Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

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

AANTEKENEN

Gemeente Noordenveld
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 109
9300 AC RODEN

Dossiernummer:
2GE.1.21.019055

Telefoon: [redacted]

Datum: 29 maart 2023

Behandeld door:
[redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze tegen Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize

Geachte Raad,

Namens cliënten [redacted] en [redacted], wonende aan [redacted] wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw voorgenomen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize. Een kopie van de bijbehorende publicatie treft u bij deze brief aan.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Cliënten wonen aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming 'Woongebied' bevindt zich in het ontwerpbestemmingsplan op zo'n 7 meter van de woning van cliënten terwijl het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand bevindt. De woningbouwplannen zullen verstrekkende gevolgen hebben voor het woongenot van cliënten op het gebied van uitzicht, privacy, bezonning en situeringswaarde. Daarnaast vrezen cliënten voor de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking op de Oude Velddijk en voor parkeerproblematiek in de wijk. Cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met het ontwerpbesluit, nu deze op diverse punten in strijd is met het recht. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

Ladder der duurzame verstedelijking ten onrechte niet doorlopen; behoefte onduidelijk
In paragraaf 2.2.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de laddertoets niet hoeft te worden doorlopen, omdat het plangebied deel uitmaakt van 'stedelijk gebied'. Dat is echter een onjuiste toepassing van de laddertoets. Als er sprake is van 'stedelijk gebied' dan kan een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de woningbouwbehoefte kan worden voorzien, achterwege worden gelaten. Dit staat echter los van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dan dient het ontwerpbestemmingsplan een

beschrijving van de behoefte aan hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt te bevatten. Het is vaste rechtspraak dat er bij een aantal van 12 nieuwe woningen of meer op een perceel dat eerst niet was bebouwd, er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangegeven wordt dat elders in de toelichting wel aandacht wordt geschonken aan de behoefte, echter die aandacht is volstrekt onvoldoende. Voorzien is in een invulling met levensloopbestendige woningen. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (KAW Architecten, 29 april 2020). Er wordt in paragraaf 2.3.4 van de toelichting echter het volgende aangegeven:

De grootste vraag richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (250.000-400.000 euro). Rust, ruimte en een groene omgeving zijn de belangrijkste motieven om te kiezen voor Noordenveld. Vooral Peize kan zich hierbij het best onderscheiden, aldus het woningmarktonderzoek.

Een aantal van maximaal 25 levensloopbestendige woningen op dit relatief kleine perceel past niet bij deze bevindingen. Verderop in paragraaf 2.3.4 wordt enkel nog aangegeven dat er sprake is van een aanvullende behoefte. Welke precies, dat is onduidelijk. Te lezen is alleen dat sommige medioren (55-70 jaar) graag met leeftijdsgenoten in een hofje willen wonen. En dat senioren (75-80 jaar) vooral woonruimte in de nabijheid van voorzieningen zoeken. Dat laatste is nogal abstract. Een duidelijke behoefte naar levensloopbestendige woningen in de gemeente Noordenveld ontbreekt derhalve. Bovendien is onduidelijk waarom de eerder genoemde -wel duidelijke- behoefte naar vrijstaande koopwoningen in het (middel)dure segment in een groene omgeving hierbij zonder nadere toelichting wordt gepasseerd.

Een motivatie naar de behoefte van de voorgestane ontwikkeling zijnde levensloopbestendige woningen ontbreekt hiermee. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening alsmede met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe
Artikel 2.17 lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe geeft aan dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeente Noordenveld heeft echter geen gemeentelijke woonvisie. In plaats daarvan is men van mening dat kan worden teruggevallen op het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (KAW Architecten, 29 april 2020). Dat betwisten cliënten echter. Niet alleen volgt uit dit onderzoek niet dat er sprake zou zijn van een behoefte aan levensloopbestendige woningen in de gemeente Noordenveld -zie de vorige paragraaf- ook zal gelet op de aard van dit onderzoek niet worden voldaan aan alle eisen die de Provinciale Omgevingsverordening in artikel 2.17 lid 1 stelt aan een gemeentelijke woonvisie:

De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
1. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
2. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
3. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
4. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
5. *geeft een lange termijn beeld.*

Het ontwerpbestemmingsplan is om die reden in strijd met hoger recht, namelijk met artikel 2.17 lid 1 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

330-013

Het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 zit overigens niet bij de ter inzage gelegde stukken en ondergetekende kon deze online niet vinden, reden dat ik u namens cliënten verzoek om dit onderzoek alsnog toe te sturen. Namens cliënten behoud ik mij het recht voor om deze zienswijze aan te vullen mocht hier aanleiding toe zijn.

