stichting **achmea rechtsbijstand**

GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST:
21 MAART 2023
ZAAKNR: .....

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Aantekenen R221825990
Gemeente Noordenveld
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 109
9300 AC RODEN

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
21 maart 2023	R221825990	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
zienswijze bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26	NL.IMRO.1699.2021BP10 3-ow01	

Geachte heer, mevrouw,

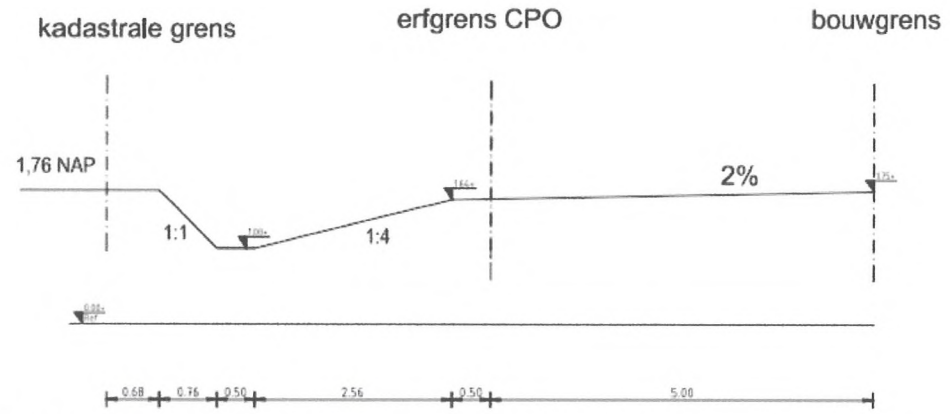
[redacted], wonend aan [redacted] vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize"
Cliënt woont direct naast het plangebied. Het plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Daarbij wijst hij op het volgende.

De strook aan de westzijde van cliënt zijn woning kan uit het bestemmingsplan worden gehaald
Aan onder andere de westzijde van cliënt zijn woning heeft cliënt een strook grond aangekocht van de gemeente. Deze grond is opgenomen in het bestemmingsplan en heeft daarin de enkelbestemming "Woongebied" gekregen. De strook grond valt echter ook binnen het plangebied van de beheersverordening "Herziening Woonwijken Peize" en heeft daarbinnen, evenals de woning van cliënt, de bestemming "Woongebied – 1". Om samenhang met de planregels van zijn woning zoveel als mogelijk te behouden verzoekt cliënt om de strook grond aan de westzijde van zijn woning die in zijn eigendom is uit het geldende plangebied te halen. Er is geen reden om deze grond in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen.

Cliënt heeft gerede vrees voor wateroverlast vanwege een onjuist en te laag opgenomen waterberging achter zijn woning
Onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan maakt uit het "Waterhuishouding en rioleringsplan, inbreidingslocatie Velddijk te Peize" van Arcadis van 11 juli 2022 (hierna:

Waterhuishoudingsplan). In het Waterhuishoudingsplan is vooraleerst geen rekening gehouden met de door cliënt aangekochte grond aan de achterzijde van zijn woning. Het weergegeven dwarsprofiel B2 in bijlage A van het Waterhuishoudingsplan klopt om die reden niet meer.



Figuur 1: dwarsprofiel B2 van bijlage A van het Waterhuishoudingsplan.

De kadastrale grens, waarmee wordt bedoeld de kadastrale grens van cliënt zijn woning, ligt allereerst 5 meter meer naar het westen (rechts op de dwarsprofiel). De opgenomen sloot moet om die reden ook verder naar het westen worden verplaatst, om zo niet op de grond van cliënt te worden gesitueerd.

Voor cliënt is verder van belang dat ook de hoogte van zijn perceel onjuist is weergegeven. Het aangekochte stuk grond aan de westzijde van zijn perceel ligt beduidend lager dan de weergegeven 1,76 NAP. Dit blijkt ook uit bijvoorbeeld figuur 2 van het Waterhuishoudingsplan, waarop een hoogtekaart is weergegeven. Daarop is duidelijk te zien dat aan de westzijde van cliënt zijn perceel de gronden sterk aflopen. Een sloot of wadi op deze locatie zou om die reden lager moeten liggen dan 1 NAP om voldoende water te kunnen bergen om te voorkomen dat er wateroverlast op de gronden van cliënt ontstaat.

Tot slot verzoekt cliënt u om de bestaande sloot/greppel die dwars over het perceel loopt te behouden. Als dit onderdeel wordt van een wadi dan blijft de natuurlijke waterloop intact en is de kans op wateroverlast op cliënt zijn perceel een stuk kleiner. Daarnaast zou er een groene ruimte tussen de belendende percelen en de wadi's gesitueerd kunnen worden om vernatting van de belendende percelen tegen te gaan.

