GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST:
22 JAN. 2024
ZAAKNR: .....

Aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Datum: 19 januari 2024
Van: 5.1.2e en 5.1.2e
Zienswijze Bestemmingsplan Maatlanden – De Zulthe, Roden

Geacht college,

Op 3 mei 2021 hebben we aan de raad ons bezwaarschrift gestuurd toen het ging om het vestigen Wet voorkeursrecht 'De Oksel'. Het bezwaarschrift hebben we tijdens de raadsbehandeling nog toegelicht. Ondanks enkele sympathieke reacties vanuit de raad, heeft ons bezwaar nauwelijks effect gehad.

U heeft een ontwerp bestemmingsplan opgesteld (en slaat de fase van voorontwerp over). Aangezien we nog steeds erg ongelukkig zijn met de plannen, zien we ons genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

We zijn het oneens met het bestemmingsplan om de volgende redenen:

1. Onvoorzienbare ontwikkeling met negatieve gevolgen
   Sinds 24 april 2021 wonen we aan 5.1.2e in Roden. Dit huis hebben we aangekocht en een belangrijke reden voor de aankoop van dit huis was de ligging: het uitzicht 5.1.2e en de tuin over een stuk weiland ('De Oksel'), groen en licht glooiend, met op de achtergrond het bos van Landgoed Terheijl, en met als kers op de taart de ooievaars die het land afspeuren naar voedsel om hun jongen in het nest op een oude boom aan de rand van het weiland te voeren. De rust die deze plek van onze woning ons zou bieden, zowel qua uitzicht als geluid (geen achterburen, als je de ooievaars niet meerekent), was een absoluut *unique selling point* van dit huis.

   Uiteraard hadden we ons voorafgaand aan de koop verdiept in de omgeving en wat er voor plannen waren met betrekking tot dit gebied. Het bestemmingsplan vertelde ons dat het weiland een agrarische bestemming en de dubbelbestemming 'waarde archeologie 2' heeft. Voor de langere termijn (met 2030 als horizon) gaf de Omgevingsvisie Noordenveld duidelijk aan dat dit gedeelte bedoeld is als 'groen' waarbij er bovendien een pijlaanduiding ligt op 'relatie met het landschap'. Met deze kennis hadden we het volste vertrouwen dat we konden genieten van het uitzicht 5.1.2e 5.1.2e

   Waren er plannen in de maak? Daar merkten we niets van. Ook de verkopende partij gaf ons daarover geen signalen. Er waren ons ook geen documenten bekend van een beleidsvoornemen tot wijziging. Wij besloten tot de koop waarbij de koopprijs nadrukkelijk werd beïnvloed door de ligging aan deze groenzone.

   Aangezien het voor ons op basis van vastgesteld gemeentelijk beleid niet voorzienbaar was dat het gebied zou transformeren tot woningbouw maken wij bezwaar tegen het voorliggende plan.

   Samengevat: deze ontwikkeling vechten wij aan omdat we bewust voor deze plek hebben gekozen en ons daarin gesterkt voelden door het geldend ruimtelijk beleid. Beleidsvoornemens voor een andere invulling hebben wij voorafgaand aan de koop niet gevonden. Voor ons was dit niet voorzienbaar en als dit doorgaat zal ons woongenot er op achteruit gaan. Daarnaast zal dit erg nadelig werken voor de waarde van ons huis (terwijl de OZB de afgelopen tijd alleen maar duurder is geworden).

Daarnaast vinden we dat het plan beleidsmatig niet houdbaar is en onjuistheden en onvolkomenheden bevat. Hierna gaan we daar puntsgewijs op.

2. Strijdig met bestemmingsplan en Omgevingsvisie

   Het geldende bestemmingsplan biedt op heldere wijze aan waarvoor de [redacted] gronden gebruikt mogen worden. Dat geeft ons juridische zekerheid. We snappen dat een bestemmingsplan best ter discussie gesteld kan worden maar dan is het wel van belang om goede motieven te hebben om dat te doen en deze in te bedden in een langere termijnvisie. De gemeente Noordenveld heeft een lange termijnvisie: de omgevingsvisie! Daarin staat voor deze gronden aangegeven dat het een belangrijke groenzone is. Eén van de weinige zones rondom Roden.

