VERSLAG BEWONERSBIJEENKOMST MAATLANDEN/DE ZULTHE
20 juni 2023

Aanleiding
Op 8 maart 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld besloten tot woningbouw op de locatie Maatlanden/de Zulthe. Daarbij zijn verschillende ontwikkelingskaders geformuleerd, zoals circa 100 woningen waarvan 45 sociale/betaalbare woningen en 55 commerciële woningbouw, water in het hart van het gebied, natuurlijke geluidswallen en enkele verkeersmaatregelen. De gemeente vindt het belangrijk om de omgeving nauw bij de ontwikkeling te betrekken en om in een open participatieproces met elkaar van gedachten te wisselen over onder andere het type en de positie van de woningen, de precieze ontsluiting van verkeer, recreatief medegebruik, de relatie tussen bestaande en nieuwe bouw en de inpassing van groen en water, met het oog op wooncomfort, klimaatverandering en biodiversiteit.

Bewonersbijeenkomst
Op 20 juni 2023 vond een bewonersbijeenkomst in restaurant Onder de Linden plaats. Ongeveer veertien omwonenden en één vertegenwoordiger namens wijkbelangenvereniging Middenveld gaven gehoor aan de uitnodiging. Op het programma stond een welkomstwoord door wethouder ruimtelijke ontwikkeling Jos Darwinkel, een presentatie door [redacted] van Specht Architecten en [redacted] van LAOS Landschapsarchitecten van hun visie op deze gebiedsontwikkeling en tot slot het met zijn allen nadenken over en op kaart schetsen van ideeën voor de toekomstige woonwijk. Vier omwonenden namen uiteindelijk aan deze schetssessie deel, andere bewoners kozen ervoor om de bijeenkomst te verlaten en niet mee te denken over de invulling van het gebied. Doel van de sessie: Specht en LAOS maken een stedenbouwkundig plan voor Maatlanden/de Zulthe en nemen de wensen en ideeën van de omgeving en de uitkomsten van diverse locatieonderzoeken daarbij als vertrekpunt. Na de zomer wordt dit plan aan de omgeving gepresenteerd. De datum moet nog worden vastgesteld, een uitnodiging volgt.

Procedure
Op basis van het stedenbouwkundig plan stelt de gemeente een ontwerpbestemmingsplan op. Eind 2023 staat politieke besluitvorming op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan op de rol voor het college van B&W. Na dit besluit komt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage te liggen.

Huishoudelijke mededeling
Per 1 juli 2023 wordt projectleider [redacted] opgevolgd door [redacted]

Toelichting bij de presentatie door Specht en LAOS
Specht Architecten en LAOS Landschapsarchitecten hebben een analyse gemaakt van de landschappelijke en stedenbouwkundige context van de locatie Maatlanden/de Zulthe, de bodemsamenstelling, het reliëf, de waterhuishouding, de ecologie, historisch kaartmateriaal, de verkeerssituatie (huidig en verwacht), klimaatscenario's en de meegegeven gemeentelijke kaders. Op basis daarvan hebben zij zich een eerste beeld gevormd van mogelijke ontwerprichtingen, bijvoorbeeld waar het om de ruimtelijk indeling, het type woningen en de landschappelijke inpassing gaat. Voor de volledige presentatie wordt verwezen naar de bijlage. Om een indruk

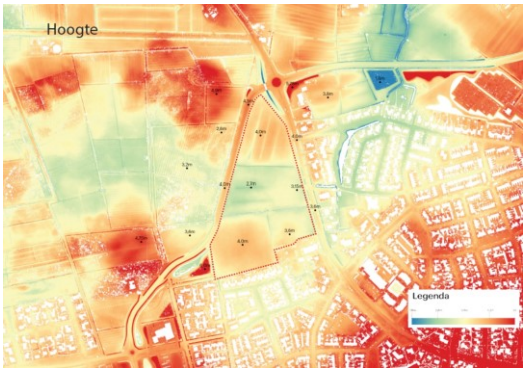
te geven, is in dit verslag een deel van de afbeeldingen opgenomen. Belangrijke opmerkingen en uitleg bij de presentatie:

