

De komende weken wordt u gevraagd zich een oordeel te vormen over de nieuwbouwplannen in Peize. In het bijzonder gaat het om besluitvorming over het bestemmingsplan Peize-Zuid.

Wij hoeven u niet te vertellen dat uw besluit grote gevolgen zal hebben. Gevolgen voor omwonenden, voor de leefomgeving, de omgevingswaarde, voor de flora en fauna, voor de veiligheid en gezondheid, voor de woonbehoefte in Peize, voor het karakter van een dorp als Peize. En zeker ook voor de gemeente Noordenveld als wij kijken naar de risico's die dit plan met zich mee gaat brengen.

In de achterliggende periode hebben wij ervaren dat de gemeente, ondanks de door ons geuite zorgen en ideeën, volhardt in haar plannen en in een enigszins starre houding. De Nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de 33 ingediende zienswijzen versterkt onze ervaring. Deze doet namelijk geen recht aan de realiteit. Veel van de punten uit de zienswijzen komen in de nota niet aan bod of worden niet serieus of onjuist afgedaan. Het document is zeer selectief en subjectief en daarmee ook risicovol voor de gemeente.

Antwoord: het is begrijpelijk dat de bewoners van de Oostingslaan liever niet zien dat het plan Peize-Zuid wordt uitgevoerd. Gelet op de grote vraag naar woningen en gelet op het huidige karakter van Peize, dat bestaat uit open plekken binnen de bestaande bebouwing die behoudenswaardig zijn, vinden wij het onvermijdelijk dat de woningbouw in Peize-Zuid gaat plaatsvinden.

In het voortraject hebben wij veel contact gehad met de bewoners van de Oostingslaan (en met andere bewoners van Peize). Op basis van hun input hebben wij de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

- Vormgeving van en aanpassingen in het nieuwe wegtracé Achteromweg
- Vergroten van het aantal wijkuitgangen Peize-zuid
- Aanpassing weginrichting Breeveen en Oostingslaan
- Aanpassing verhouding woningtypen
- Aanpassing afwateringssysteem binnen en buiten het plangebied
- Aanpassing verkaveling
- Aanbrengen afschermende beplantingen.

Wij begrijpen dat hun woonomgeving enigszins zal veranderen, maar wij hebben met het aanbrengen van deze wijzigingen getracht hen zoveel tegemoet te komen.

Daarom willen wij als betrokken en bezorgde inwoners onderstaande punten nogmaals onder uw aandacht brengen. Punten die ons inziens vragen om een gedegen afweging en waarbij u niet voorbij gaat aan de mening en inzichten van omwonenden. Daarvoor zijn de belangen en risico's voor iedereen te groot. Wij geven hieronder niet nogmaals onze zienswijze weer, maar vragen u nadrukkelijk in uw oordeelsvorming de inhoud van onze zienswijzen mee te nemen en deze aandachtig te lezen.

Het gaat, niet enkel maar vooraf, om de volgende punten:

1. De risico's als gevolg van de waterhuishouding in dit gebied;

Antwoord: dit aspect is zeer uitgebreid aan bod gekomen in de planvorming en uitgebreid beantwoord in de nota zienswijzen. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

2. Het ontbreken van een visie op wonen;

Antwoord: Uit het door KAW verrichtte woningmarktonderzoek (2020) blijkt dat we in Noordenveld tot 2030 rekening moeten houden met een extra woningbehoefte van tenminste 460 in het lage scenario tot 1.075 woningen in het hoge scenario. Deels wordt dit veroorzaakt door eigen vraag (vergrijzing en gezinsverdunding) en deels door de druk op de woningmarkt in de stad Groningen.

Het programma voor Peize 2020-2029 omvat 115 tot 300 woningen, afhankelijk van het behoeftescenario. De woningmarkt is na het uitvoeren van het woningmarktonderzoek nog verder overspannen geraakt, het is dus verantwoord om van het hoge scenario uit te gaan.