Het Waterhuishoudingsplan is onvoldoende geborgd in de planregels
Artikel 4.3.1 en artikel 6.3.1 van de planregels bevatten regels ter borging van de aanleg en instandhouding van een functionerend water(bergings)systeem. Uit de planregel volgt evenwel onvoldoende dat het concrete Waterhuishoudingsplan zoals dat bij de toelichting is gevoegd daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Ook de visiekaart die is opgenomen als bijlage 1 van de planregels borgt de uitvoering van het Waterhuishoudingsplan onvoldoende. Cliënt verzoekt u ter voorkoming van wateroverlast op zijn perceel en om te komen tot een voldoende geborgde weaterhuishouding, het Waterhuishoudingsplan op te nemen in de planregels en daarbij rekening te houden met datgene hierboven daaromtrent is opgemerkt door onder andere een voorwaardelijke en instandhoudingsverplichting aan de planregels te verbinden.

Onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen van de ontsluitingsweg zijn voor het woon- en leefklimaat van cliënt
Aan de zuidzijde van cliënt zijn woning wordt een weg voorzien die zal dienen als ontsluiting van de beoogde woningen. De weg komt tussen de 2 en de 4 meter vanaf de erfgrens van cliënt zijn woonperceel. De kortste afstand van de weg tot aan cliënt zijn woning bedraagt 7 meter.

In de plantoelichting wordt niet gemotiveerd wat de ruimtelijke gevolgen van de plaatsing van deze weg is voor cliënt zijn woon- en leefklimaat. Daarbij wijst cliënt er op dat niet enkel in zijn woning, maar ook in bijvoorbeeld zijn achtertuin sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een berekening waaruit volgt wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het passerende verkeer over de nieuwe weg langs cliënt zijn woning ontbreekt in het geheel.

Voorts ontbreekt een motivering hoe rekening is gehouden met het licht van koplampen die de nieuw beoogde weg indraaien. De lampen zullen direct bij cliënt in de woning schijnen en tot hinder leiden. Uit het plan volgt ten onrechte niet in hoeverre hiervoor voldoende mitigerende maatregelen worden genomen. Het woon- en leefklimaat van cliënt wordt hierdoor onvoldoende beschermd.

Een passende oplossing is om de ontsluitingsweg meer naar het zuiden, verder van de woning van cliënt af, neer te leggen en middels maatregelen te voorkomen dat licht van indraaiende auto's direct cliënt zijn woning in schijnen. Op die manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Cliënt verzoek u de geplande groenstrook achter zijn woning breder te maken en anders in te delen
Aan de westzijde van cliënt zijn woning is een strook met de bestemming "Groen" opgenomen. Deze strook zal gelet op artikel 4.3.1 onder b en de visiekaart die als bijlage 1 bij de planregels is

opgenomen worden ingericht als "groenstructuren met bloemenmengsel". Dit is onjuist, aangezien ingevolge het Waterhuishoudingsplan op deze locatie een sloot moet worden aangelegd.

Cliënt wijst er verder op dat hij straks wordt geconfronteerd met bebouwingsmogelijkheden op circa 5 meter van zijn westelijke perceelsgrens. Om die reden wil hij uw raad verzoeken om de groenstrook, waarbinnen ook de wadi moet worden gerealiseerd, te verbreden en daarin zodanige groenvoorzieningen op te nemen, dat het zicht op de beoogde bebouwing (deels) wordt weggenomen. Er kan bijvoorbeeld een houtsingel of dichte beplanting worden gerealiseerd. In dat kader wijst hij er op dat de visiekaart ook op dit punt niet klopt, aangezien op cliënt zijn eigen perceel "dichte beplanting op erfgrens" wordt voorzien. Deze beplanting moet niet op cliënt zijn perceel worden gerealiseerd, maar op de gronden die ontwikkeld worden ten behoeve van de nieuwe woningen.

De visiekaart is onvoldoende concreet
Artikel 4.3.1 en artikel 6.3.1 van de planregels bevatten een voorwaardelijke verplichting en een instandhoudingsverplichting voor de aanleg en instandhouding van de groen- en waterstructuren zoals aangegeven op de Visiekaart die als bijlage 1 bij het plan is gevoegd.

De visiekaart bevat geen concretisering van de aan te brengen beplanting. Zo staat op de perceelsgrens van cliënt zijn woning ingetekend dat er "dichte beplanting op de erfgrens" moet worden gerealiseerd en dat aan de westzijde van zijn gronden "groenstructuren met bloemenmengsel" moet worden aangebracht. Welke beplanting moet worden aangebracht, wanneer deze voldoende dicht is, hoe hoog de beplanting in ieder geval moet zijn binnen één a twee jaar na beplanting en wat een groenstructuur is volgt bijvoorbeeld niet uit de visiekaart. De visiekaart is om die reden thans nog onvoldoende concreet. Voor cliënt is een concrete visiekaart van belang zodat hij verzekerd is dat zijn belangen voldoende worden geborgd en zodat hij, mocht het nodig blijken, ook daadwerkelijk rechten aan de visiekaart kan ontlenen.