   De Omgevingsvisie geeft de koers aan voor Noordenveld. We snappen dat een visie geen juridisch bindend document is vergelijkbaar met een bestemmingsplan maar vragen ons af wat de waarde van de Omgevingsvisie is als het zo makkelijk (hieronder gaan we daar nader op in) en zonder integrale afweging terzijde wordt gelegd.

   Samengevat: de ruimtelijke visie voor dit plangebied is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. Van de overheid mag worden verwacht dat zij haar eigen visie serieus neemt. Wij pleiten voor handhaving van de 'groenzone' zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noordenveld.

3. Ruimtelijk niet verdedigbaar

   Zoals hierboven aangehaald: wat is de Omgevingsvisie waard als een gebied zo makkelijk wordt weggegeven voor een andere functie? Daarbovenop is de wijze waarop dat wordt verpakt in het ontwerp bestemmingsplan behoorlijk misleidend. De toelichting doet net alsof het gebied nog gerespecteerd wordt. Letterlijk staat er:

   Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt het landschaps- en cultuurhistorische karakter in stand gehouden. De ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt past gedeeltelijk binnen de ambitie van de Omgevingsvisie (citaat uit paragraaf 3.5.1)

   Ook schrijft u in de laatste zin van paragraaf 3.5.5: '*Hierbij wordt rekening gehouden met het bestaande landgoed en wordt er voldoende ruimte gehouden voor openbaar groen'.*

   Hoe mooi kun je het verkopen? Dit is zand in de ogen strooien want er gaat natuurlijk iets fundamenteels veranderen. Het aan deze kant van Roden enige open gebied, gekenmerkt door glooiende weilanden die afstromen naar de oude sloten, zal compleet verdwijnen en plaats maken voor woningbouw.

   De globale stedenbouwkundige schets (figuur 2.2) uit het ontwerp bestemmingsplan, met de mooie groene kleuren, ervaren wij eveneens als een misleidend beeld.

   Samengevat: de voorgestelde ruimtelijke wijziging van dit gebied is ernstig in strijd met de kenmerken van het gebied. De manier waarop dit 'verkocht' wordt, verhult de fundamentele verandering die zal optreden.

4. Selectief en discutabele verhouding met de Kwaliteitsgids Noordenveld

   In paragraaf 3.5.4 van het ontwerp bestemmingsplan gaat u in op het gemeentelijk beleid zoals verwoord De Gids Omgevingskwaliteit. U haalt daarin een drietal basisprincipes aan over het gebouw. En zegt vervolgens dat deze principes ervoor moeten zorgen dat *'plannen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het stedenbouwkundig plan wordt door middel van de 'ontwerpprincipes' uit de Gids Omgevingskwaliteit Noordenveld opgesteld.'*

En u vervolgt: *'het gebied is welstandshalve conform de huidige Gids Omgevingskwaliteit onderdeel van Gebied 1 – Buitengebied en kan gezien de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet langer onder dat gebied vallen. Het plangebied betreft dus een "Ontwikkelingsgebied" (Gebied 12), waartoe gelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan apart een (beeld)kwaliteitsplan wordt opgesteld. Dit specifieke (beeld)kwaliteitsplan wordt parallel aan het bestemmingsplan opgesteld'.*

Wij maken bezwaar tegen deze verantwoording om de volgende redenen:

- U kiest onderdelen uit de Gids die gaan over het gebouw. De gids bevat (blijkens de beschrijving in paragraaf 3.5.2) veel andere aspecten waar waarde aan gehecht wordt. Er is net zo goed een redenering uit te halen dat deze locatie zoals die nu is juist belangrijk is;
- We zijn verbaasd over het gemak waarmee u ook hier, de kaders van de gids terzijde schuift en bereid bent om dit tot ontwikkelingsgebied te verklaren. Hoeveel waarde hecht u eigenlijk aan de Gids? Wij pleiten voor handhaving van de huidige gebiedsindeling;
- We lezen dat er nog geen beeldkwaliteitsplan ligt en dat maakt het ons onmogelijk om hier nu iets van te vinden. Aangezien we überhaupt tegen deze ontwikkeling zijn, zeggen we: bespaart u zich de moeite om een beeldkwaliteitsplan te maken.

