

**Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan**

Zuidpoort – Terheijl

Team: Ontwikkeling en Strategie
Auteur: Gemeente Noordenveld
Datum: 28 februari 2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht zienswijzen	3
3.	Ontvankelijkheid	3
4.	Beantwoording van de zienswijzen	4
4.1	Indiener 1	4
4.2	Indiener 2	5
4.3	Indiener 3	9
4.4	Indiener 4	11
4.5	Indiener 5	22
4.6	Indiener 6	23
4.7	Indiener 7	24
4.8	Indiener 8	25
4.9	Indiener 9	25
4.10	Indiener 10	26
4.11	Indiener 11	28
4.12	Indiener 12	30
4.13	Indiener 13	33

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidpoort – Terheijl met de bijbehorende stukken heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn in hoofdstuk 4 geanonimiseerd weergegeven.

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Noordenveld binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Indiener 1

- 4.1.1. Indiener verzoekt om de ingetekende bomen in het groenplan, bijlage 3, te weten een wilg (*Salix Alba*), zomereiken (*Quercus Robur*), Winterlindes (*Tilia Cordata*) en de meerstammige berk (*Betula Pendula*) te vervangen door bomen die niet hoger worden dan maximaal 8 meter. De in het groenplan opgenomen bomen kunnen 30-35 meter hoog worden en tasten het woongenot aan door belemmering van het uitzicht en het wegnemen van licht in de tuinen en woningen.

Reactie

Door de aanwezige grondsoorten, weersomstandigheden is het niet realistisch dat de te planten bomen de maximale hoogte van 30-35 meter gaan behalen. Stagnatie van groei zal eerder optreden. De referentie in deze zijn de bomen langs de Scheperij en de houtwallen tussen de landbouwpercelen. Met een leeftijd tussen de 70-80 jaar hebben die bomen een gemiddelde hoogte tussen de 15-20 meter.

Er is een bewuste keuze gemaakt met het groenplan om op deze locatie een houtwal aan te leggen met een opbouw van een struik- en boomlaag. Deze opbouw van houtwallen is kenmerkend voor de omgeving. In de Noordenveldse Kwaliteitsgids worden bij zowel Nietap als bij het dorp Roden de aanwezigheid van dergelijke houtwallen en houtsingels weergegeven en benoemd.

Naast de landschappelijke versterking door de aanleg van de houtwal geven we op deze wijze ook vorm aan het gemeentelijk Programma Duurzaam Noordenveld (vastgesteld door de gemeenteraad 24-11-21). Het hoofddoel van het programma Duurzaam Noordenveld is om negatieve effecten op het klimaat te voorkomen. En waar mogelijk zelfs een positief effect op het klimaat te voorkomen;

- Beter omgaan met piekbuien en droogte
- Minder hittestress
- Verbeteren leefomgeving van mens, dier en natuur.

Grote bomen hebben meer interceptie van neerslag, verminderen vele malen meer hittestress door het kroonoppervlak dan kleine bomen en door de al genoemde variatie opbouw van een struik en boomlaag is de ecologische waarde groter. Maar ook het wegvangen van fijnstof en stikstofoxiden, vastleggen van koolstofdioxide is groter. Gezien de toename van de hoeveelheid bebouwing en verharding is een forse groenstructuur op deze locatie wenselijk.

Er is een bezonningstudie opgesteld, die als bijlage bij deze Nota van Zienswijzen is gevoegd. Er is een vergelijking gemaakt van de schaduwprofielen van de huidige situatie in juni en december en van de toekomstige situatie (situatie na aanplant en na 25, 50, 75 jaar). Hieruit volgt dat de schaduwprofielen voor de woningen aan de Telgenbosch de eerste 50 jaar na aanplant zal verbeteren of gelijk blijven. In de situatie van 75 jaar na aanplant is er bij twee woningen een zeer beperkte toename van schaduwwerking in de tuin, niet op de woning. Voor wat betreft het uitzicht geldt, dat er in de bestaande situatie een begroeide grondwal met bomen aanwezig aan de westkant van de woningen die het uitzicht reeds belemmeren. De huidige beplanting staat over de gehele lengte tot aan de erfgrenzen van de woningen aan de Telgenbosch die aan het plangebied grenzen. Deze beplanting heeft inclusief de grondwal een gemiddelde hoogte van 6 tot 8 meter

Uit de uitgevoerde schaduwstudie en de aanwezige grondwal met bomen en begroeiing die het uitzicht reeds belemmeren volgt niet dat het groenplan tot een zodanige aantasting van het

woongenot van indiener zal leiden dat de gemeente met inachtneming van het belang van de gemeente zoals hierboven beschreven in redelijkheid hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. De resultaten van deze studie geven geen aanleiding het groenplan aan te passen.

