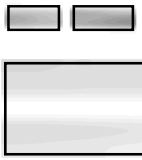
Gemeente Noordenveld

t.a.v. de gemeenteraad

Postbus 109

9300 AC RODEN



Datum: 24 maart 2023

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs is het herontwerp bestemmingsplan van de Oude Velddijk 26 bekendgemaakt. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan. Wij wonen direct tegenover het plangebied en zien bij de uitvoer van het ontwerpbestemmingsplan "herontwikkeling Oude Velddijk 26" nadelige gevolgen. We wijzen hierbij op het volgende:

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 functionerende water(bergings)systeem. Uit de planregel volgt echter onvoldoende dat het concrete Waterhuishoudingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De waterhuishouding wordt ook niet voldoende geborgd door de visiekaart zoals is opgenomen in bijlage 1. Wij verzoeken u dan ook, ter voorkoming van wateroverlast, de waterhuishouding beter te borgen door het op te nemen in de planregels. Daarnaast verzoeken wij dat de borging van deze waterhuishouding vastgelegd wordt, zodat ook toekomstige potentiële wateroverlast hiermee afgedekt wordt.

Het plan komt niet overeen met de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en de Kwaliteitsgids van Noordenveld

De betreffende Kwaliteitsgids is een aanvulling op de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en beschrijft specifieke karakteristieken die horen bij de verschillende locaties binnen de gemeente. Het plangebied wordt aangewezen als 'dorps'weides'. Hier horen dan weer specifieke karakteristieken bij die zich al volgt laten omschrijven: *"Houd lucht in het dorp door de groene lobben van open ruimten, dorps'weides', plantsoenen enzovoorts in het dorp niet te bebouwen."*

Deze toewijzing van dit gebied als dorps'weide' is niet uit een ver verleden, maar van een recente datum, te weten 22 april 2020. De aankoop van de grond is in 1999 geweest, met als doel bebouwing. Toch heeft de raad gekozen om de invulling van het plangebied te beschrijven als dorps'weide'. Dat is ons inziens ook terecht omdat dit aansluit bij de waarden uit de kwaliteitsgids om deze gronden open en grotendeels onbebouwd te laten.

Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan en andere gemeentelijke documenten gesproken over hofjes. Deze passen ons inziens niet bij de gidsprincipes. Dit heeft vooral te maken met het gesloten karakter van een hofje en dat past niet bij de open en landschappelijke bebouwing die aan de Oude Velddijk te vinden is.

Landschappelijk is de keuze voor deze overvloedige bebouwing ook niet te verklaren. Het plangebied is geleden in een zogeheten 'Esdorpenlandschap'. Dit kenmerkt zich als een landelijk systeem waarin oude veldontginningen met essen, beekdalen en jonge veldontginningen onderling een samenhangende deelgebieden vormen. Uit het planontwerp wordt onvoldoende duidelijk hoe het plangebied onderdeel wordt van dit landschap en hoe voorkomen wordt dat verdere bebouwing van het gebied voorkomen worden.

We vragen ons oprecht af hoe het ontwerpbestemmingsplan zo haaks kan staan op de lange termijn planning van de gemeente (zie omgevingsvisie 2030) en dat de waarden uit de kwaliteitsgids als het erop aan komt niet leidend zijn, maar juist aan de kant geschoven worden. Deze documenten zouden juist de 'gids' moeten zijn in een passend ontwerp.

Er worden teveel woningen mogelijk gemaakt in het plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet 25 woningen op een oppervlakte van 3100 m2. Binnen dit gebied moeten niet alleen de woningen gerealiseerd worden, maar ook verkeers- en groenvoorzieningen. Wij betwijfelen of op deze oppervlakte een dusdanig grote hoeveelheid woningen gerealiseerd kunnen worden én er tegelijk kan worden voldaan aan de eerder genoemde waarden uit de Kwaliteitsgids. In deze principes is onder andere opgenomen dat moet worden ingespeeld op de huidige bebouwing. Aan de gehele Oude Velddijk staan vrijwel alleen vrijstaande woningen op ruime kavels, de enkele rijbebouwing die er is staat ook op ruime kavels. Tevens is alles in een lint gebouwd en niet in de vorm van een hofje.

In gesprekken met de gemeente is ons als omwonenden voorgehouden dat het om een aantal van 16 woningen gaat. Wij voelen ons op dit punt, maar ook op veel andere punten tijdens deze voorbereidende gesprekken niet serieus genomen als omwonenden. Wij hebben gerede zorgen en hebben ons constructief opgesteld om te kijken wat er wel mogelijk is. Het aantal van 25 kwam voor ons als een zeer onaangename verrassing. Hier vragen wij ons dan af wat de waarde van gesprekken met omwonenden is in plaats van nader tot elkaar te komen juist plannen gepresenteerd worden die nog verder van ons beeld is.