Samengevat: We maken bezwaar tegen de wijze waarop u De Gids selectief gebruikt en zijn tegen de omzetting naar 'Ontwikkelingsgebied'.

5. Onacceptabele verantwoording

Uw belangrijkste motief voor dit bestemmingsplan ligt bij de woningbouwopgave. U stelt dat er urgentie is om nieuwe locaties voor woningbouw te ontwikkelen. We begrijpen best dat er inderdaad behoefte is aan nieuwe woningen maar zijn het niet eens met de ontwikkeling op deze locatie en vinden de verantwoording onacceptabel. Het gaat ons daarbij om de volgende argumenten:

a. Ten opzichte van het vigerende beleid (bestemmingsplan en omgevingsvisie) is dit niet te verdedigen (zoals hierboven ook genoemd);
b. De woonvisie is opgezet vanuit, zoals de titel het aangeeft, een eenzijdige opgave namelijk het wonen. Aangezien er een kwantitatieve opgave ligt, wordt gekeken naar potentiële locaties en daarbij valt onder meer het oog op 'de oksel'. Tot zo ver is het te volgen maar het is daarmee nog geen integrale afweging van belangen. Dat zou eventueel kunnen via het bestemmingsplan maar wij constateren dat het bestemmingsplan louter en alleen de woonvisie aanvoert als het argument voor deze ontwikkeling en feitelijk daardoor sturend is. 5.1.2e u nog de reclame-zin: 'wij van wc-eend adviseren wc-eend'?
   Ter illustratie van de 'wc-eend'-redenering halen we enkele passages aan:
   - Paragraaf 3.5.1 over de omgevingsvisie: *'De toelichting van dit bestemmingsplan omschrijft duidelijk de motivering om de planlocatie te gebruiken voor woningbouw en af te wijken van de definitie als groene zone'*
   - In paragraaf 3.5.5 over de Woonvisie wordt in de slotalinea duidelijk dat het besluit al is gevallen: *'Ondanks dat de planlocatie eerder werd gezien als een groen gebied is er door heroverwegen gekozen om alsnog de planlocatie te gebruiken voor woningbouw".*

Samengevat: wij maken bezwaar tegen het plan omdat er louter vanwege de woonvisie wordt afgewogen. Dit is, zeker ook gelet op de simplistische argumentatie, een allesbehalve integrale afweging.

6. Verkeerde voorstelling draagvlak

Bij paragraaf 3.5.5 over Woonvisie wordt gesteld dat er punten zijn waar initiatieven voor wonen op worden beoordeeld. De bewoordingen in dit stuk kunnen voor de leek overkomen alsof de omwonenden overwegend positief zijn over het plan, maar in de conclusie van de paragraaf rept u met geen woord over de houding van de omwonenden en laat u dit op een subtiele manier – onterecht – buiten beschouwing. Laten we hier duidelijk zijn: de omwonenden zijn overwegend negatief over dit plan voor woningbouw. In uw plannen gaat u voorbij aan het gegeven dat wij, maar ook veel van onze buurtgenoten, dit participatietraject niet konden instappen omdat de fundamentele vraag om dit gebied wel/niet te veranderen niet meer gesteld kon worden.