- 4.1.2. Indiener constateert dat de bomen over de gehele nieuwe groenstrook evenredig verdeeld zullen worden en niet geconcentreerd bij een aantal percelen. Daarnaast verzoekt indiener dat het aantal bomen beperkt blijft tot één boom per perceel.

Reactie

Er is inderdaad sprake van een evenredige verdeling van de bomen in de nieuwe groenstrook ten westen van de percelen van indieners. Het reden hiervoor is in onze reactie onder 4.1.1. aangegeven, te weten kwaliteit van landschappelijke inpassing en klimaatadaptie. Vanuit dit belang is er geen aanleiding het groenplan aan te passen.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Indiener 2

- 4.2.1. Indiener verwacht dat de ontsluiting aan de Dingspil een moeilijk en gevaarlijke weg zal zijn. Daarnaast verwacht indiener dat, door draaiende beweging van het verkeersvoertuigen, koplampen in de woning zullen schijnen. Verder geeft indiener aan dat er, in de huidige situatie, aanzienlijk harder gereden wordt aan de Dingspil. Indiener verwacht dat dit zal toenemen door meer verkeerstoename.

Indiener verzoekt de gemeente om een deel van het verkeer via de Terheijlsterweg en een deel via de Dingspil te laten aansluiten. Het deel van het verkeer dat over de Dingspil zou moeten kan dan via een kleine bocht aan de noordzijde van de vijver kunnen aansluiten op de bestaande weg aan de Dingspil. Thans stelt indiener voor om een nieuwe rotonde aan te leggen op de Terheijlsterweg welke de verkeersveiligheid zal bevorderen. Daarnaast moet de 30 km-zone worden verlengd tot aan de Scheperij 6.

Reactie

De gemeente Noordenveld heeft een integraal verkeer- en vervoerbeleid. Dit staat verwoord in het 'GVVP Noordenveld zet de fiets op 1'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeersstructuur. Dit leidt in paragraaf 4.1 en verder tot een wegencategorisering. Deze sluit aan bij het Nederlandse verkeersveiligheidsbeleid, dat is gebaseerd op de visie Duurzaam Veilig (DV). Vanuit deze visie wordt het wegennet gecategoriseerd en ingericht. DV gaat uit van een preventieve benadering van het wegennet. Er wordt zo veel mogelijk voorkomen, dat verkeersonveilige situaties ontstaan. De verschillende wegencategorieën worden gekenmerkt door een eigen herkenbaarheid en uniformiteit en zijn gebaseerd op de functies stromen, verblijven en ontsluiten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Stroomwegen, waarbij de stroomfunctie centraal staat.
- Erftoegangswegen, waarbij de verblijfsfunctie centraal staat (30 km/uur- en 60 km-uurzones).
- Gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ontsluitingsfunctie centraal staat. De verkeersvormen stromen en uitwisselen komen beide voor op gebiedsontsluitingswegen, maar worden naar plaats gescheiden (kruispunt/wegvak, 50 en 80 km/h wegen).

Op basis van DV is het voor de verkeersveiligheid van belang om binnen maximaal 2 á 3 minuten van een erftoegangsweg op een gebiedsontsluitingsweg te komen. Dit is het zogenaamde

ritduurcriterium. Anders gezegd willen we verkeer vanuit een woongebied in zo weinig mogelijk tijd op een gebiedsontsluitingsweg hebben.

Voornoemde leidt ertoe dat erftoegangswegen (zoals de Terheijlsterweg) niet bedoeld zijn voor het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Daarvoor zijn wegen als de Slotlaan en vooral Maatlanden geschikt. Zij hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en zijn daarvoor ingericht. Daarom zal de nieuwe woonwijk via de kortst mogelijke route ontsloten moeten worden op deze gebiedsontsluitingswegen, waarbij de route logischerwijs via (een deel van) Dingspil loopt. Dit is conform het gemeentelijk beleid. Een rotonde op de Terheijlsterweg is daarmee niet relevant.

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer; circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn op Dingspil levert dit absoluut geen problemen op: verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