Wij verzoeken dan ook dringend het aantal van 25 uit het bestemmingsplan te schrappen en te vervangen door een plan met 1 of 2 woonunits die gebouwd worden in lijn met de rest van de bebouwing aan de Oude Velddijk.

De maximale bouwhoogte overstijgt de bebouwing in de omgeving

Uit de bouwvoorschriften blijkt dat een bouwhoogte van 9m toegestaan is. In de omgeving staan geen woningen van die hoogte. Tevens verklaard de ingeschakelde stedenbouwkundige [redacted] van Buro Steenland aan dat een bouwhoogte van 7,5m veel beter past bij de bebouwing in de omgeving. De benodigde levensloopgeschikte woningen kunnen uitstekend gebouwd worden met een hoogte van maximaal 7,5m. Woningen van 1 laag met kap passen goed in de omeving.

Wij verzoeken u dan ook niet aan te sluiten bij de verouderde beheersverording, maar aan te sluiten bij bovengenoemde stedenbouwkundige en de maximale bouwhoogte te beperken tot 7,5m.

Gevolgen ontsluitingsweg onvoldoende tot niet onderzocht

Recht tegenover onze woning wordt in het ontwerp een weg voorzien ter ontsluiting van de beoogde woningen. Deze weg komt recht tegenover onze woning te liggen en zal voor veel overlast zorgen. De weg is in een bocht gelegd waardoor een deel van het verkeer wegdraait van onze woning, echter zal een groot deel van het verkeer vol in onze woning schijnen.

Daarbij komt ook nog dat onze woning strak tegen de weg aan ligt. In het verleden is door gemeente besloten dat de woning niet naar achteren (richting het oosten) verplaatst mocht worden. Dat is onder de huidige omstandigheden acceptabel, bij meer verkeer zal dit ernstige hinder opleveren omdat de slaapgelegenheden in onze woning aan de weg-kant (het westen) gesitueerd zijn. De kunnen niet verplaats worden zonder extreme kosten te maken.

De best passende oplossing is het aantal woningen beperken waardoor ontsluitingsweg ook kan komen te vervallen. Hiermee voorkomt u groot leed voor een gezin met jonge kinderen dat woont in een woning die door gemeente niet verplaats mocht worden op het perceel.

Omwonenden onvoldoende en te laat betrokken

Wij vinden het erg jammer dat omwonenden te laat en onvoldoende betrokken zijn bij de uiteindelijke plannen. Als omwonenden hebben wij zelf het initiatief genomen om met de gemeente in overleg te komen. Ondanks dat door gemeenteraad was vastgelegd dat omwonenden als eerst benaderd moesten worden bij nieuwe plannen voor het plangebied.

Gedurende dit traject hebben wij ons als omwonenden constructief en coöperatief opgesteld. Het voelt alsof wij gestraft worden voor onze vriendelijkheid en meedenkend. En dat onze grootste zorgen aan de kant worden gelegd omdat die, blijkt nu, niet passen met de eigenlijke plannen van de gemeente. Plannen die niet ten volste met ons gedeeld zijn.

In de plannen worden kleine zorgen wel aangepakt, maar de grote zorgen zoals die van de grote aantallen, de waterhuishouding en de ontsluitingsweg worden teveel genegeerd. En dat terwijl nota bene aan de Oude Velddijk enorme wateroverlast is geweest door plannen van gemeente, slechts 200m van het plangebied.

Wij vinden het ook onbegrijpelijk dat er niets is gedaan met de petitie die wij als omwonenden hebben opgezet en ingeleverd bij de gemeente. De gemeente heeft een enquête gehouden met ongeveer evenveel deelnemers als onze petitie.

Corona is ook diverse keren als excuus gebruikt om niet met omwonenden in contact te treden en zelfs een keer als reden opgevoerd om een belangrijke stap in het proces op het allerlaatste moment uit te stellen. Hiermee laat de gemeente zien dat het ver afstaat van de mensen in de maatschappij. Iedereen was al gewend om op afstand te werken en de tijd, aandacht en energie van de omwonenden wordt hiermee verspild. De medewerkers van de gemeente worden nog betaald voor het werk, de omwonenden leiden alleen maar (emotionele) schade. Hier wordt zwaar onvoldoende rekening mee gehouden.

Ontwerpbestemmingsplan aanpassen en planschade voorkomen

Wij vragen u het plan aan te passen, dusdanig dat wij als omwonenden zo min mogelijk nadeel ondervinden van de plannen zoals beschreven in het huidige ontwerpplan. Op die manier zal planschade verminderd of zelfs voorkomen kunnen worden.

U kunt gerust contact opnemen mochten er vragen of onduidelijkheden zijn

Wij zijn te bereiken via [redacted], mailen kan ook naar [redacted]@gmail.com.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

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 (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)