Cliënt wil voorts verzoeken om de aan de westzijde van zijn perceel opgenomen strook aangeduid als "open of geen beplanting op erfgrens" te wijzigen naar "dichte beplanting op erfgrens", daarbij rekening houdend met datgeen hiervoor daarover is opgemerkt.

Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Noordenveld 2023 en de Noordenveldse Kwaliteitsgids
De Noordenveldse Kwaliteitsgids (hierna: de Kwaliteitsgids) is een aanvulling en uitwerking van de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en beschrijft welke karakteristieken zich op welke plek in de gemeente bevinden.

De gronden in het plangebied zijn op grond van de Kwaliteitsgids aangewezen als "dorps'weides'". Volgens de gidsprincipes geldt voor deze gronden het volgende:

> *"houd lucht in het dorp door de groene lobben van open ruimten, dorps'weides', plantsoenen enzovoorts in het dorp niet te bebouwen"*

In de plantoelichting wordt hierover gesteld dat de aanwijzing van het gebied als dorps'weide' van een recente datum is – namelijk 22 april 2020 – maar dat de locatie in 1999 is aangekocht met het oog op woningbouw. Dat de gronden zijn aangekocht met het oog op woningbouw betekent evenwel nog niet dat daar nu daadwerkelijk woningbouw op moet plaatsvinden. Bij het vaststellen van de Kwaliteitsgids zal het de raad immers ook bekend zijn geweest met welk doel de gronden zijn aangeschaft. Zij heeft evenwel gemotiveerd gekozen voor een invulling van het gebied als dorps'weide' met als doel om deze gronden (zoveel als mogelijk) open en onbebouwd te houden. Daarmee verhoudt zich niet het volbouwen van het gebied met maximaal 25 woningen. In dat kader wijst cliënt ook op het volgende onderdeel van deze zienswijze.

Het plangebied is verder gelegen in een "esdorpenlandschap". Kenmerkend voor dit gebied is een landelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, beekdalen en jonge veldontginningen onderling samenhangende deelgebieden vormen. In de plantoelichting zijn de gidsprincipes voor dit gebied opgenomen. In het planontwerp is onvoldoende rekening gehouden met deze gidsprincipes door enkel een groot bouwvlak op te nemen met een dunne (ca 7m) brede afscheidende groenstrook, waarvan onvoldoende concreet is opgenomen hoe die groenstrook precies moet worden ingevuld. Hoe dit plan bijvoorbeeld passend is binnen het landschap en stedenbouwkundige meerwaarde oplevert, hoe de bestaande verkavelingspatronen worden gerespecteerd, hoe de parkachtige structuur wordt versterkt, hoe het open karakter wordt versterkt en hoe door dit plan verdere bebouwing van het beekdal wordt voorkomen blijft in het ongewis. Een motivering van deze uitgangspunten ontbreekt volledig en ten onrechte in het plan. Daarbij wijst klant er op dat het plan juist een gesloten aanzicht krijgt door enkel groenstructuren aan de randen van het plangebied te plaatsen. Gelet op de Kwaliteitsgids zouden ook groenelementen tussen en rondom de woningen worden verwacht, om op die manier aansluiting bij het gebied te houden.

Cliënt wijst er verder op dat het beoogde hofje zoals blijkens de toelichting wordt beoogd niet past binnen de gidsprincipes zoals hierboven zijn verwoord. Een hofje leidt enkel tot een gesloten aanzicht en past niet binnen het landschappelijke bebouwing zoals nu plaatsvindt aan de Oude Velddijk.

Binnen het plangebied worden teveel woningen mogelijk gemaakt
Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in een bouwvlak van ca. 3.100 m^2 25 woningen te realiseren. In dat bouwvlak zullen ook deels verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat er per woning maar een beperkte perceeloppervlakte overblijft. Cliënt heeft gerede twijfel over hoe in het plangebied op die beperkte oppervlakte 25 woningen gerealiseerd kunnen worden, waarbij ook wordt voldaan aan de waarden zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in de hiervoor aangehaalde Kwaliteitsgids. In de gidsprincipes staat bijvoorbeeld onder andere opgenomen dat moet worden ingespeeld op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Dat zijn veelal vrijstaande woningen op ruime kavels. Voor zo ver er al sprake is van enige rijbebouwing dan staan die woningen op percelen van minimaal 200 m^2. Het bouwen van 25 woningen inclusief voorzieningen in een gebied van maar 3.100 m^2 staat daarmee niet in verhouding. Verder moet volgens de Kwaliteitsgids zoals reeds betoogd getracht worden om groene lobben van open ruimten zoveel als mogelijk open te houden. Ook daarbij past niet het volledig dichtbouwen van het perceel met maximaal 25 woningen.