3. Te hoge gevel- en goothoogte van de woningen in het plan;

Antwoord:

In het plangebied en de stedenbouwkundige bebouwingsopzet komen 2 te onderscheiden 'gebieden' voor:

1. de kavels aan de buitenranden van het plangebied langs Achteromweg en Oostingslaan, zijnde lintbebouwing van individuele, vrijstaande woningen op ruime kavels in hooguit één bouwlaag met kaplaag. Waar qua bijbehorende (bouw)maatvoeringen aangesloten wordt op dezelfde mogelijkheden die de bestaande woningen langs dergelijke (buiten)linten ook al hebben: een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m;
 2. tussen voornoemde buitenranden en/of op grotere afstand tot de overige randen + omliggende bebouwing liggen de kavels in het middengebied. Dit middengebied heeft vanwege deze ligging een iets ander karakter, wel een aanzienlijk groene en natuurlijke woonwijk maar met een meer 'projectmatige (i.p.v. individuele)' ruimtelijke aard en opzet. De nieuwe bewoners kunnen hier in één bouwlaag met kaplaag of in twee bouwlagen met kaplaag bouwen. In geval van het type halfvrijstaand en rijwoning wordt doorgaans al snel in twee bouwlagen met kaplaag gebouwd (o.a. i.v.m. de kleinere kaveloppervlakte). Bovendien hebben we tegenwoordig in de bouw, bijvoorbeeld vanwege eisen Bouwbesluit (hogere plafondhoogte, daglichttoetreding en dergelijke), te maken met de doorwerking in een iets hogere goot- en bouwhoogte. Dit werkt zeker door bij twee bouwlagen met kaplaag, waar dan ook een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m bij hoort. Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt er dan ook geen gegronde reden/ noodzaak gezien om hier lagere hoogten toe te passen. Het willen wijzigen naar lagere hoogten stuit zelfs op stedenbouwkundige bezwaren, aangezien we daarmee niet de passende woningtypes voor de juiste en verschillende doelgroepen kunnen realiseren.
-

4. De verkeersafwikkeling en te nemen maatregelen aan de Oostingslaan en De Streek en de verkeersdruk en veiligheid van de Achteromweg;

Antwoord: De Achteromweg wordt heringericht als gebiedsontsluitingsweg om het verkeer vanuit de bestaande wijken en het plangebied beter te ontsluiten en het doorgaande verkeer te faciliteren. Hiermee wordt voorkomen dat verkeer de Oostingslaan en De Streek als alternatieve verbinding ziet. Daarnaast is de kruising van de Achteromweg met Breeveen zo ingericht dat er geen vlotte en logische verbinding ontstaat met Breeveen. Ook is het eerste deel van Breeveen straks onderdeel van het plangebied (erftoegangsweg 30 km/h) met de bijbehorende inrichtingseisen. Hierdoor worden Breeveen en daarachter de Oostingslaan en De Streek nog onaantrekkelijker als route voor doorgaand verkeer.

5. De bouw(druk) aan de Oostingslaan;

Antwoord: Het aantal woningen (vrije kavels) dat in dit plan aan de Oostingslaan mogelijk wordt gemaakt is zeer beperkt, terwijl deze nieuwe woningen planinhoudelijk vergelijkbare kenmerken en (bouw)mogelijkheden krijgen als de bestaande woningen langs dit lint. Die kenmerken, mogelijkheden en dit beperkte aantal worden juist ter versterking van de herkenbaarheid als lintbebouwing doorgezet langs de gehele Oostingslaan, zodat het geheel één gegroeid maar samenhangend lint en straatbeeld vormt en geen aantasting. In dergelijke lintbebouwing, zeker zoals die van Oostingslaan, is historisch gezien juist de groei en (door)ontwikkeling van oude eerste bebouwing buiten de dorpskern naar diverse nieuwe eigentijdse toevoegingen in verschillende bouwperiodes kenmerkend! Door op beperkte wijze dergelijke nieuwe ontwikkelingen in/ aan zo'n lint mogelijk te maken wordt verder gebouwd aan dit gevarieerde en gewaardeerde straatbeeld.

