

1. Kan het college op een rijtje zetten welke vervolgonderzoeken (waterhuishouding, bodem, stikstof, natuur e.d.) nog gedaan moeten worden?

De vervolgonderzoeken gaan onder meer in op ecologie, archeologie, bodem, geluid en geohydrologie. Als er meer zicht is op de verkaveling qua woningen worden er ook berekeningen uitgevoerd t.a.v. stikstofuitstoot.

2. Uit de stukken wordt niet duidelijk of er in het verleden nu wel of geen sloten gedempt zijn. Kan het college daarover uitsluitel geven?

Op dit moment kan hierover geen uitsluitel worden gegeven.

3. Waarom wil het college het ooievaarsnest niet behouden en proberen via de provincie het te vernietigen? In een duurzaam en groen (woon)gebied zou zo'n nest toch mooi passen? Betekent behoud van het ooievaarsnest dat er minder woningen kunnen komen en het plan dan financieel niet haalbaar meer is?

Met de provincie moeten we afspraken maken over de vervolgstappen qua onderzoeken en zonodig te treffen maatregelen. Het is nog te vroeg om hier nu de ecologische impact precies van aan te geven.

4. Als er gezien de nu te hoge waterstanden voor woningbouw extra funderingsmaatregelen nodig zijn en kruipruimtes waarschijnlijk zelfs niet mogelijk zijn, is het project dan nog financieel haalbaar?

Wij verwachten een financieel haalbaar plan te kunnen ontwikkelen.

5. Komen er in en rond het gebied (extra) meetpunten om de grondwaterstanden te kunnen monitoren? Zo ja, kunnen die dan op korte termijn komen om een beter beeld te krijgen voordat er werkzaamheden in het gebied beginnen?

Er staan op de locatie en in de omgeving peilbuizen. Deze worden gemonitord. Mocht de gemeenteraad positief besluiten om deze locatie te ontwikkelen als woningbouwlocatie, dan zullen we de monitoring passend voortzetten. Dit is de standaard werkwijze sinds de inwerkingtreding van het bouwprotocol Noordenveld.

6. Als het verkeersgeluid in de toekomst niet minder wordt (er zijn nog steeds vooral benzine- en dieselauto's) en het vrachtverkeer uit het centrum van Roden door maatregelen daar via de Maatlanden en/of de Zulthe toeneemt, kan dat dan worden opgevangen binnen het plan?

Wij verwachten met deze planontwikkeling te kunnen voldoen aan de normen van woningbouw in relatie tot verkeersgeluid.

7. Is er gebruik gemaakt van de onderzoeksresultaten naar water en bodem wegens de verzakkingen van woningen aan onder meer Oudgenoegstraat en Achterste Kamp, in het rapport van Crux van februari 2019?

We zijn bekend met de bevindingen uit deze rapportage. Gelet op deze ervaring hebben we bij deze locatie vooraf uitvoerig onderzoek gedaan naar de bodemopbouw en grondwaterstanden.

8. Er is daarin onder meer geconstateerd dat in de ondergrond drie grondsoorten zitten: een topzandlaag, een leem/kleilaag en potklei, die zeer krimp- en zwelgevoelig zijn. In het onderzoek Maatlanden / De Zulthe lijkt daarmee geen rekening te zijn gehouden. Is dat juist? [Nee, dat is niet juist. We hebben vooraf onderzocht of woningbouw mogelijk is op deze locatie gelet op de bodemopbouw en grondwaterstanden en wat de externe effecten zijn. Op locatie Maatlanden/ De Zulthe gaat het om met name dekzand en potklei. Dit blijkt uit uitgevoerde boringen.](#)

9. Gaat het college voordat er werkzaamheden beginnen de bouwkundige staat van zoveel mogelijk omliggende panden in beeld brengen om schade direct te kunnen constateren, zodat de afwikkeling minder lang hoeft te duren dan die bij de verzakkingen in augustus 2018 en daarna?

[Nulmetingen bij de omliggende panden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden behoren wat ons betreft tot de mogelijkheden. Hierover zullen we bij daadwerkelijke werkzaamheden nadere afspraken moeten maken.](#)

10. Denkt het college daarbij aan een omgekeerde bewijslast (gemeente moet aantonen dat schade niet door werkzaamheden in het gebied veroorzaakt is) gelet op de zeer krimp- en zwelgevoelige bodem in de omgeving van Maatlanden / De Zulthe?

[Wij gaan uit van de wettelijke bewijslastsystematiek.](#)

11. In bijgevoegd artikel uit het blad Noorderbreedte van 1998 staan de bezwaren tegen de wegaanleg in dit gebied goed verwoord. Deze gelden (deels) ook voor woningbouw in het gebied. Nu de stukken in het gemeentelijk archief hierover niet meer aanwezig zijn (zie bijlage 4 bij het raadsvoorstel) ziet LGN graag een reactie van het college op dit artikel tegemoet.

[In het gemeentearchief hebben wij geen toezeggingen vanuit gemeentezijde kunnen achterhalen. Onze oproepen bij bewoners om met ondersteunende documenten te komen hebben tot op heden ook niets opgeleverd.](#)

12. Uit het verslag van de participatie tot nu toe, blijkt duidelijk dat er behoefte is om aan de belangen van natuur en leefomgeving aandacht te besteden als het gaat om dit gebied. Komt daarvoor ook ruimte (door bijvoorbeeld een groter gebied dan alleen de huidige hoek in het plan te betrekken) of wil het college het alleen over woningbouw hebben?