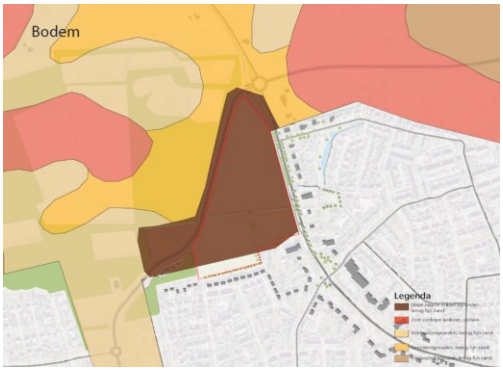
- Eerste dingen die opvallen in het gebied: kleine niveauverschillen/reliëf, de bomenrij, solitaire eiken, een aantal rijksmonumentale panden, mooie zichtlijnen en doorkijkjes, bijzondere natuurwaarden, zeker ook in het aangrenzende kleibos. Stuk voor stuk kwaliteiten die zich - mede conform gemeentelijk beleid - in de gebiedsontwikkeling laten koesteren en versterken en die inspirerend en richtinggevend kunnen zijn voor het ontwerp.





- Elke analyse voor een gebiedsontwikkeling begint met de ondergrond: hoe is die opgebouwd, wat kan en wat kan niet, zijn bepaalde ingrepen mogelijk en verstandig in relatie tot klimaatverandering. Duurzame stedenbouw is een kwestie van voorsorteren op toekomstige ontwikkelingen.









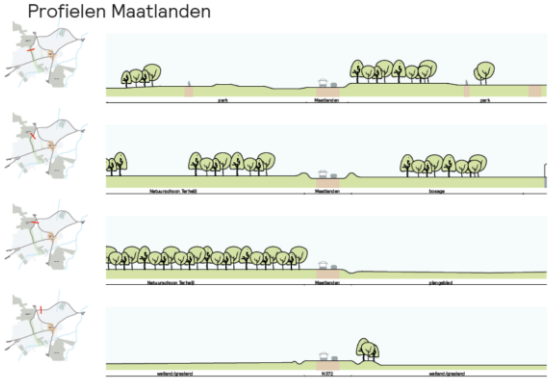
- Een van de meest bepalende bodemkenmerken in deze omgeving is de aanwezigheid op verschillende plekken en dieptes van een slecht doordringbare laag potklei. Deze toch behoorlijk hooggelegen plek kan daardoor heel nat zijn, met een wateroverlastrisico als gevolg. Grote hoeveelheden regenwater kunnen mogelijk onvoldoende snel de ondergrond in zakken, zij worden tegengehouden door de potklei. Een belangrijke vraag voor de gebiedsontwikkeling is daarom: wat te doen met natte omstandigheden.
- Op de hoogtekaart zijn de reliëfverschillen zichtbaar, variërend van 2,7 m +NAP tot 4 m +NAP. Grote verschillen zijn het niet, het gaat om een zogeheten microreliëf, maar dit biedt wel aanknopingspunten voor hoe het gebied zich stedenbouwkundig laat structureren.
- Waterhuishouding: de klimaatverandering zal naar verwachting grotere weersextremen met zich meebrengen, neerkomend op langere periodes van zowel droogte als van hevige regenval. Daarom is het zaak om regenwater langer vast te houden door de afvoer ervan te vertragen en tegelijkertijd om wateroverlast tegen te gaan; een opgave die op deze locatie specifieke uitdagingen met zich meebrengt. Waar bijvoorbeeld ook rekening mee moet worden gehouden, is dat het naastgelegen kleibos er mee gediend is als water langer wordt vastgehouden. Verdroging gaat ten koste van unieke en bovendien beschermde natuurwaarden.
- Groenstructuur en toegankelijkheid: Staatsbosbeheer wil de huidige twee toegangen tot het bos zo laten als ze nu zijn en daar geen nieuwe entree of route aan toevoegen. Het streven is juist om tot een betere zonering te komen tussen rust c.q. zo min mogelijk verstoring van flora en fauna en recreatief gebruik van het bos.
- Hoofdstructuur in de toekomstige wijk: uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan zal zijn dat de fiets voorrang krijgt. Op het kaartje is te zien dat het huidige fietsnetwerk uit twee niet met elkaar verbonden delen bestaat. Dat valt buiten het bereik van de onderhavige opdracht, maar het kan voor de gemeente iets zijn om nog eens naar te kijken.



- De profielen van Maatlanden en de Zulthe (zie volgende pagina) bieden waardevolle aanknopingspunten voor het ontwerp. In beide gevallen gaat het om een niet uniform profiel, het verandert juist organisch en ontspannen met de omgeving mee. Dat karakter laat zich in de toekomstige woonwijk uitstekend

doorzetten. Een aandachtspunt in dit verband is ook geluidshinder: gezien de maximale geluidsnorm van 53 dB is een geluidswal nodig.