6. Het aantal te bouwen woningen in relatie tot de bestaande bebouwing en de natuur- en omgevingswaarde van dit gebied;

Antwoord: Op de woningbouwaantallen is hierboven ingegaan. Bij een ontwikkeling van een terrein, waarbij dit een andere bestemming krijgt, gaan altijd bestaande natuurwaarden verloren. In dit geval wordt een kleinschalig agrarisch gebied ontwikkeld tot woonwijk. Hierbij gaan bestaande natuurwaarden verloren, maar door de beoogde natuur inclusieve inrichting en bouw kunnen andere natuurwaarden het gebied koloniseren of hun aanwezigheid uitbreiden (bijv. gebouw gebonden soorten). De belangrijke structuren in het gebied, de houtsingels, blijven behouden. Zie verder nota zienswijzen vanaf pagina 7, onderdeel b.

7. De gebrekkige en eenzijdige bewonersparticipatie en communicatie.

Antwoord: Vanaf 1 maart 2021 zijn, naast de bewonerswerkgroep Peize-zuid, met nagenoeg alle belanghebbenden rond het plangebied Peize-zuid op uitnodiging of eigen verzoek fysiek (en in beperkte mate digitaal)¹ tot meerdere gesprekken gevoerd. Het betrof 1 op 1 gesprekken, gesprekken in groepsverbanden van 5-12 mensen, presentatie avonden met beperkte groepsverbanden en inloopavonden. De op dat moment geldende corona maatregelen stelden in een aantal gevallen beperkingen aan de groepsverbanden. In de dialogen hebben alle aspecten van het plan, de eventuele zorgen daarover, mogelijke oplossingsrichtingen en aanvullende aandachtspunten centraal gestaan. In deze gesprekken is ook doorlopend vanuit de gemeente met onderbouwing aangegeven waarom voorgestelde aanpassingen wel of niet opgenomen zouden kunnen worden. De uitkomsten van de gesprekken geresulteerd in aanpassingen van het stedenbouwkundige plan en de omliggende wegen. In nagenoeg alle gesprekken is een breed draagvlak voor de kwaliteit van het plan en de aanpak vanuit de gemeente vanaf 1 maart 2021 naar voren gekomen. Bewonersparticipatie heeft zeer grote en brede aandacht gehad. Maar 100% draagvlak, instemming of ervaren is nimmer haalbaar.

Ook willen wij u erop attenderen dat de adviezen van Gedeputeerde Staten Drenthe niet zijn overgenomen. Deze betreffen onder meer het ontbreken van een woonvisie, het behoud van cultuurhistorische waarden en geluidsonderzoek.

Antwoord: deze zijn wel overgenomen. We gaan een woonvisie opstellen, welke wij eind dit jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling willen voorleggen. Er is extra geluidsonderzoek gedaan n.a.v. de brief van GS en we hebben extra aandacht aan de cultuurhistorische waarden in de toelichting van het bestemmingsplan besteed.

Ten slotte nog het volgende: Het gegeven dat een plan met een dergelijke impact ter beoordeling en besluitvorming aan de raad wordt aangeboden op de laatste vergaderingen vóór het zomerreces wordt door ons als zeer zorgelijk ervaren. De suggestie wordt daarmee gewekt dat 'men het voor de vakantie er nog even door wil jagen'. Bovendien beperkt het belanghebbende, afhankelijk van de uitkomst, erg in hun mogelijkheden tot het nemen van eventuele vervolgstappen. Wij verzoeken u dan ook serieus te overwegen de behandeling of besluitvorming in deze te verplaatsen tot na het zomerreces. En voordien een bredere bijeenkomst te organiseren, waar bewoners écht bij worden betrokken. Zodat u beter in staat bent zich een oordeel te vormen.

Antwoord: belanghebbenden worden niet beperkt in de vervolgstappen. Het vastgestelde bestemmingsplan leggen wij pas na de zomervakantie, in september, ter inzage. Tijdens de termijn van terinzageliggig van het vastgestelde bestemmingsplan kan iedereen een beroep schriftelijk bij de Raad van State indienen.