Bijlage 5 Participatie Maatlanden – De Zulthe:

Doel participatie
De woningbouwontwikkeling Maatlanden/ Zulthe in samenspraak met de bewoners van de aangrenzende woonwijken vormgeven.
Een deel van de omwonenden van het plangebied is tegen woningbouwontwikkeling van de locatie Maatlanden/ Zulthe. De voorgenomen ontwikkeling wijkt af van de Omgevingsvisie. Deze groep omwonenden zou het aangewezen gebied graag groen laten. Met het betrekken van deze inwoners bij deze woningbouwontwikkeling willen we in dialoog komen over de daadwerkelijke vormgeving van de nieuwe woonwijk. Zo willen we een podium bieden aan inwoners om gehoor te geven aan zorgen en ideeën tot verbetering uit te werken.

Geschiedenis
De direct omwonenden zijn in april 2022 geïnformeerd over de stand van zaken van het woningbouwonderzoek nadat de gemeente eerder al WVG op de gronden heeft gevestigd. Deze bijeenkomsten waren ook bedoeld om met de bewoners in kleine groepen in gesprek te gaan over welke beelden zij hebben als het gebied ontwikkeld gaat worden tot woningbouw. Eerst wilden ze de resultaten van het woningbouwonderzoek afwachten en met de verantwoordelijke wethouder in gesprek waarom deze locatie in beeld is gekomen voor woningbouw terwijl de Omgevingsvisie van Noordenveld een ander beeld schetst.

Op 6 oktober 2022 heeft de plenaire bijeenkomst met de direct omwonenden en de wethouder plaatsgevonden. Namens het college heeft de verantwoordelijke wethouder toegelicht dat deze locatie voor woningbouw in beeld is gekomen vanwege de grote vraag naar woningen in de gemeente Noordenveld en Roden. Deze avond was ook bedoeld om de resultaten van het onderzoek te delen. Deze zijn uiteindelijk niet besproken. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de onderzoeksresultaten naar de direct omwonenden gestuurd.
Op 24 november heeft de tweede plenaire bijeenkomst plaatsgevonden waarbij ook de verantwoordelijk wethouder aanwezig was. Bij deze bijeenkomst zijn de uitkomsten van de onderzoeken en de stedenbouwkundige verkenning toegelicht. De omwonenden uitten hun zorgen over de waterhuishouding en de eventuele schade aan hun woningen als op deze locatie gebouwd gaat worden. Hierbij verwijzen ze naar de verzakte woningen rond de Oudgenoegstraat. Ook benoemden ze dat er in het verleden, ten tijde van de aanleg van de Maatlanden, afspraken zijn gemaakt dat deze locatie niet bebouwd zou worden. In het gemeentearchief is hierover echter niks terug te vinden. Ook oproepen aan de bewoners om deze documenten met afspraken te overhandigen hebben niks opgeleverd. Op het einde van deze bijeenkomst hebben de omwonenden de gemeente een document overhandigd, genaamd De Zulthe Maatlanden, het tussengebied van de toekomst. Hierin staat benoemd hoe zij tegen deze locatie aankijken en hoe het in hun ogen ontwikkeld zou kunnen worden. Op hoofdlijnen houdt dit voorstel het volgende in.
Een verwevingslandschap tussen wonen, landgoed, recreatie en natuur. Gebruikmaken van de allernieuwste inzichten om dit gebied in te zetten om moderne problemen aan te pakken.
• Samen ontwikkelen (financiële bijdrage zelfs ook), samen onderhouden
• Positieve samenwerking PR- gemeente en inwoners
• Beeldbepalend entree dorp Roden
• Beeldbepalend entree landgoed.
• Beloopbaar & bereikbaar groengebied vanuit de wijken Noord-Oost en hotel

• Het unieke ecologische vochtig karakter, de slechte waterdoorlaatbaarheid van de klei juist gaan benutten.
• Tegengaan van verdrogingsverschijnselen bijdragen aan natuurontwikkeling
• Water op een natuurlijke manier vasthouden én weer laten zien (niet in buizen of duikers verstoppen)
• Met alle voordelen van bevordering biodiversiteit.
• Subsidies Natuur ontwikkeling?
• Meer ideeën (connectie voormalig Kinderherstellingsoord De Zulthe of Vasalis, schaapskooi)?

Het volledige document is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Aan uw raad is op 31 oktober dezelfde presentatie gegeven die op 24 november aan de bewoners is getoond.

De wijkbelangenverenigingen Bomenbuurt en Middenveld zijn ook geïnformeerd en op de hoogte van het proces.