Strijd met gemeentelijk beleid
In de Noordenveldse Kwaliteitsgids, een document dat de gemeente betrekt bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven, staat dat het plangebied behoort tot het 'esdorpenlandschap' en de 'dorpsweides en grote open, groene ruimten met agrarisch karakter'. Beide waarden kennen een aantal gidsprincipes die leidend zijn bij het toestaan van nieuwe functies. De voorgestane ontwikkeling is echter in strijd met het gidsprincipe behorende bij het 'esdorpenlandschap':

'*bouw op de hogere gronden en voorkom verdere bebouwing van het beekdal*'

Zoals uit de ter inzage liggende stukken blijkt loopt het perceel af richting de Grote Masloot en ligt deze ongeveer een meter lager dan de omliggende gronden. Dat is niet bepaald bouwen op hogere gronden. Bovendien is de Grote Masloot een beek en ligt het plangebied derhalve in het beekdal: bouwen alhier is dus in strijd met het gidsprincipe.

Daarnaast noemt de Noordenveldse Kwaliteitsgids ook een aantal gidsprincipes specifiek voor Peize. Een van de gidsprincipes is lucht in het dorp houden door groene lobben van onder andere dorpsweides in het dorp niet te bebouwen. Juist het tegenovergestelde maakt het ontwerpbestemmingsplan mogelijk. In de toelichting wordt dan wel aangegeven dat de status van dorpsweide van recente datum is, maar de die motivering snijdt geen hout. Immers, als de gemeente niet de bedoeling had om de locatie open te laten blijven, dan had zij de beschermde status er niet op moeten leggen. Cliënten geven bovendien aan dat het perceel in 1999 door de gemeente is aangekocht met de bedoeling om er een ontsluitingsweg te realiseren. Dat is echter nooit van de grond gekomen. Pas veel later ontstond het idee voor woningbouw. Cliënten hebben in 1999/2000 nog een vergunning gekregen voor verbouwing van de gevels aan de zuidzijde- en westzijde van hun woning, waarbij toen nog werd aangegeven dat het perceel open zou blijven. Zou dat toen anders zijn geweest, dan zouden cliënten natuurlijk nooit vergunning hebben gevraagd.

Een ander gidsprincipe is dat met nieuwbouw in moet worden gespeeld op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Cliënten geven aan dat verreweg de meeste woningen in de directe omgeving van het plangebied niet hoger zijn dan 6 meter, vaak in de vorm van één bouwlaag met daarboven een kap. Met een maximale hoogte van 9 meter wordt in het plangebied dus afgeweken van het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Dat een bouwhoogte van 9 meter in de omgeving van het plangebied misschien planologisch is toegestaan doet daarbij niet ter zake, nu het bij het heersende bebouwingsbeeld om de feitelijk bestaande situatie gaat.

Het toestaan van maximaal 25 levensloopbestendige woningen is daarmee op in ieder geval 3 onderdelen in strijd met het gemeentelijk beleid. Dit is in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1. lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening.

Strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening
In 1999/2000 hebben cliënten als gezegd een vergunning gekregen voor een flinke verbouwing. In de gevels aan de westzijde en met name de zuidzijde zijn grote glazen puien met schuifdeuren geplaatst, zowel op de begane grond (veranda) als op de eerste verdieping (balkon).

330-013

Dit om de inval van zonlicht en daglicht, maar ook het uitzicht over het groene beekdallandschap zo maximaal mogelijk te benutten. Cliënten maken hier dan ook zeer veel gebruik van, zelfs in de winter.

Dit woongenot dreigt echter ruw verstoord te worden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt hoofdgebouwen mogelijk die tot 9 meter hoog mogen worden (artikel 6.2.2 sub f). Daarbij moet worden aangetekend dat het plangebied afloopt richting de Grote Masloot en ongeveer een meter lager gelegen is dan de omliggende percelen en dus ook dan het perceel van cliënten. Uit de stukken blijkt dat ten behoeve van de waterhuishouding het perceel zal moeten worden opgehoogd. Gelet op de wijze van meten in artikel 2.4 van de planregels en de definitie van 'peil' in artikel 1.62 van de planregels, wordt die 9 meter hoogte gemeten vanaf de opgehoogde gronden. Dat betekent dat vanuit het perspectief van cliënten de bebouwing straks 10 tot wel 11 meter hoog kan worden. Terwijl er op dit moment helemaal geen bebouwing is toegestaan. Als gezegd bevindt het bouwvlak zich op slechts 10 meter afstand van de woning van cliënt. Daarnaast bevindt de bestemming 'Woongebied' zich op zo'n 7 meter van de woning van cliënten waar bijgebouwen tot 7,2 meter hoog zouden mogen worden geplaatst (artikel 6.2.3 sub f). De bestemming 'Woongebied' loopt bijna helemaal door richting de beek (alleen de laatste 6 meter wordt gereserveerd voor de bestemming 'Groen') en bevindt zich daarmee volledig aan de zuidzijde van de woning van cliënten. Het uitzicht naar het zuiden toe is hiermee compleet verdwenen.

