Inspraaknota Omgevingsprogramma gemeente Hoogeveen 2026-0001 Hoogbouw Op en TOP Hoogeveen

Inleiding

Het concept 'Hoogbouwbeleid Op en TOP Hoogeveen' heeft van 16 oktober tot en met 26 november 2025 ter inzage gelegen. Daarnaast kon het beleid worden ingezien via de website www.hoogeveen.nl. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te brengen. Tijdens de inzagetermijn hebben we drie inspraakreacties ontvangen. Hieronder worden de inspraakreacties puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Eveneens is aangegeven of (een onderdeel van) de ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing ten opzichte van het conceptbeleid.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties worden een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. In het kader van de Omgevingswet valt het hoogbouwbeleid onder het instrument omgevingsprogramma. In het programma wordt het te voeren beleid voor de ontwikkeling van hoogbouw uitgewerkt. Het omgevingsprogramma voor hoogbouw is dan ook een nadere uitwerking van het in 2009 vastgestelde hoogbouwbeleid.

Ten behoeve van deze nadere uitwerking is de titel van het vast te stellen omgevingsprogramma aangepast in 'Omgevingsprogramma gemeente Hoogeveen 2026-0001 Hoogbouw Op en TOP Hoogeveen'. Aan hoofdstuk 1 is een paragraaf 'Omgevingsprogramma' en 'Participatie' toegevoegd. Aan hoofdstuk 3 is een alinea toegevoegd met een beschrijving van de maatregel om een transparante beoordeling van hoogbouwinitiatieven en het tijdig inzichtelijk maken van effecten van het initiatief op de woon-, leef- en belevingskwaliteit van de omgeving te borgen.

Inspraakreactie 1 Inwoner Hoogeveen
De indiener van de inspraakreactie is in het verleden verhuisd van een stad met hoogbouw naar Hoogeveen, omdat daar nog leefruimte was. De indiener vindt het niet wenselijk om meer hoogbouw mogelijk te maken.

Reactie gemeente
We begrijpen de zorg over verlies van ruimte en leefkwaliteit. Op de hoogbouwkaart worden echter een aantal gebieden aangewezen die geschikt worden bevonden voor hoogbouw, zoals in het stadscentrum, langs de A28/A37 en het spoor. Overige woonwijken worden niet geschikt bevonden om hoogbouw te realiseren. Voor elk initiatief moet bovendien een Hoogbouw Impact Scan worden gemaakt, zodat alleen ruimtelijk verantwoorde plannen doorgang vinden.

Conclusie
De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing ten opzichte van het conceptbeleid.

Inspraakreactie 2 Bewoners Crerastraat en Blankenslaan-west
De indieners van de inspraakreactie ervaren door de voorgenomen beleidsaanpassing aantasting van woongenot en onzekerheid over de woonomgeving en voeren het volgende aan.

Tegenstrijdigheden tussen gebiedsvisie en hoogbouwbeleid
Het volgende wordt aangevoerd:
- De Gebiedsvisie die voor het stationsgebied is vastgesteld beoogt een "goed en groen gebied" met een sterke relatie tot het beekdalen. De concept hoogbouwnotitie schept onduidelijkheid over de inpassing en de overgang van woongebied naar de hoogbouwzone.
- De gebiedsvisie stelt maximaal **3-6 bouwlagen** voor woningen in de zone, passend bij de kleinschalige woonomgeving. De concept Hoogbouwnotitie (> 25 meter) bevat

een zone zonder lagere maxima of duidelijke aansluiting op de woonomgeving. Dit levert volgens de indieners met name een ongewenste situatie op in het gebied waar de laagbouwwoningen van Woonconcept staan.
- Volgens indieners is er onvoldoende zekerheid over de waarborging van de woonkwaliteit, waterhuishouding, schaduw- of windhinder, mobiliteit en parkeerdruk.
- Indieners geven aan dat geen specifieke inspraakronde is aangekondigd en niet helder is hoe de eerdere inbreng in de gebiedsvisie wordt geborgd in de nieuw hoogbouwnotitie. Dit tast de rechtszekerheid en het vertrouwen van de bewoners aan.