Ook is er contact geweest met Staatsbosbeheer. Zij zijn eigenaar van de percelen met bos aan de westzijde van de Maatlanden. Staatsbosbeheer geeft aan geen bezwaren te hebben tegen woningbouw op deze locatie, maar vraagt wel aandacht voor een goede inpassing van de waterhuishouding en ecologie. Mocht de woningbouwontwikkeling verder gaan op deze locatie dan is met Staatsbosbeheer afgesproken om hen te betrekken bij het verdere traject.

De provincie Drenthe benoemt dat er een relatie dient te bestaan tussen de Woonvisie van Noordenveld en deze locatie, en dat ze wellicht belang hebben m.b.t. het landshap als er concrete ontwerpen gemaakt worden.

Als uw raad akkoord gaat met het besluit tot het ontwikkelen van deze locatie tot een woonwijk dan ziet het vervolgtraject rondom participatie er als volgt uit.

Vervolg
De volgende stap in het proces is de stedenbouwkundige verkenning. Daarbij staat de vraag “Hoe moet de toekomstige wijk Maatlanden-De Zulthe eruit komen te zien?” centraal. De resultaten uit het vooronderzoek dienen hierbij als basis.

Beïnvloedingsruimte/Kaders
De deelnemers van de participatie mogen meedenken over deze invulling. De uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken en de stedenbouwkundige verkenning vormen hierin het vertrekpunt. De vaste kaders kunnen als volgt geformuleerd worden:

- Circa 100 woningen
- Circa 45% sociale-/betaalbare woningen
- Circa 55% commerciële woningbouw
- Water in het middengebied
- Natuurlijke geluidswallen langs Maatlanden
- Gemotoriseerd verkeer via rotonde Maatlanden
- Voet/Fiets via De Zulthe

Binnen deze kaders is wat ons betreft veel mogelijk. Er kan bijvoorbeeld meegedacht worden over de positie van de huizen, het type woningen of de inpassing van flora en fauna. De

definitieve invulling wordt na deze inspraak uiteindelijk bepaald door het college en de gemeenteraad.

Participanten
De omwonenden van de aangrenzende woonwijken zullen worden uitgenodigd om hun wensen en ideeën verder kenbaar te maken. De betreffende wijkbelangenverenigingen worden ook uitgenodigd. Wanneer contactgegevens van omwonenden bekend zijn, zullen ze persoonlijk per mail uitgenodigd worden. Daarnaast zullen deze wijkbewoners een brief ontvangen met een uitnodiging voor deelname aan het participatietraject.

Een andere belangengroep zijn de *potentiële* bewoners. Omdat deze groep niet te identificeren valt, zal er aansluiting op hun woonbehoefte gezocht worden met behulp van professionele partijen. Denk hierbij aan makelaars en woningcorporaties. Ook zal het meest recente woningmarktonderzoek van KAW worden gebruikt. Het is mogelijk dat het moment van participatie van deze groep in een later stadium aanvangt.

Werkvorm
Om met de inwoners echt de diepte in te kunnen gaan, zal de participatie idealiter plaats vinden in de vorm van meerdere kleine groepen. In deze sessies zal bijvoorbeeld de mogelijkheid geboden worden om suggesties in te tekenen op de locatiekaart. Op deze kaart is al rekening gehouden met randvoorwaarden zoals ‘water in het middengebied’.

Aan het begin van de sessies zullen de inwoners eerst inhoudelijk bijgepraat worden over welke stappen tot nu zijn ondernomen. Vervolgens bepalen we gezamenlijk welke stappen moeten worden gezet om in redelijkheid tot een volgende fase te komen. Dit wordt uitgewerkt en gedeeld met de deelnemers van het participatietraject.

Het document dat een groep inwoners aangedragen heeft, biedt voor deze sessies een mooi vertrekpunt. Er kan gepeild worden of deze visie breed gedragen wordt en vanuit daar kan verder nagedacht worden over de concrete invulling van de wijk.

Op basis van de opgehaalde input zal er een verkaveling van het plangebied gemaakt worden. Er zal een plenaire bijeenkomst georganiseerd worden om iedereen kenbaar te maken of, en zo ja hoe, de aangedragen ideeën ingepast (kunnen) worden in de toekomstige ruimtelijke indeling voor dit gebied. Naar aanleiding van deze presentatie, kan er feedback gegeven worden en kan het plan op punten nog aangepast worden, indien passend binnen de randvoorwaarden en hier draagvlak bij de deelnemers van het participatietraject voor bestaat.

De werkvorm zoals deze nu is opgeschreven, is hoe verwacht wordt dat het traject gaat lopen. Goede participatie vraagt echter om een flexibele en open houding. Er moet meebewogen kunnen worden met de inbreng van de inwoners. Het kan dus zijn dat de praktijk om een net iets andere aanpak vraagt dan van tevoren voorzien.

Nadat deze sessies hebben plaatsgevonden zal uw raad geïnformeerd worden over de uitkomst van de participatie, voordat stukken ter besluitvorming aan u worden aangeboden.