Aan de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Roden, ..7.. / ..6.. / 2021

Betreft: Bezwaarschrift: Zaaknummer 697556, vestiging voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten op gronden van de Oksel Roden.

Geachte raad,

Met verbazing, zo niet verbijstering, hebben wij kennis genomen van de plannen van de gemeente om op de agrarische gronden gelegen in "De Oksel" het voorkeursrecht te leggen.

Dat de gemeente deze gronden beschouwt als mogelijke locatie voor woningbouw staat haaks op eerder gedane uitspraken en op de uitkomsten van de, in samenwerking met inwoners opgestelde omgevingsvisie Noordenveld 2030.

Het bestemmingsplan voor dit gebied geeft aan dat dit weiland een agrarische bestemming heeft en dat het oude cultuurgronden betreft. Voor de langere termijn gaf de Omgevingsvisie Noordenveld (vastgesteld in 2017) duidelijk aan dat dit gedeelte bedoeld is als 'groen' waarbij er bovendien een pijlaanduiding ligt op 'relatie met het landschap'.

Verder is door de gemeente bij de aanleg van de Maatlanden aangegeven dat door de geluidsdruk, veroorzaakt door het verkeer op de Maatlanden, de gronden van "De Oksel" niet bebouwd kunnen worden.

Inmiddels is er vergaderd om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op 'De Oksel' van Roden, waarbij de gemeenteraad op 3 mei jl. heeft besloten om hiermee in te stemmen. Dit alles met als doel hier woningbouw te kunnen ontwikkelen.

Wij maken bezwaar tegen dit besluit, op grond van de volgende motieven:

<u>Motieven in relatie tot ons bezwaar:</u>

1. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit gaan met geen enkel woord in op de Omgevingsvisie. Wij vinden dat uw raad hierdoor geen zorgvuldige afweging en dus ook geen zorgvuldig besluit heeft gemaakt;

2. In uw document stelt u aan de orde dat deze locatie voor woningbouw in aanmerking kan komen. Dit is in strijd met de Omgevingsvisie, die dit gebied aanmerkt als 'Groen'. Hoe kan de wethouder tijdens de raadbesprekingen zeggen dat de Omgevingsvisie niet hoeft te worden herzien, maar dat een nieuw bestemmingsplan volstaat? Wat is dan de waarde van een Omgevingsvisie?

   Wat is de waarde van úw en onze Omgevingsvisie als die hier zomaar terzijde wordt geschoven. Als burgers van uw gemeente rekenen en vertrouwen wij op een overheid die vast houdt aan het vastgestelde beleid en daarmee uiting geeft aan behoorlijk bestuur.

3. Voor ons als bewoners lijkt de aanmerking 'Groen' in de Omgevingsvisie zeer terecht vanwege:
   a. De openheid van het landschap dat een bijzonder mooi en waardevol contrast vormt met de bossen van het landgoed Terheijl;
   b. De herkenbaarheid van bovenstaande vanaf de oude toegangsweg Leek-Roden. Vanaf de rotonde tot aan het centrum van het dorp is dit slechts het enige stukje waar contact met het oude landschap ervaarbaar is;
   c. Het glooiende landschap met een beekdal en een oud stroompje;
   d. De ecologische waarden met onder meer foerageergebied voor vogels en de nabij nestelende ooievaars.
   e. De verwachte archeologische waarden (gelet op het geldende bestemmingsplan).
4. Naar ons nu blijkt, heeft uw raad eerder gesproken over de woningbouwdruk en over woningbouwlocaties. We vinden wel dat de locatiekeuze voor 'De Oksel' als woongebied aanvechtbaar is en dat doen wij dan ook om de volgende redenen:
   a. 'De Oksel' is onderdeel van het Groen uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie heeft voor Roden en Nieuw Roden slechts drie Groengebieden aangegeven. Dat is, gelet op de omvang van de dorpen, niet veel en wat er dan als 'Groen' is aangemerkt, moet daarom ook als belangrijk worden gezien.
   b. 'De Oksel' heeft in de Omgevingsvisie de pijlaanduiding 'Relatie met landschap'. Hoewel dat een abstracte aanduiding is, is zonneklaar dat omzetting naar woningbouw hier afbreuk aan doet.
   c. Naar wij begrijpen komt 'De Oksel' in beeld naar aanleiding van bespreking en besluitvorming over 'inbreidingslocaties'. Dat is een term die niet op 'De Oksel' van toepassing behoort te zijn. Dit is geen inbreiding maar uitbreiding en dat is toch een heel ander begrip.
5. De Wet voorkeursrecht wordt door u ingezet als strategisch middel om regie te kunnen houden op de ontwikkelingen. Waarom is dit nodig in het geval van 'De Oksel'? De strategie is toch reeds bepaald door de Omgevingsvisie? De Omgevingsvisie heeft reeds een koers: 'groen'.

6. In het verlengde van punt 5 stellen wij dat u een strategische fout begaat die twee kanten opwerkt. De Omgevingsvisie zou u moeten beperken tot het maken van strategische keuzes in een andere richting dan 'Groen'. Doordat u hieraan voorbijgaat (gezien met name punt 2 hierboven), maakt u de betreffende grond automatisch duurder aangezien de vraag zal groeien vanwege de benoemde motivatie richting potentiële - maar onterecht gemotiveerde - woningbouw (1) en zorgt u ervoor dat er geen weg meer terug is als u er zelf niet uitkomt en er een ontwikkelaar met dit gebied aan de haal gaat (2). Met deze strategie creëert u een zwaard waar u zelf in gaat vallen en waarvan de omgeving de dupe wordt.

Vanuit bovenstaande motieven verzoeken we u het besluit te herzien en kondigen wij aan dat bij continuering van plannen voor woningbouw we bezwaar en beroep sterk overwegen.

Een traject van bezwaren en beroep kan worden vermeden door vast te houden aan de in samenspraak met bewoners opgestelde Omgevingsvisie en om mee te helpen dit gebied als groengebied verder te ontwikkelen. Dit zou kunnen samen met bijvoorbeeld gebied beherende organisaties en/of een bewonerscollectief.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

.....

(Naam en handtekening)