Daarnaast zullen woningen op zo'n korte afstand een forse inbreuk op de privacy met zich meebrengen. Vanuit de tuinen dan wel vanachter de ramen kan zó de woning en de tuin van cliënten in worden gekeken. Gelet op de grote glazen schuifpuien en het balkon zullen de gevolgen verstrekkend zijn. Zeker bij raampartijen op de eerste verdieping of hoger, waarbij dit zicht van boven komt, wordt de inbreuk op de privacy nog eens als extra indringend en ongewenst ervaren. De woning en de tuin van cliënten verworden van een fijne plek om te verblijven tot een plek waar geen enkel gevoel van privacy meer bestaat.

Voorts zal de bezonning in zeer grote mate achteruit gaan. Terwijl genieten van de zon nu juist een van de voornaamste redenen was voor cliënten om destijds aan zo'n ingrijpende verbouwing te beginnen. Daarnaast hebben cliënten voorzien in een flink aantal zonnepanelen op het dak. Bij een forse toename van de schaduwwerking zal er ook flink minder opgewekt kunnen worden, en gaat de opbrengst voor cliënten dus ook achteruit. Het is de vraag hoeveel uur aan bezonning er nog overblijft en of dit nog wel aanvaardbaar is. De planwetgever lijkt dit in het geheel niet te hebben onderzocht. Ten onrechte is niet voorzien in een bezonningsstudie waarin, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt, is onderzocht in hoeverre het belang van bezonning is benadeeld en of er nog wel aan de TNO-normen op dit vlak kan worden voldaan. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op de mate waarin de ruimtelijke belangen van cliënten worden geschaad tegenover een ruimtelijk plan dat in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening, de Provinciale Omgevingsverordening en het gemeentelijk ruimtelijk beleid, stellen cliënten dat vaststelling van het bestemmingsplan in strijd is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1. lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening alsmede met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht.

Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen
Aan de overzijde van de Grote Masloot is een groot perceel (met nummer 2064) met daarop een agrarische bestemming. Momenteel wordt er mais op verbouwd. Cliënten zien de betreffende agrariër het perceel af en toe bespuiten.

330-013

Hoewel het helemaal niet duidelijk is of dit om -voor de gezondheid schadelijke- gewasbeschermingsmiddelen gaat, ligt het wel op de weg van de planwetgever om na te gaan óf hiervan sprake is en waar precies en zo ja, of er dan feitelijk een spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Of anders gezegd, of er gelet op het mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de overzijde van de Grote Masloot nog wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de geplande woningen. Door dit onderzoek achterwege te laten is ook op dit punt sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Verkeer en verkeersaantrekkende werking
Een maximaal aantal van 25 woningen brengt uiteraard extra verkeersbewegingen met zich mee. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW berekend dat er sprake zal zijn van een toename van 196 verkeersbewegingen per dag. Die zullen zich allemaal over de Oude Velddijk bewegen, meestal richting het noorden (naar het centrum van Peize of naar de stad Groningen). De straat De Vennen, waar cliënten wonen, mondt echter ook uit op de Oude Velddijk dus ook cliënten krijgen met de verkeersaantrekkende werking te maken. Een aantal van 196 extra per dag zegt echter niet zoveel. Het gaat vooral om de vraag of de Oude Velddijk dit er nog wel bij kan hebben. Het gaat om een smalle erftoegangsweg. Cliënten wijzen erop dat de rondweg rond Peize er mede moest komen doordat de Oude Velddijk overbelast was. Het is dan ook de vraag of een toename van 196 verkeersbewegingen per dag nog wel veilig kan worden afgewikkeld. Nu uit de stukken niet blijkt hoeveel verkeersbewegingen de Oude Velddijk momenteel te verwerken heeft laat staan dat er verkeerskundig onderzoek naar dit punt is gedaan, moeten worden vastgesteld dat de verkeersparagraaf in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