Profielen Maatlanden

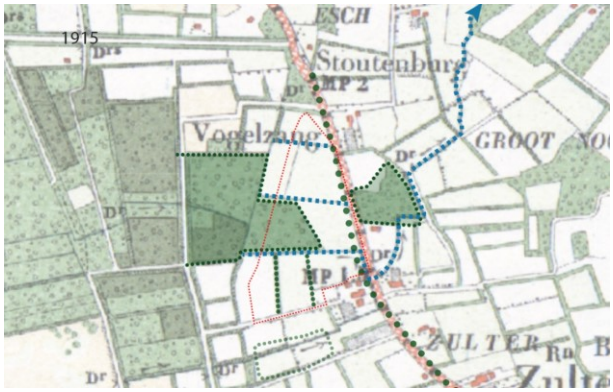


Profielen Zulthe



- Historische kaarten zijn voor stedenbouwkundigen van belang om grip te krijgen op een plek. Ontwikkelingen in het verleden kunnen aanknopingspunten bieden voor ontwikkelingen in de toekomst. De kaarten van 1900, 1915, 1950, 1975 en 1990 tot nu geven een beeld van de ontwikkeling van landschap en landgebruik op de planlocatie:
    - 1900: open versus besloten, oost en west met elkaar verbonden via het onderhavige plangebied, groene aanzet van de Zulthe, open beekdal, de beek is nog mooi te zien, het gebied van het huidige kleibos is nog niet beplant, het is nog ‘woest en ledig’.
    - 1915: een stuk bos is verdwenen, maar andere delen zijn juist fors uitgebreid, er zijn drie afwateringssloten zichtbaar, mooie kleinschaligheid, het contrast tussen open en besloten is afgenomen.
    - 1950: er is meer grond in cultuur gebracht, delen van het bos zijn verdwenen, de singel is verdwenen en het herstellingsoord de Zulthe is te zien, bereikbaar vanaf de Zulthe.
    - 1975: Roden breidt uit, waarmee de dorpsgrens is verlegd. Aan de overzijde van de Zulthe is het landschap nog agrarisch van karakter.
    - 1990: Roden breidt opnieuw uit, nu over de Zulthe heen, de beek is deels verdwenen.
    - Nu: de meest noordelijke van de drie ontwateringssloten is verdwenen en ook de weg richting het herstellingsoord is er niet meer. De historische kaarten laten zien dat de later aangelegde rondweg op een al bestaande lijn in het landschap is aangelegd. Uit de kaarten valt af te leiden dat langs de Zulthe altijd beplanting heeft gestaan.