Reactie gemeente
De gebiedsvisie die op 10 juli 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld voor de Stationsomgeving en Griendtsveenweg-Noord bevat de opgaven die specifiek van toepassing zijn op het stationsgebied. Het omgevingsprogramma voor hoogbouw is van toepassing op de gehele stad Hoogeveen en geeft in algemene zin aan welke gebieden zich lenen voor hoogbouw. De aard van dit omgevingsprogramma is daarmee minder concreet dan de gebiedsvisie voor de Stationsomgeving en Griendtsveenweg-Noord.

Dat neemt niet weg dat in hoofdstuk 3 van de notitie is opgenomen welke punten bij een initiatief voor hoogbouw in elk geval mee moeten worden genomen door initiatiefnemer op te stellen Hoogbouw Impact Scan (voortaan HIS). Op advies van de provincie en mede in verband met de zorgen van de indieners van de inspraakreactie wordt aan stap 3b ruimtelijke toets toegevoegd dat de HIS ingaat op de volgende punten;'
- *het effect van de hoogbouw op de beleving van het landschap;*
- *specifiek bij het Oude Diep harde grens stad-land; en*
- *aansluiting van de hoogbouw op de woonomgeving.*

In verband met de zorgen van de indieners van de inspraakreactie wordt aan stap 3c technische toets toegevoegd dat de HIS ingaat op de waterhuishouding en parkeerdruk. De in de inspraakreactie genoemde punten woonkwaliteit, schaduw- of windhinder en mobiliteit moeten op basis van de in hoofdstuk 3 van de notitie onderdeel uitmaken van een op te stellen HIS.

Ten aanzien van inspraak is in het gemeentelijke participatiebeleid opgenomen dat bij een ruimtelijk beleidsstuk in ieder geval een kennisgeving wordt gepubliceerd en gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op een voornemen tot het aanpassen van het ruimtelijke beleid. Hier is aan voldaan door in het digitale gemeenteblad en het Torentje van 15 oktober 2025 een kennisgeving te plaatsen. In de kennisgeving is vermeld dat de gemeente het voornemen heeft om het beleid te actualiseren, hoe het conceptbeleid kan worden geraadpleegd en dat iedereen gedurende zes weken een reactie kan geven op het conceptbeleid.

<u>Juridische argumenten</u>
Indieners merken op dat niet duidelijk is of de gemeente bij het opstellen van de hoogbouwnotitie voldoende zorgvuldigheid heeft betracht en geven aan dat voortschrijdend wijzigingsbeleid zonder heldere robuuste motivering in strijd kan zijn met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Ook wordt verwezen naar een deugdelijke motivering voor besluiten en dat de hoogbouwnotitie onvoldoende randvoorwaarden bevat over hoogtematen, overgangszones en participatieverplichtingen.

Reactie gemeente
Zoals hierboven is aangegeven heeft de betreffende gebiedsvisie een andere aard dan het omgevingsprogramma voor hoogbouw.

Bij een concreet initiatief moet een aantal stappen worden doorlopen voordat tot een dergelijk initiatief besloten kan worden. Het opstellen van een Hoogbouw Impact Scan (HIS) wordt in hoofdstuk drie van de notitie beschreven onder stap 3. De door

initiatiefnemer op te stellen HIS moet een programmatische, ruimtelijke, technische en maatschappelijk toets bevatten die door de gemeente wordt beoordeeld.

De gemeente is van mening dat het omgevingsprogramma voor hoogbouw zorgvuldig is voorbereid en geen sprake is van strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

Verzoek aan college
De indieners verzoeken om het gebied tussen Griendtsveenweg-Noord, Blankenslaan West, Crerastraat, Montgomerystraat en Eisenhowerstraat te schrappen, vast te leggen dat de gebiedsvisie voor het stationsgebied onverkort leidend blijft en als het college het gebied toch wil behouden dit besluit expliciet en gemotiveerd onderbouwd. Tot slot wordt verzocht om een separate inspraakronde voor de direct bewoners van het eerdergenoemde gebied voordat de hoogbouwnotitie definitief wordt vastgesteld.

