

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Steenwijkerland
Postbus 162,
8330 AD, Steenwijk

Mr. S. Haak – Advocaat
Goeman Borgesiuslaan 77
3515 ET Utrecht

T 030-220.5659

M 06-2497.0468

F 030-2201340

E haak@haakadvocatuur.nl

W www.haakadvocatuur.nl

Tevens per email: info@steenwijkerland.nl

Utrecht, 22 maart 2024

Betreft : aankondiging uitbreiding door Landgoed de Woldberg
Uw referentie : 2023_B&W_00364 (Principebesluit)
b.a. : onbekend
c.c. : omwonenden – cliënten, gemeenteraad, Dagelijks Bestuur Waterschap,
Gedeputeerde Staten

Geacht college,

inleiding

Eerder, met mijn brief van 3 oktober 2023, heb ik mij gemeld en gesteld namens het
Bewonerscollectief Landgoed De Woldberg en de leden (verder ook wel: cliënten of omwonenden).

Daarbij meldde ik ook dat het gaat om de omwonenden van de huidige agrarische percelen zijnde de
locatie van het deel van het oorspronkelijke formele plangebied dat bestemd was als 9 holes golfbaan.
Dit deelgebied ligt ten noordoosten van het plangebied Eeserwold-Wonen (in mijn eerdere schrijven
aangeduid als ‘gebied B’ en ook hierna zo aangeduid). Ik verwijs naar de brief van 3 oktober 2023,
alsmede naar de brief van 3 februari 2024. Hierbij zend ik u in nauw overleg met de omwonenden een
vervolgend en nader tussentijds bericht.

Projectontwikkelaar Landgoed De Woldberg (hierna: LDW) heeft recentelijk op haar website (<https://landgoeddewoldberg.nl/uitbreidingldw/>) de door haar beoogde versterking en bebouwing van 'gebied B' aangekondigd. Cliënten richten zich in verband hiermee rechtstreeks tot LDW, maar hierbij ook tot de gemeente (tot uw college).

LDW lijkt middels deze aankondiging namelijk opnieuw een zet te doen waarmee wordt beoogd de andere betrokken partijen "erin te rommelen". Niet alleen probeert men de omwonenden er in te rommelen, maar ook de instanties, zoals provincie, waterschap, en uw gemeente (uw college en uw raad).

Ten eerste, LDW kondigt aan: "Het initiatief biedt de mogelijkheid om in een deel van de ambitie te voorzien in de behoefte aan woningbouw conform de Woonagenda Steenwijkerland 2022. Het college heeft dan ook besloten om de mogelijkheid voor woningbouw op deze locatie in principe wenselijk te vinden en nader te laten onderzoeken."

Zoals omwonenden reeds in hun brief van 3 februari 2024 hebben aangegeven, en anders dan LDW thans verkondigt, is naar de overtuiging van omwonenden het tegendeel aan de orde. Er is juist sprake van strijd met de in dit schrijven vermelde beleidskaders en eisen van feitelijke inpasbaarheid. Te weten in elk geval strijd met:

1. Woningbouwopgave voor de gemeente Steenwijkerland
2. Ladder duurzame verstedelijking
3. Provinciale omgevingsverordening
4. Woonagenda Steenwijkerland 2022-2026
5. Een verantwoord en juist waterbeheer

In de woonagenda (p. 8) staat immers het volgende vermeld.

"Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen' Steenwijk (inclusief Tuk), Vollenhove en Oldemarkt en de 'basiskernen' Steenwijkerwold, Blokzijl, Sint Jans klooster en Giethoorn".

Verder is het zo dat de kernen waar de behoefte bestaat, zijn ingedeeld in de clusters Noordoost, Noordwest en Zuid. 'Gebied B' behoort daar niet toe.

De Woonagenda vermeldt verder (p. 11) met betrekking tot het type woningen waar behoefte aan bestaat:

"Qua woningtype is er vooral behoefte aan patiowoningen voor ouderen en andere kleine huishoudens. Dit zijn grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een kleine tuin. In de meeste kernen is ook behoefte aan goedkope

(rij)woningen voor starters. Daarnaast is er nog behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen en in sommige (grotere) kernen aan appartementen. Er is in onze gemeente nauwelijks vraag naar woningen in het duurdere segment, boven de € 450.000,-“.