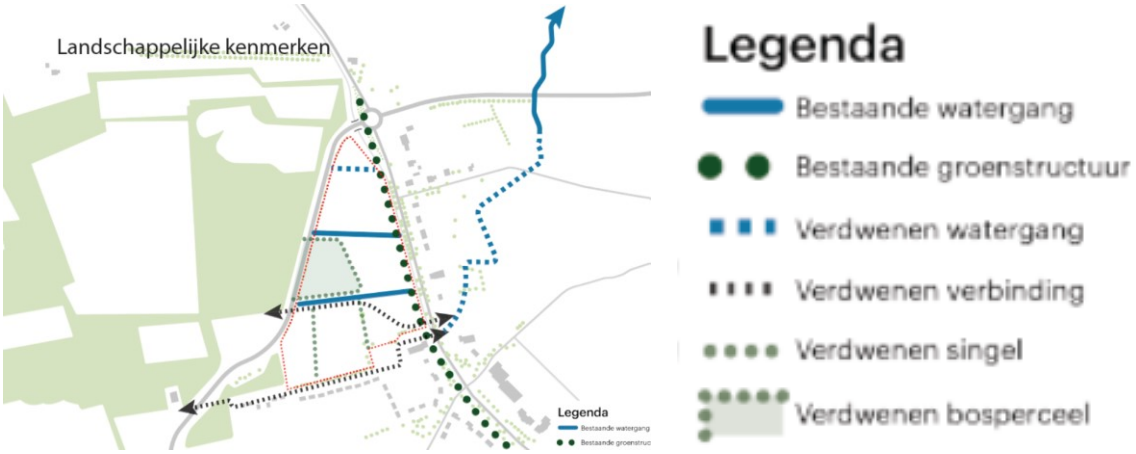


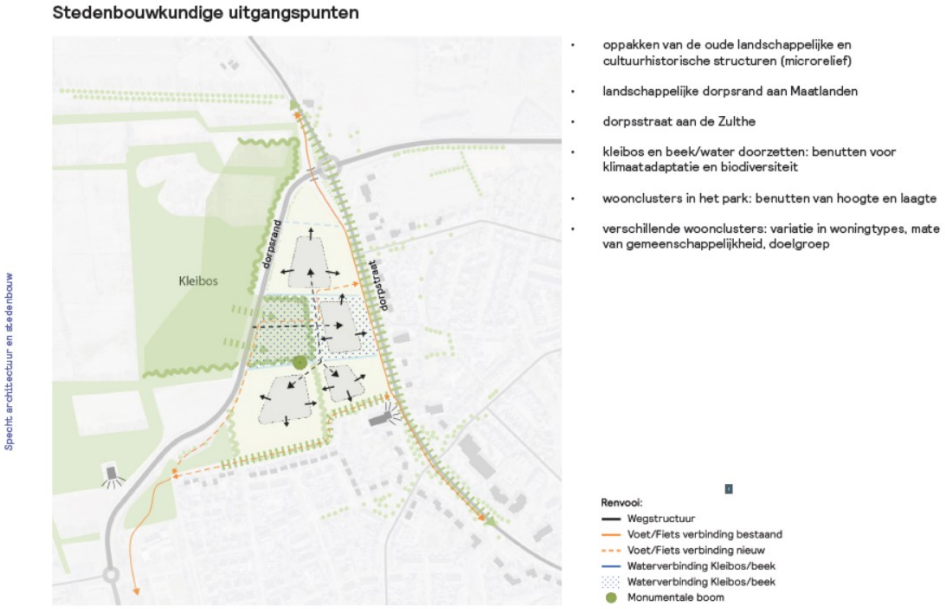




- Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan van Maatlanden/de Zulthe hebben Specht en LAOS de volgende landschappelijke kenmerken uit de historische kaarten gefilterd. Mogelijke aanknopingspunten die dit oplevert:
    - De bestaande groenstructuur langs de Zulthe.
    - De oude verkavelingsstructuur: bijvoorbeeld opnieuw beplanten.
    - Het gebiedje dat het langst ‘woest en ledig’ is gebleven, is wellicht het meest geschikt om iets met water en openbaar groen te doen.
    - Oude verbindingen, zowel waterhuishoudkundig als voor verkeer: herstellen, bijvoorbeeld voor langzaam verkeer?

- Het raamwerk van groene elementen en de laagtes: mogelijk te vertalen naar samenhangende clusters van bebouwing. Hier zou een indeling in vier wooncclusters vanuit landschappelijk oogpunt dan het meest logisch zijn.
- Aan de hand van vier op andere plekken in Nederland gerealiseerde plannen hebben Specht en LAOS de ruimtelijke mogelijkheden op deze locatie onderzocht. Zij hebben die plannen als ’t ware op deze locatie gemonteerd; niet om het zo uit te voeren, maar om een beeld te krijgen. Hieronder ziet u één voorbeeld.





Veranda woningen, Almere



Mordicus tegen

Niets ten nadele van de gegeven presentatie, maar de aanwezigen geven bij monde van de voorzitter van Stichting de Zulthe-Maatlanden aan sinds de raadsvergadering van maart 2023 niet van mening te zijn veranderd: zij zijn “mordicus tegen” de geplande ontwikkeling van woningen in het gebied. Tegen het plan brengen aanwezigen de volgende argumenten in:

- Omwonenden hebben samen een alternatief plan ontwikkeld voor een groene invulling van het gebied bij wijze van natuurlijk uitloopgebied van de bestaande woonwijk, dus zonder woningen, maar wel met bijvoorbeeld een schaapskooi. Van dit plan ziet men niets terug.
- Een mooie dorpsentree zal met deze ontwikkeling verloren gaan.
- De verkeersdruk is al groot en wordt zo nog groter, ook al omdat in Roden-Zuid eveneens woningbouw op stapel staat.
- Er zijn in Roden legio andere (inbreidings)locaties voor de woningbouwopgave.
- De potkleilaag als belemmerende factor wordt sterk onderschat; te verwachten valt dat dit bij aanleg van infrastructuur en woningbouw grote problemen oplevert. Nu al is sprake van zowel wateroverlast als verzakkingen van woningen in het gebied.
- Ten aanzien van participatie: de gemeente geeft er tot nu toe onvoldoende blijk van de wensen, bezwaren en ideeën van omwonenden serieus te nemen.
- De gemeente negeert de zienswijzennota van de Omgevingsvisie die in 2017 met inwoners is vastgesteld, waarin staat dat de driehoek bij de Maatlanden als woningbouwlocatie van de kaart wordt verwijderd omdat dit niet strookt niet de ambitie om de Maatlanden als groene zone tussen landschap en bebouwing van noord naar zuid te benoemen. Men vraagt zich af waarom de planologische bescherming nu van het gebied is gehaald.