Wij, en ook een groep van ca 20 andere bewoners, hebben tijdens verschillende momenten aangegeven dat we deze ontwikkeling niet zien zitten. Het is ronduit stuitend om te lezen dat u kiest om de houding van omwonenden niet te benoemen, als bij de laatste bijeenkomst voorafgaand aan de bekendmaking van het bestemmingsplan (juni 2022) het overgrote merendeel van de aanwezige omwonenden is vertrokken uit protest tegen de plannen.

Samengevat: De toelichting in paragraaf 3.5.5 is verre van juist en zet de lezer op een verkeerd been.

7. Ruimtelijk en cultuurhistorische niet uitvoerbaar

Zoals in voorgaande al is aangehaald zien we in relatie tot vigerend beleid dat er veel spanning is tussen de waardering, kwaliteiten en kenmerken van dit gebied en het planvoornemen. Dat is op zichzelf al reden om de uitvoerbaarheid ter discussie te stellen.

In paragraaf 4.7 lezen we onder meer dat u vrij eenvoudig de door de provincie toegekende kwaliteiten (Cultuurhistorisch Kompas) terzijde schuift door te zeggen dat deze *'structuren en kenmerken worden gerespecteerd'*. We hopen dat de provincie hier ook kritisch op zal zijn.

Verder lezen we:
In het plangebied zelf komen geen cultuurhistorische waarden meer voor. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap, zoals de beekdal laagte, als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. De verdwenen waarden kunnen wel een inspiratiebron vormen voor de ontwikkeling van het gebied. Deze structuren en kenmerken worden gerespecteerd. Dit is reeds beschreven en gemotiveerd in paragraaf 2.2.2 en 2.2.3. *Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.*

Formele cultuurhistorische waarden zijn er niet maar wel onderkent u de structuren en kenmerken van het landschap als van cultuurhistorische betekenis. U stelt daarna dat 'deze structuren en kenmerken worden gerespecteerd'. En sluit af met de laatste zin. Dat is makkelijk gedaan. Wij hebben hiervoor al bezwaar gemaakt tegen de manier waarop dit gebied zal gaan veranderen.

In dezelfde paragraaf lezen we ook:
Om de cultuurhistorische landschappelijke structuren en kenmerken te behouden van en rondom het plangebied, moet het open zicht vanuit het plangebied en de weg de Zulthe op de Zulthe 8 behouden blijven. Hetzelfde geldt voor het zicht op het Oord de Zulthe. Dit om de openheid van het historische beekdal en het contrast met de laanbeplanting vast te houden.

Conclusie
Vanuit het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen direct of indirect beschadigd.

We zien dat er iets gedaan wordt om de identiteit van het gebied te respecteren, maar dit is wel heel selectief. Nergens staat vermeld dat de openheid van het gebied, de glooiende weilanden naar het beekdal en de daarin aanwezige beeldbepalende bomen ook belangrijke kenmerken zijn. Het is aan deze kant het laatste stukje open weiland ingesloten tussen de het dorp en de landgoederen. Dat zijn kenmerken waarop dit gebied tot nu toe ook gekoesterd wordt in het bestemmingsplan en in de Omgevingsvisie. Bovendien zijn dat kenmerken waar de Kwaliteitsgids ook op in gaat. We snappen dat die kenmerken botsen met het planvoornemen maar het is dan ook beter om het plan niet door te zetten.

Samengevat: Het plan is op grond van beleid en kenmerken, niet uitvoerbaar op het aspect cultuurhistorie.

8. Onduidelijkheid over de effecten van woningbouw op de ondergrond in de omgeving

In paragraaf 4.5 wordt verwezen naar het geohydrologisch onderzoek (bijlage 6) dat is uitgevoerd. Hier staat aangegeven wat de effecten van woningbouw op de locatie Maatlanden – De Zulthe zal zijn op het omliggend gebied (p. 18). We lezen hier:
Daar waar de dekzandlaag dikker is dan 2 m zou het effect van de grondwaterstandsverlaging verder (tot buiten de locatie) kunnen reiken. Dat zou met name aan de zuidzijde van de locatie het geval kunnen zijn (zie figuur 5). Doordat de dikte van de dekzandlaag behoorlijk varieert en in delen oak weer minder dan 2 m dik is het gebied waar de grondwaterstand wordt verlaagd, over het algemeen beperkt zijn.

