen in gebruik worden genomen verwacht indiener dat deze bewoners ook gebruik zullen maken van de rest van de plas en maakt daar bezwaar tegen.

Reactie gemeente

Het is niet de bedoeling dat de gebruikers van de waterwoningen ook de rest van de plas in gebruik zullen nemen. Uiteraard wordt een gedeelte van de plas gekoppeld aan de functie wonen. Indien men op een strijdige wijze gebruik maakt van (delen van) het plangebied, kan hier op gehandhaafd worden.

4E Verontreiniging door toekomstige gebruikers

Nu de nutsvoorzieningen in het plangebied nog niet duidelijk zijn, maakt indiener zich zorgen over eventuele toekomstige verontreiniging door de gebruikers in het gebied van de permanente bewoners.

Reactie gemeente

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe op gedrag van mensen. Indien men op een strijdige wijze gebruik maakt van (delen van) het plangebied, kan hier op gehandhaafd worden.

4F Zorgwoningen

Indiener vindt het niet wenselijk om in het plangebied zorgwoningen te realiseren.

Reactie gemeente

Voorliggend plan ziet niet expliciet toe op de realisatie van zorgwoningen. De (kangoeroe)woningen bieden echter mogelijkheden om naast de reguliere woonfunctie plaats te bieden aan zorg. Om in aanmerking te komen voor een zorgwoning, is een zorgindicatie nodig. Bij kangoeroewoningen is dat niet het geval en kunnen dus ook niet-zorgbehoevenden hier gebruik van maken.

4G De voorgenomen ontwikkeling in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan

Indiener is van mening dat de voorgestelde waterwoningen ten koste gaan van de waterwoningen in het naastgelegen plan (Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014 onherroepelijk op 16 juni 2016).

Reactie gemeente

De afweging om waterwoningen mogelijk te maken (waar onderhavig bestemmingsplan op toeziet), is genomen nog voordat een eventuele bestemmingsplanwijziging van het recreatiepark aan de orde was. Bij de afweging of waterwoningen ter plaatse mogelijk zijn, is rekening gehouden met de mogelijkheid van de recreatiewoningen op het water (conform het nu geldende bestemmingsplan). De voorgestelde waterwoningen gaan dan ook niet ten koste van de (recreatieve) waterwoningen die conform het naastgelegen plan mogelijk zijn.

4H Ontsluiting van eigen percelen

Er is geen rekening gehouden met de ontsluiting van de gronden van indiener. Indiener vraagt zich af hoe in de toekomstige situatie de ontsluiting moet plaatsvinden. Indiener merkt op dat vanuit de weg Nijstad er geen ontsluiting is naar haar gronden. Deze ontsluiting ontbreekt in het plan. Dit betreffen de percelen HGV00-Z-64 en HGV00-Z-26.

Reactie gemeente

Dit is een terechte constatering van indiener. De percelen kunnen in het voorliggende plan planologisch alleen ontsloten worden ter plekke van een aanduiding. Deze ontbreekt echter ter plekke van de percelen van indiener. De planregels van artikel 4.1 onder e bestemming Groen wordt daarom gewijzigd naar "bestaande ontsluitingswegen"

4I Anterieure overeenkomst

Indiener is eigenaar van meerdere percelen in het gebied en heeft kennis genomen dat er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is afgesloten. Indiener is hier niet in meegenomen.

Reactie gemeente

De gronden van indiener zijn niet betrokken bij de voorliggende ontwikkeling en vallen niet onder het plangebied. Indiener is daarom ook geen partij in de afgesloten overeenkomst.

5. Waterschap Drents Overijsselse Delta

5a Peilhoogten

Het waterschap merkt op dat het bestemmingsplan gepaard gaat met kaartmateriaal met opmerkingen. Om deze informatie te versimpelen wenst het waterschap deze kaarten aan te passen met door hun meegestuurde kaarten. De ene kaart geeft de peilen weer in het gebied en de andere is een samenvatting van de kaart zoals opgenomen in bijlage 9 van de plantoelichting.

Reactie gemeente

De meegestuurde kaarten zullen vervangen worden met de (eerder toegestuurde) kaarten zoals opgenomen in bijlage 9 van de plantoelichting.

5b Beheer en onderhoud

Het waterschap geeft aan dat het duidelijk moet worden hoe de nieuwe situatie van het watersysteem eruit gaat zien t.o.v. de huidige situatie. Het toevoegen van 2 kaarten met het oude systeem en het nieuwe systeem zou daarin verstandig zijn.

Reactie gemeente

Met het waterschap is besproken dat de betreffende kaarten onderdeel zullen zijn van de civieltechnische voorbereiding. Ter zijne tijd zullen twee kaarten worden ontwikkeld die inzage geven in het de wijze waarop het nieuwe watersysteem eruit gaat zien t.o.v. de huidige situatie. Deze kaarten zullen in afstemming met de naastgelegen ontwikkeling tot stand komen.