Conclusie: tien omwonenden vinden het omwille van bovengenoemde argumenten niet zinvol om aan het schetsproces deel te nemen. Zij kunnen daar niet hun medewerking aan verlenen en geven bovendien aan de gang naar de rechter te zullen bewandelen zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Zij kiezen ervoor om te vertrekken. De vier omwonenden die blijven, zijn eveneens tegenstander van de voorgenomen woningbouw op de betreffende locatie, maar vinden het wel belangrijk om in gesprek te blijven en om de

ontwerpers uitvoeriger te informeren over het gebied. Daarvan wordt hierna verslag gedaan. De reactie van wethouder Jos Darwinkel op hoofdlijnen:

- Het besluit tot woningbouw is ingegeven door de sterke verandering die de woningmarkt in de afgelopen jaren heeft doorgemaakt; de vraag naar woningen is - anders dan in 2017 kon worden voorzien - in korte tijd explosief gegroeid. Het besluit om op deze locatie te bouwen, is een democratisch genomen besluit. Hieraan geven we nu uitvoering.
- Hij betreurt het gebrek aan vertrouwen in het proces en hoopt met het schetsproces van deze avond dat tij te keren en het participatieproces alsnog een constructieve wending te geven. In deze aanloopfase naar het ontwerp is juist nog volop ruimte voor wensen en ideeën ter aanvulling op gebiedskwaliteiten en ontwikkelkaders. Hij geeft aan dat het ook mogelijk is om mee te denken in het schetsproces en alsnog de gang naar de rechter te maken, dat staat een ieder vrij.

Met elkaar rond de gebiedskaart

[redacted]LAOS Landschapsarchitecten trapt het groepsgesprek af met de opmerking dat de inbreng vanuit de omgeving in ontwikkelingen als deze altijd heel belangrijk is. Mensen die al lang op een plek wonen, weten en ervaren vaak weer andere dingen dan wat uit onderzoeken naar voren komt. Ontwerpers willen een compleet beeld hebben van de context voor zij beginnen te tekenen. In het overleg, met de gebiedskaart op tafel, worden de volgende zaken ingebracht en komende de volgende eerste inzichten naar voren:

- Door intensief bemalen in het verleden zijn aan de Achterste Kamp, de Vredelaan en de Van Bergenstraat funderingen gescheurd. Een aantal woningen is om die reden gesloopt. De vrees is groot dat dit opnieuw gebeurt als de gebiedsontwikkeling van start gaat. Oorzaak: de grond is hier zeer wisselend van samenstelling. Potklei, fijn zand en veen wisselen elkaar op zeer korte afstand af. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente de bodemopbouw in kaart gebracht; op diverse plekken zijn peilbuizen geplaatst.
- Het is van belang om voor de locatie van wadi's goed te kijken naar de afstroomrichting van water. Water stroomt ondergronds naar bestaande woningen toe; niet de andere kant op. De potkleilaag is de oorzaak van deze tegen de verwachting ingaande afstroomrichting. Ter illustratie: onder normale omstandigheden kunnen de eerst 5 tot 8 meter van een stuk grasland ter plekke niet worden gemaaid; de grond is te drassig voor de maaimachine. Hier is sprake van grote kweldruk. En toen in de jaren tachtig de rondweg werd aangelegd, was de verwachting dat de sloot aan de boszijde van de Maatlanden een hoger peil zou hebben dan de sloot aan de dorpskant, maar het tegenovergestelde was het geval. Men is toen afgestapt van het oorspronkelijke idee om de weg vanwege geluidshinder verdiept aan te leggen. Vanwege onzekerheid over hydrologische effecten als gevolg van de bodemopbouw is juist gekozen voor verhoogde aanleg van de weg.
- De sloot langs de achtertuinen van de Maatlanden is om die reden heel belangrijk. Onder een deel van de woningen staat bovendien een waterpomp.
- Aan de Zulthe speelt dit eveneens. Daar is zelfs momenteel sprake van verzakkingen als gevolg van verdroging.
- Conclusies ten aanzien van water en bodem:
    - Het is essentieel dat de geohydroloog snel bij het ontwerpteam aanschuift.
    - Wadi's laten zich waarschijnlijk het beste realiseren in de natuurlijke laagtes in het gebied.
    - Het wateronttrekkingseffect op het naastgelegen bos is een belangrijk aandachtspunt. Er is weliswaar een kleischerm aangebracht langs de Maatlanden, maar in de praktijk, bij veel regen, is