Reactie gemeente
Aan het verzoek om het gebied tussen Griendtsveenweg-Noord, Blankenslaan West, Crerastraat, Montgomerystraat en Eisenhowerstraat te schrappen wordt deels tegemoetgekomen. Het gebied ten noorden van de Crerastraat zal onderdeel uit blijven maken van de zone die geschikt wordt bevonden voor hoogbouw. De plek rondom het station is een logische plek voor verdichting. De plannen voor dit gebied maken al onderdeel uit van lokale en regionale ambities. De aankomende jaren is een grote veranderopgave te verwachten. Deze ambities zijn voor Hoogeveen de kans om zich te profileren op het gebied van bereikbaarheid, economie, woningbouw en meer. Wij zien dat hoogbouw hieraan kan bijdragen. Door de nabijheid van het station en de snelweg kan hoogbouw zich hier als oriëntatiepunt en visitekaartje dienen voor bezoekers. Mede hierom zijn wij van mening dat dit gebied geschikt is voor het realiseren van hoogbouw. Een goede ruimtelijke inpassing is een voorwaarde.

Zoals we eerde hebben aangegeven zijn we van mening dat het omgevingsprogramma voor hoogbouw zorgvuldig is voorbereid. We zien dan ook geen aanleiding om een extra inspraakronde te organiseren.

Conclusie
Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de hoogbouwkaart ten opzichte van het conceptbeleid aangepast door het gebied wat zich leent voor hoogbouw in het stationsgebied te verkleinen. Het gebied ten oosten van de Crerastraat en ten noorden van de Blankenslaan West wordt geschrapt. Daarnaast wordt hoofdstuk 3 van de notitie ten opzichte van het conceptbeleid, het aantal punten waarop de Hoogbouw Impact Scan in moet gaan, aangevuld. De aanvulling heeft betrekking op:
Stap 3b ruimtelijke toets;'
- *het effect van de hoogbouw op de beleving van het landschap;*
- *specifiek bij het Oude Diep harde grens stad-land; en*
- *aansluiting van de hoogbouw op de woonomgeving.*

Aan stap 3c technische toets wordt in de notitie toegevoegd dat de HIS ingaat op de waterhuishouding en parkeerdruk. Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot aanpassingen ten opzichte van het conceptbeleid.

Inspraakreactie 3 Provincie
De provincie geeft aan dat de aspecten landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. De provincie constateert dat de beleidsuitgangspunten in de notitie goed aansluiten bij het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie geeft mee om bij toekomstige projecten de ruimtelijke kwaliteit middels een beeldkwaliteitsplan vast te leggen en geeft aan dat het volgende meegenomen kan worden bij een Hoogbouw Impact Scan (HIS):
- Het effect van de hoogbouw op de beleving van het landschap;
- De relatie met cultuurhistorische structuren en elementen; en

- Specifiek bij het Oude Diep de harde grens stad-land.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 3 van de notitie is in stap 3 beschreven dat een Hoogbouw Impact Scan (HIS) moet worden uitgevoerd. Onder b. ruimtelijke toets is aangegeven op welke punten de HIS in ieder geval moet ingaan. De gemeente neemt het advies van de provincie over om de volgende punten toe te voegen en onderdeel uit te laten maken van de HIS:
- *Het effect van de hoogbouw op de beleving van het landschap;*
- *De relatie met cultuurhistorische structuren en elementen; en*
- *Specifiek bij het Oude Diep de harde grens stad-land.*

Aan de suggestie om een beeldkwaliteitsplan verplicht te stellen komen we niet tegemoet. Veel aspecten die betrekking hebben op de beeldkwaliteit moeten namelijk al in de HIS worden uitgewerkt.

Conclusie
Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de notitie aangepast door in hoofdstuk 3 stap 3 b ruimtelijke toets aan te vullen met de volgende punten:
- *Het effect van de hoogbouw op de beleving van het landschap;*
- *De relatie met cultuurhistorische structuren en elementen; en*
- *Specifiek bij het Oude Diep de harde grens stad-land.*

Aan de vrijblijvend meegegeven mogelijkheid om een beeldkwaliteitsplan verplicht te stellen wordt niet tegemoetgekomen.