En even verderop:
De potkleilaag is in principe niet zettingsgevoelig. In de boringen zijn naast potklei oak leem- en andere kleilagen aangetroffen. Deze lagen grotendeels boven de laagste grondwaterstand en zijn daardoor oak niet zettingsgevoelig meer. Door uitdroging en krimp kan echter toch zetting ontstaan.

Deze bewoordingen creëren bij ons, als bewoners van het zuidelijk gelegen gebied, grote onrust. Dit ontstaat door deze teksten, in combinatie met de gebeurtenissen die we om ons heen in de wijk hebben gezien waarbij huizen zijn gesloopt vanwege effecten in de grond en het feit dat er per huis een verschillend grondwaterpeil wordt waargenomen.

Bovendien wordt de onrust er niet beter op als wij ons huis voelen trillen en de kastdeuren horen rammelen als er op het weiland met graafmachines archeologisch onderzoek wordt gedaan. Als bij alarmering en navraag blijkt de projectleider dit effect niet had verwacht, gaan de alarmbellen nog harder rinkelen. Wij vrezen voor ons huis, en de investeringen die wij hierin doen en gedaan hebben, en krijgen niet de indruk dat de gemeente dit serieus neemt.

Samengevat: het plan bevat onvoldoende waarborgen dat de omwonenden geen negatieve en kostbare gevolgen ondervinden van woningbouw op de ondergrond van hun woning en is om deze reden niet uitvoerbaar.

9. Ecologisch niet uitvoerbaar

In de ecologische paragraaf constateren we dat er nog geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is geregeld. Dit vanwege de aanwezigheid van het ooievaarsnest. Om die reden is dit plan niet uitvoerbaar.

Wij hebben de ecologische rapportage gezien en lezen daarin niets over de betekenis van de weilanden als foerageergebied voor de ooievaars. Dat is een hiaat omdat we met grote regelmaat en

vooral (maar niet alleen) ten tijde van jongen, de ooievaars op het weiland zien. Vooral in de delen naar het beekdal. Volgens de Wet natuurbescherming is ook het leefgebied van de ooievaar beschermd.

Samengevat: Het plan is op grond van genoemde punten niet uitvoerbaar op het aspect ecologie.

10. Onduidelijk plan

We zien dat het ontwerpbestemmingsplan op schrift erg onduidelijk is voor wat betreft de exacte uitwerking. Binnen de opgestelde juridische regels is nog heel veel mogelijk en dat maakt ongerust. Hoeveel afstand komt er ten opzichte van de kavelsloot achter ons? Komt er naast de groenbestemming eerst nog een weg? Is er daarnaast nog openbaar groen in het woongebied? Hoe komen de huizen te staan? Wat voor soort huizen worden het?

Deze onduidelijkheid is ongemakkelijk. Maar het is ook ongemakkelijk om verheldering te vragen omdat we, zoals eerder gezegd bij het beeldkwaliteitsplan liever hebben dat u dit plan stopt.

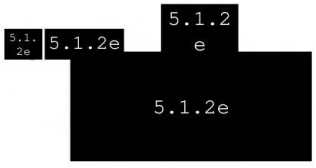
Samengevat: Wat ons betreft blijft het gebied zoals het nu is. Buiten dat vinden we het plan veel te vaag voor wat betreft de effecten ten opzichte van ons perceel.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben we bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Maatlanden - De Zulthe, Roden.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken we u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en het gebied conform de huidige Omgevingsvisie, het bestemmingsplan en de kwaliteitsgids Noordenveld te handhaven. Dat biedt de beste garantie voor een gezonde en waardevolle leefomgeving. Niet alleen voor ons, maar ook voor de omgeving.

We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,





PS Deze brief doen we in afschrift naar onze buurtgenoten.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

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

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 6