Naar het zich laat aanzien kan op zijn hoogst worden gesteld dat bebouwing van ‘gebied B’ mogelijk zou kunnen voorzien in een eventuele bovenregionale behoefte. Tegelijkertijd is op geen enkele manier gebleken of onderbouwd dat in die behoefte niet reeds/wordt voorzien met de huidige bebouwing. Van deze huidige bebouwing is de laatste fase overigens nog niet verkocht en niet afgerond. De behoefte is bepaald niet evident. Bovendien staat in de Woonagenda vermeld (p. 15) dat uw gemeente Steenwijkerland *de keuze* heeft om zich te beperken tot het invullen van de lokale woonbehoefte (ca. 1.700 woningen in de komende 10 jaar, waarvan ca. 800 in Steenwijk), *dan wel* in Steenwijk aanvullend in te steken op het invullen van een deel van de bovenregionale behoefte. De vraag dringt zich sterk op hoe het bebouwen van ‘gebied B’ zich verhoudt tot de reeds ingezette invulling van de lokale woonbehoefte.

Daarnaast achten omwonenden het opmerkelijk maar feitelijk ook verontrustend dat inmiddels is gebleken dat Waterschap Drentse Overijsselse Delta reeds in een eerdere fase van dit initiatief een negatief advies aan uw gemeente heeft afgegeven over woningbouw op deze locatie. Dit nu het gebied in het beekdal ligt van de Steenwijker / Wapserveense AA, het een primair watergebied betreft en terwijl met het oog op de toekomst ruimte voor water tijdens extreme neerslag een belangrijk punt betreft.

Mogelijk was u nog niet bekend met dit advies van het Waterschap ten tijde van uw besluit van 9 mei 2023, om in principe positief tegenover het verzoek van LDW van 29 augustus 2022 te staan. Evengoed hopen uw burgers - omwonenden van het gebied - er toch op te mogen vertrouwen dat veiligheid van burgers voor u een groot goed is en dat dit advies van het Waterschap Drentse Overijsselse Delta voor u dan ook zeer zwaar weegt. Zwaarder dan belangen van een projectontwikkelaar, die woningbouw beoogt te plegen in een dergelijk gebied, terwijl dit niet aan de primaire doelen van uw Woonagenda tegemoet komt.

Overigens, in het schrijven van 3 februari 2024 wezen omwonenden u (ook op basis van hun eigen ervaringen) er al op dat woningbouw op deze plaats zich niet verdraagt met goed en verantwoord waterbeheer. Het advies van het Waterschap onderstreept dat te meer.

De omwonenden hopen er als burgers en ingezetenen van deze gemeente verder op te mogen vertrouwen dat de gemeente ertegen waakt voor het karretje van een projectontwikkelaar te worden gespannen. De omwonenden hopen ook erop te kunnen vertrouwen dat de gemeente objectief is, correct omgaat met alle betrokken belangen, en zich tegen manipulatie teweer stelt. De omwonenden roepen de gemeente daarom op om haar conclusies te verbinden aan de sturende, manipulatieve pogingen van LDW.

Dat geldt te meer nu de projectontwikkelaar LDW in het betreffende bericht op de website eveneens het volgende claimt *“De definitieve inrichting van het plangebied dient nader te worden afgestemd.”* Verder stelt LDW hier *“Wij willen hierin graag zoveel mogelijk rekening houden met de ideeën en*

wensen van de bewoners van Landgoed de Woldberg en met name van de bewoners met direct zicht vanuit de woonkamer op deze locatie.”

Claimt LDW hier (door gebruik van de woorden “definitieve inrichting”) immers niet dat “de deal” en de principiële invulling met woningbouw en overige versterking eigenlijk al rond is, maar dat enkel nog een formeel rondje gelopen hoeft te worden om te bepalen hoe het er uiteindelijk uit komt te zien?

Hoewel LDW vervolgens claimt graag zoveel mogelijk rekening te willen houden met de wensen van de bewoners, geldt dat LDW ook daarin de schijn tracht te wekken dat de door haar georganiseerde avonden voldoen aan het gemeentelijke participatiebeleid. Zoals de omwonenden in voormelde brieven hebben gemeld: naar zij stellig menen is dat niet het geval. Als eveneens eerder gemeld, zien omwonenden dan ook graag alsnog echte en zorgvuldige participatie tegemoet, zo uw college vast zou houden aan de eerdere positieve grondhouding ten aanzien van voormeld plan.

Bovenal vernemen omwonenden graag van u of de gemeente afstand neemt van de onjuiste beeldvorming, en van de omschreven claims door LDW. Daarbij herhalen omwonenden het verzoek aan u om mede vanuit uw verantwoordelijkheid voor het algemeen belang, en het belang van een goede fysieke leefomgeving, nog eens / alsnog goed te onderzoeken wat hier de juiste bestuurlijke koers is, daarop te bespiegelen en daarnaar te handelen.

Een afschrift van deze brief stuur ik met een begeleidend schrijven aan uw gemeenteraad, aan het Dagelijks Bestuur Waterschap en aan Gedeputeerde Staten.

Met vriendelijke groet,



Dhr. mr. S. Haak