[Uitgangspunt is circa 100 woningen op deze locatie, verder wordt in samenspraak met inwoners en mogelijk toekomstige bewoners bekeken hoe andere functies kunnen worden ingepast op de locatie zelf en de nabije omgeving in zijn geheel.](#)

13. Is het juist dat het gebied tot september 2022 bij het Natuur Netwerk Nederland hoorde? Het natuurlijk karakter is sindsdien niet veranderd en gezien het eerste globale fauna en flora onderzoek zijn er nog steeds de nodige natuurwaarden. Hoe heeft de belangenafweging tussen de huidige bestemming (agrarisch met waarden), woningbouw en natuur plaatsgevonden? Graag een toelichting daarop.

De locatie behoorde vroeger inderdaad tot de NNN en momenteel niet meer. Bij de tot standkoming van een woningbouwlocatie onderzoeken we zorgvuldig de aanwezige ecologische waarden en bepalen we aan de hand hiervan (in overleg met verantwoordelijke instanties) de te nemen maatregelen om de waarden zoveel mogelijk te behouden door verzachtende maatregelen te treffen in het gebied of elders of misschien zelfs te versterken. Een eerste aanzet hiervoor is bij dit haalbaarheidsonderzoek gedaan (o.a. ecologische verkenning, afstemming met provincie en Staatsbosbeheer). De vraag over de belangenafweging beschouwen wij niet als technische vraag.

14. In de zienswijzennota van de Omgevingsvisie 2017 staat op bladzij 5 dat de driehoek bij de Maatlanden als woningbouwlocatie van de kaart verwijderd wordt, omdat het gebied op deze manier aanwijzen, niet strookt met de ambitie om de Maatlanden als groene zone tussen landschappen en bebouwing van noord naar zuid te benoemen. Heeft het college geen ambitie meer voor een dergelijke groene zone? Is het gelet op zorgvuldigheid en juridische haalbaarheid wel mogelijk om van een dergelijk uitdrukkelijk raadsbesluit bij de vaststelling van de omgevingsvisie, af te wijken?

Dit beoordelen wij niet als een technische vraag.

15. Is er aandacht besteed aan de lichtvervuiling die 100 woningen en toenemend verkeer, opleveren, voor de vlakbij gelegen natuur?

Nee, bij de daadwerkelijke latere planvorming wordt het verlichtingsplan gemaakt.

16. Hoe zijn de stappen van de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen tijdens de voorbereidingen in de afgelopen jaren?

Dit beoordelen wij niet als een technische vraag. Wij lichten onze keuze graag toe in de oordeelsvormende vergadering.

17. Is er een communicatie- en participatieplan opgesteld, zoals bij bijvoorbeeld de nieuwbouw van De Marke in Roden gebeurd is?

Ja, zie bijlage bij het raadsvoorstel.

18. Maatlanden / De Zulthe valt onder het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk Kader Terheijl, met maar zeer beperkte woningbouw mogelijkheden. Heeft het college dit ruimtelijk kader betrokken bij de planvorming voor dit raadsvoorstel?

Dit hebben wij niet rechtstreeks betrokken bij de planvorming tot nu toe.

19. Hoe is en wordt er rekening gehouden met de monumentale boerderij vlak naast dit gebied en wellicht andere monumenten in de omgeving? Behouden zij hun monumentale uitstraling in het gebied of verdwijnen ze in de aanblik van een nieuwbouwwijk?

Dit is nog niet bekend. De verkaveling wordt na een positief raadsbesluit in een participatief traject vormgegeven.

20. Op bladzij 3 van bijlage 4 over participatie staat: *“Het document dat een groep inwoners aangedragen heeft, biedt voor deze sessies een mooi vertrekpunt.”* Betekent dat dat deze bijdrage vanuit de omwonenden (meer stukken met inbreng zijn er tot nu

toe niet) voor een natuurlijke invulling van dit gebied, de basis voor de participatie en planvorming wordt?

De basis voor de participatie en planvorming zijn de gestelde kaders in het raadsvoorstel. Het document van inwoners wordt hierbij betrokken en biedt input voor de dialoog met de inwoners.

21.Is Natuurschoon Nietap betrokken bij de planvoorbereiding gezien de mogelijke invloed van bouwwerkzaamheden, verkeerstoename en een nieuwbouwwijk, op het gebied van Natuurschoon?

Nee, we hebben hen nog niet betrokken omdat zij niet als direct aangrenzend zijn aan te merken. Staatsbosbeheer is als “buurman” van de locatie wel betrokken.

22.De bovengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie is € 405.000,00. Betaalbare koopwoningen voor lage inkomens zullen echter een veel lagere koopprijs moeten hebben, ongeveer € 250.000,00 maximaal. Zijn woningen met een koopprijs van maximaal € 250.000,00 mogelijk in dit plan?

Het exacte woonprogramma en bijbehorende prijzen zullen in een volgende fase uitgewerkt worden.

23.Als net als in het plan Peize-Zuid zo’n 12% sociale huurwoningen mogelijk is, zouden er in het plan Maatlanden / De Zulthe ongeveer 12 sociale huurwoningen komen. Klopt dat?

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is circa 45% sociaal en betaalbaar. Het exacte woonprogramma wordt in de volgende fase bepaald.