

Gemeente Noordenveld

T.a.v. college van burgemeester en wethouders

Postbus 109

9300 AC Roden

Roden, 16 januari 2024

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan Maatlanden / De Zulthe

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Maatlanden / De Zulthe zoals dat op 13 december 2023 ter inzage is gelegd op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan bevat het voornemen om aan de noordkant van Roden, in het gebied tussen de wegen Maatlanden en De Zulthe in Roden, maximaal 120 woningen te realiseren in de groene ruimte.

De woningmarktgegevens waarop de gemeente zich baseert zijn in november en december 2020 in de gemeenteraad behandeld. Bij de stukken van die vergaderingen bevindt zich ook de prognose van ABF/Primos waaruit blijkt dat er vanaf 2035 (dus over 11 jaar) minder huishoudens in Noordenveld komen en er minder woningen nodig zullen zijn. Het is niet logisch om voor die relatief korte periode een groot bouwplan uit te voeren in een gebied met veel natuurwaarde en met een hoog (grond) waterpeil.
Bovendien is er een grote kans op schade aan de omliggende woningen door verstoring van de bodem die zeer krimp- en zwelgevoelig is. Verder hebben woningzoekenden op korte termijn vooral goedkope huurwoningen nodig terwijl in dit plan ruim 85% van de woningen dure koopwoningen blijken te zijn.

Samen met veel inwoners is in 2017 een gemeentelijke omgevingsvisie tot 2030 vastgesteld.
In de zienswijzennota van de Omgevingsvisie staat op bladzij 5 heel duidelijk dat de driehoek bij de Maatlanden als woningbouwlocatie van de kaart verwijderd wordt, omdat het gebied op deze manier aanwijzen, niet strookt met de ambitie om de Maatlanden als groene zone tussen landschappen en bebouwing van noord naar zuid te benoemen.
De gemeenteraad heeft deze zienswijzennota vastgesteld en dus uitdrukkelijk besloten niet te bouwen in dit gebied. Een betrouwbare overheid hoort zich hieraan te houden, en niet tijdens het spel de regels te veranderen op basis van een zeer summiere motivering.

Er zijn nog genoeg echte inbreidingsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied. Alleen al in Roden zijn dat de locatie van het oude postkantoor, de Kanaalstraat tegenover de Vrijbuiter, verschillende locaties aan de Heerestraat, camping Dorado, hoek Wilhelminastraat / Kanaalstraat, omgeving Schoolstraat / Gemeentehuis, de plek van eerder afgebroken huurwoningen aan de Zulthereschweg, de voormalige camping de Beukenhof etc.
De echte woningbehoefte op dit moment is de behoefte aan sociale huurwoningen. De naar schatting 12 van dergelijke woningen die op het terrein Maatlanden / De Zulthe zouden moeten komen, zijn ongetwijfeld op één van de echte inbreidingslocaties mogelijk.
Daarvoor is deze locatie niet nodig.

Bij de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een toekomstige situatie gebaseerd op oude gegevens betreffende geluidverkeershinder.
De door u gebruikte verkeersgegevens van De Zulthe (telling 2021) en de Maatlanden (telling 2019) rekenen met een verkeerstoename van 1 procent per jaar.
De gemeente werkt inmiddels ook aan woningbouw in Roden Zuid. Voor de ontsluiting van deze woonwijken zal echter geen nieuwe verkeersinfrastructuur worden aangelegd. De bewoners van Roden Zuid zullen voor hun woon-werkverkeer en overige verkeersbewegingen voor een groot deel via sluipwegen gebruik gaan maken van de Maatlanden en de Noordholt en J.P. Santeeweg.
Hiermee is bij de berekeningen geen rekening gehouden.

Het akoestisch onderzoek is daarmee gebaseerd op onjuiste cijfers en een onrealistische toekomstige situatie.

De hydrologische gegevens zijn dermate summier dat ik hier niet mee kan werken
Terminologie als 'kan' en 'over het algemeen beperkt' et cetera dragen niet bij aan mijn vertrouwen als inwoner in betreffend gebied.
Door de geringe dikte en de beperkte doorlatendheid van het dekzand zal in natte perioden het grondwater zeer vertraagd naar de watergangen afstromen en kan de grondwaterstand richting maaiveld stijgen'.
De gemeente Noordenveld heeft in het verleden aangetoond, zelfs met behulp van volgens de gemeente capabele instanties en bedrijven, niet om te kunnen gaan met dergelijke ingrijpende werkzaamheden in de bodem.
Ik verwijs hier onder andere naar de rapportage van CRUX Engineering.
Er is een complete straat verzakt en andere wijken, grenzend aan de huidige bouwplannen, hebben problemen met wateroverlast.
Alle mitigerende maatregelen ten spijt, mijn vertrouwen in een adequate begeleiding en oplossing door de gemeente is er niet.

Als de problemen zich op wat langere termijn gaan aandienen is het te laat, want de gemeente heeft laten weten dat ze er niets voor voelt om een omgekeerde bewijslast toe te passen.
De letterlijke woorden van de wethouder waren "dit wordt ons te duur".
De gemeente heeft zorgplicht voor de veiligheid van haar inwoners. Maar op deze manier creëert de gemeente een onveilige situatie voor een gedeelte van haar inwoners.

Ik vindt dat ruimte voor natuur, en ruimte voor minder intensieve landbouw noodzakelijk is om een duurzame gemeente te blijven.
Een leefbare omgeving, ook voor de komende generaties. Bij NOVI ligt de focus op bouwen van woningen in Wijk- en dorpsharten (voor lokale vraag). Noordenveld moet dan ook geen groene ruimte voor woningbouw opofferen.

Voor het overige conformeer ik mij aan de zienswijze van "Stichting De Zulthe-Maatlanden"

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp bestemmingsplan in te trekken of af te wijzen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

5.1.2e

Naam: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Adres: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Woonplaats: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

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): 2