Cliënt wijst er op dat gedurende het gehele proces er op is gewezen dat er maximaal 16 woningen in het gebied gerealiseerd zouden worden. Over een aantal van 25 woningen is nooit een gesprek gevoerd. Cliënt voelt zich als direct omwonende ook niet serieus behandeld. Welk nut heeft participatie als achteraf de spelregels worden veranderd? Daarnaast is een petitie overlegd van buurtbewoners waarin de voorkeur is uitgesproken om niet het gehele perceel te bebouwen maar te volstaan met maximaal twee woningen 422 keer ondertekend. Cliënt heeft deze petitie al op 21 maart 2021 aan uw raad aangeboden. Helaas is met deze petitie (ook) niets gedaan. Een inhoudelijke reactie van uw raad of van het college is uitgebleven.

Bezien het vorenstaande verzoekt cliënt u met klem om in ieder geval niet te volstaan met het bebouwen van het gebied met 25 woningen, omdat de uitvoerbaarheid daarvan binnen de door uw raad gestelde kaders niet is aangetoond en hierover nooit overleg is gevoerd met omwonenden. Cliënt verzoekt u om te volstaan met een plan waarbij maximaal twee passende woningen aan het gebied worden toegevoegd.

De maximale bouwhoogte moet worden teruggebracht tot maximaal 7,5 meter
De bouwvoorschriften maken het mogelijk om woningen met een maximale bouwhoogte van 9 meter te realiseren. Dit is in lijn met de bouwmogelijkheden die in de beheersverordening “Herziening Woonwijken Peize” wordt geboden. Het staat echter haaks op de feitelijk aanwezige bebouwing in het gebied. De woningen die aan de Oude Velddijk en in de omgeving daarvan zijn gerealiseerd hebben een veel lagere bouwhoogte. Deze bouwhoogte is maximaal 6,5 meter. De door uw raad

ingeschakelde stedenbouwkundige [redacted] van Buro Steenland heeft daarover al in gesprekken met omwonenden verklaard dat een maximale bouwhoogte 7,5 meter veel beter aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Cliënt verzoekt u om die reden om niet aan te sluiten bij de verouderde beheersverordening, maar het plan te laten aansluiten bij de feitelijke situatie die geldt voor dit gebied. Daarmee wordt voorkomen dat er woningen worden gerealiseerd die enkel juridisch in de omgeving passen, maar niet stedenbouwkundig.

Met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter tot maximaal 7,5 meter kan worden geborgd dat daadwerkelijk slechts levensloopgeschikte woningen van één bouwlaag met kap ter plaatse worden gerealiseerd en dat deze woningen ruimtelijk passen binnen de omgeving. Voor de ruimtelijke inpassing is overigens wel van belang dat het aantal woningen wordt teruggebracht, zoals hiervoor is aangegeven.

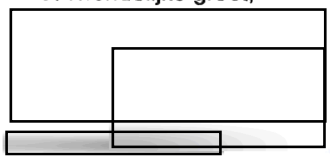
U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan
Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt cliënt u het plan aan te passen zoals hiervoor benoemd, zodat van planschade minder sprake zal zijn.

Cliënt betreurt het dat omwonenden niet nauwer bij het besluitvormingsproces zijn betrokken
Hoewel cliënt begrijpt dat uw raad niet verplicht is om participatie toe te passen, vindt cliënt het vervelend dat er niet meer is geluisterd naar de input die door hem en door andere omwonenden is gegeven en dat hij daarvan ook nooit een terugkoppeling heeft ontvangen. Daarbij wijst cliënt er bijvoorbeeld op dat er geen inhoudelijke reactie is gekomen van uw raad op de al eerder genoemde petitie die 422 keer is ondertekend. Ook heeft er geen inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar de plannen besproken konden worden. Gewezen wordt naar de coronabeperkingen. Gelet op de lange ontwikkelfase van het plan was er voor en na corona nog voldoende tijd geweest om informatie in te winnen via het organiseren van een bijeenkomst. Dit had veel frustratie bij omwonenden kunnen wegnemen en had er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat het indienen van deze zienswijze niet nodig was geweest. Cliënt hoopt dat uw raad van deze opmerking rekenschap geeft en dat bij een volgende planontwikkeling.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen heeft
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted]. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R221825990. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (rekeningnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)