het slootpeil aan de boskant van de weg lager dan aan de kant van de woonwijk. Bovendien is niet helemaal duidelijk waar het kleischerm precies ligt en of de werking optimaal is. Dat wordt onderzocht.
    - Ten aanzien van samenhang tussen het doel om water langer vast te houden en het doel om wateroverlast tegen te gaan: wadi's voorzien alleen in tijdelijke vertraging van waterafvoer na langdurig hevige regenval met als doel om wateroverlast stroomafwaarts te voorkomen; zij voorzien niet in het structureel oplossen van droogteproblematiek.
- Landschappelijke en stedenbouwkundige scheiding tussen nieuwbouw en bestaande bouw c.q. tegengaan van verstoring en kwaliteitsverlies qua zicht, geluid en verkeersdruk: dit vraagstuk kan op verschillende, nader te verkennen manieren worden geadresseerd, bijvoorbeeld:
    - Daadwerkelijk afstand scheppen: nieuwbouw op afstand plaatsen.
    - Groene overgangszone, passend bij het (cultuurhistorisch) landschap.
    - Geen rechtstreekse verbindingen tussen beide wijken. Kanttekening die Mathijs Dijkstra daar op grond van praktijkervaring bij plaatst: zodra bewoners van beide wijken bevriend raken, zullen zij aan de gemeente vragen waarom er destijds geen directe verbindingspaden/wegen zijn aangelegd.
- Geluidshinder door verkeer: de verwachting is dat de rondweg steeds intensiever zal worden gebruikt, ook al omdat het de bedoeling is dat het centrum van Roden autoluwer wordt en omdat op andere plekken in Roden eveneens woningbouw op stapel staat. Zelfs zonder de onderhavige gebiedsontwikkeling is verbetering van geluidswering een aandachtspunt voor de gemeente. Daar komt nog bij dat automobilisten vooral in het weekend net voorbij de rotonde extra hard optrekken. Afhankelijk van de windrichting, geeft dit extra geluidsoverlast.
- Groen/natuur: omdat het gebied nu een groen en natuurlijk karakter heeft, is het belangrijk dat dit karakter zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Dat kan bijvoorbeeld door mooie groene en blauwe verbindingen te maken - ruig gras, sloot - door auto's uit het zicht te houden, door inrichting van veel gemeenschappelijk groen. Daarnaast is uit ecologisch onderzoek naar voren gekomen dat hier sprake is van een kalkrijke bodem, kwel en bijbehorende vegetatie. Door de verrijkte bodemlaag weg te halen, kan worden geprobeerd om die bijzondere soorten weer terug te krijgen.
- Uitzicht op het natuurgebied Natuurschoon voegt veel kwaliteit aan het plan toe. Biedt een glazen geluidswal dan bijvoorbeeld uitkomst? In ieder geval zullen de woningen niet met de rug naar de weg toe worden gebouwd, er zal ook geen schuttingenlandschap ontstaan. Bewoners moeten inderdaad 'naar buiten' kunnen kijken, dus richting het natuurgebied vanuit een mooie dorpsrand.

Vervolg

Voor het vervolg worden de volgende afspraken gemaakt:

- Omwonenden/belanghebbenden krijgen toegang tot alle onderzoeken en uitkomsten, o.a. een onderzoek dat is verricht naar bodemverontreiniging, maar ook de onderzoeken naar o.a. ecologie, archeologie en bodem.
- Omwonenden/belanghebbenden worden van alle relevante ontwikkelingen, o.a. via dit verslag, volledig, transparant en tijdig op de hoogte gebracht.
- Wethouder Darwinkel gaat graag met betrokkenen in gesprek over hoe het participatieproces kan worden verbeterd. Hij staat open voor suggesties vanuit de buurt.

- Na de zomer volgt een uitnodiging voor de presentatie van het stedenbouwkundig plan dat Specht en LAOS uitwerken. Het eerder door de omgeving ingebrachte plan wordt daarbij als inspiratiebron gebruikt.