De wijze van ontsluiting zorgt daarnaast voor sluipverkeer. Op de voorlopige ontwerpen is te zien dat er verbinding zal worden gemaakt met het voetpad die achter De Vennen 13 tot en met 16 loopt. Dit voetpad dient nu enkel ter ontsluiting van langzaam verkeer van en naar deze vier woningen. Cliënten vrezen dat niet alleen voetgangers, maar ook fietsers en scooters gebruik zullen maken van de 'shortcut' naar de Roderweg. Dat is immers een stuk korter dan omrijden via de Oude Velddijk. Deze gang van zaken doet zich nu al voor bij het paadje dat De Vennen verbindt met de Floralialaan. Tenslotte vragen cliënten zich ten zeerste af of er binnen het plangebied wel kan dan wel zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid -waarover de volgende paragraaf- in welk geval het voor de toekomstige bewoners erg verleidelijk zal worden om de auto op De Vennen te gaan parkeren. Gelet hierop roepen cliënten op om een verbinding met het bestaande voetpad achter De Vennen 13 tot en met 16 uit de plannen te halen.

Parkeren
De bestemming 'Woongebied' maakt nog niet duidelijk waar er woningen zullen komen, welke typen woningen dat zijn en hoeveel woningen het zullen zijn. Op basis van een concreet ontwerp zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Hoewel op dat moment aan het parkeeraspect zal moeten worden getoetst (artikel 11.1 sub a van de planregels) zal in het kader van de toets der goede ruimtelijke ordening nu al duidelijk moeten zijn of, uitgaande van de planologisch maximale invulling -dus met de grootste parkeervraag tot gevolg-, de parkeerbehoefte wel in het plangebied kán worden opgelost. Het ontwerpbestemmingsplan noemt in paragraaf 3.3. enkel de parkeernormen waarmee men zal moeten rekenen, maar maakt berekening verder niet. Dit is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.

Water
Cliënten vrezen voor wateroverlast op het moment dat het plangebied wordt opgehoogd. Het grondwaterpeil in het plangebied maar ook in directe omgeving daarvan is hoog (juist dat is ook een reden dát er moet worden opgehoogd). Momenteel hebben veel inwoners van De Vennen waaronder cliënten, te kampen met rioleringsproblemen. Bij een hoosbui staat de straat blank en borrelen de wc's welke soms ook overlopen. In paragraaf 5.7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat over dit onderwerp enkel te lezen dat:

'Naast ophoging is het handhaven van de bestaande ontwateringsgreppel aan de randen van het plangebied van belang om een goede afvoer van aanliggende woonpercelen te behouden en daarbij vernatting van deze woonpercelen tegen te gaan'

Het enige wat ten aanzien van ontwatering dus wordt aangegeven is dat de bestaande greppel behouden moet blijven. Bij ophoging van het plangebied zal de hiervoor beschreven problematiek dus alleen maar intensiveren. Het is volstrekt onduidelijk hoe vernatting van de aanliggende woonpercelen (als gevolg van de ophoging van het plangebied) wordt tegengegaan. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast willen cliënten aangeven dat de greppel aan de noordzijde -voor zover deze langs de woning en de tuin van cliënten loopt- voor de helft van hen is. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat deze greppel wordt verbreed ten behoeve van waterberging. Het is echter onduidelijk wat het effect is van zo'n waterberging op het perceel van cliënten. Doordat hun perceel een stuk hoger ligt is de tuin in de loop der jaren veel poreuzer geworden aan de rand van het perceel en is deze zelfs aan het afkalven. Het is niet de bedoeling dat er grond wegspoelt of dat er anderszins schade ontstaan. Cliënten zien dan ook graag dat uw raad zorg draagt voor een afdoende oplossing ter bescherming van hun perceel. In ieder geval is er ook op dit punt sprake van strijd met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Verzoek
In deze zienswijze hebben cliënten betoogd dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in bouwmogelijkheden die veel te massaal zijn en die niet passend zijn in de omgeving. Cliënten zouden zich echter nog kunnen vinden in een plan dat wel aansluit op de behoefte die uit het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 naar voren komt: vrijstaande koopwoningen in het (middel)dure segment, ruim opgezet in het groen. Als die woningen nu alleen in het oostelijk deel van het plangebied / het perceel zouden komen, dan is er sprake van een plan die veel meer voldoet aan het gemeentelijk beleid; een plan die de waarden van het beekdallandschap en de groene lobbe wel respecteert. Als de bebouwing opschuift naar het oosten dan blijven de belangrijkste zichtlijnen voor cliënten direct naar het zuiden toe bewaard, en blijft er nog enigszins uitzicht op een groene omgeving. Hiermee wordt evengoed een stevige bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave, terwijl aan de belangen van cliënten (en de overige omwonenden) het juiste gewicht wordt toegekend.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet dan niet ongewijzigd vast te stellen.

330-013

Met vriendelijke groet,

DAS



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 (telefoonnummer)
- 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 (handschrift)