Voor wat betreft de vermeende hinder van inschijnende koplampen geldt het volgende. Ten eerste is met de voorgestelde aansluiting van de nieuwe woonwijk op Dingspil zo goed als mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing door de aansluiting tegenover een stuk groen met fietspad te situeren. Alleen bij vertrek uit het plangebied Zuidpoort Terheijl schijnen mogelijk de koplampen kortdurend richting de woning van indiener. Uitgangspunt is dat het verkeer in de ochtendspits verlichting voert. Een verkeerskundige vuistregel is dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur circa 30 (ochtendspits) extra auto's met de verlichting aan over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten extra. De auto's rijden vanaf de ontsluitingsweg van het plan Zuidpoort Terheijl over de Dingspil die parallel loopt aan de woning van indiener. Omdat vanwege het plan het uitsluitend verkeer van en naar woningen is, zal het met name om personenauto's gaan, waarvan de koplampen op een maximale hoogte van 1,20 meter zijn bevestigd en naar beneden zijn gericht. Mogelijke hinder vanwege koplampen kan alleen optreden bij verkeer dat het plangebied verlaat. Dat zijn op het drukste uur dus circa 15 auto's per uur, dus ongeveer 1 auto per 4 minuten. Aan de voorzijde van woning van indiener, die op circa 16 meter van de weg staat is een beukenhaag aanwezig van circa 1,1 meter hoog en ook andere opgaande beplanting. Indiener is zelf in staat deze haag en beplanting in stand te houden. Wat betreft de gestelde toename van lichthinder vanwege koplampen in de woning van indiener is vanwege de aard van het verkeer (overwegend personenauto's), de beperkte intensiteit ervan (1 per 4 minuten), de beperkte tijdsperiode dat de koplampen in de richting van de woning schijnen en de aanwezigheid van de jaarrond bladdragende beukenhaag die het gehele jaar blad dragend is, het niet aannemelijk, dat de aanwezigheid van een dergelijke kortstondige, diffuse en beperkte lichtbron tot zodanige aantasting van het woongenot van indiener zal leiden dat de gemeente in redelijkheid hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Desondanks zal in de nadere uitwerking van het plan nagedacht worden over bijvoorbeeld strategisch geplaatst groen om eventuele overlast van lichtschijnsel tot een minimum te beperken.

Het is niet zo, dat meer verkeer per definitie zorgt voor hogere snelheden en/of een grotere verkeersonveiligheid. Er geldt bovendien op Dingspil een maximum snelheid van 30 kilometer per

uur. Gezien de beperkte rechtstand van de weg van circa 90 meter is het ook niet aannemelijk, dat de weg als racebaan wordt gebruikt. Dit dreigt wel bij het voorgestelde alternatief. Voor het voorgestelde alternatief van een ontsluiting langs de noordkant van de vijver geldt dat hiermee de rechtstand van de Dingspil wordt verlengd, waardoor te hard rijden dreigt. Vanuit verkeersveiligheid heeft dit alternatief niet de voorkeur. Daarbij moeten bij dit alternatief mogelijk één of meer bestaande bomen wijken voor de aanleg van de weg. Dit is niet wenselijk.

Voor wat betreft het verzoek om de maximum snelheid op Terheijlsterweg te verlagen naar 30 km/uur merken we het volgende op. Voor zover de Terheijlsterweg binnen de bebouwde kom ligt is daar een 30 km-zone van kracht. Buiten de bebouwde kom maakt de Terheijlsterweg deel uit van een 60 km-zone. Omdat op betreffende van de Terheijlsterweg buiten de bebouwde aangesloten bebouwing aan weersijden van de weg ontbreekt is een bebouwde kom daar ook niet logisch. De maximum snelheid verlagen naar 30 km/uur is daarom geen optie.

4.2.2. Door op en rondom de bestaande vijver bebouwing en wegen aan te leggen stelt indiener:

- het vrije uitzicht zal verdwijnen;
- een toename van het aantal verkeersbewegingen;
- aantasting van de vijver door het aanbrengen van een dam;
- meer geluidsoverlast;
- een onveiligere situatie op de weg voor de uitrit van de woning;
- het verdwijnen van een deel van de groenzone.

Reactie

Vrij uitzicht

Indiener heeft vrij uitzicht richting het plangebied vanuit de voorzijde van hun woning, dat alleen wordt belemmerd door een circa 1,1 meter hoge haag over de volle breedte van de tuin (met uitzondering van de inrit naar de garage op hun perceel) die parallel ligt aan de Dingspil. De bouwmogelijkheden van voorliggend bestemmingsplan belemmeren dit uitzicht. Voorop wordt gesteld, dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg, dat de gemeente het belang, dat indiener heeft bij het behoud van hun uitzicht betreft in de belangenafweging.

Het belang van de gemeente is gelegen in het voorzien in voldoende woningbehoefte. In regionaal verband (regio Groningen-Assen) zijn afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen, dat de vraag en het aanbod van locaties regionaal in goede balans is. In de Woonvisie die 2023 is vastgesteld wordt uitgegaan van de bouw van 1000 woningen in gemeente Noordenveld tot en met 2030. Het doel is om in Roden 425 tot 450 woningen te bouwen, waarvan 125 – 175 in het duurdere koopsegment. Met de huidige plannen voor binnendorpse locaties kan Roden daarin niet voorzien.

Er is regionaal een grote behoefte aan woningen binnen de categorie excellent dorp (circa 225 woningen) en landelijk gebied (circa 300 woningen). Het regionale tekort aan excellente woonmilieus van 500 woningen kan niet worden opgelost binnen bestaande excellente woonmilieus. Een deel daarvan moet daarom worden gerealiseerd op kleinschalige uitbreidingslocaties. Hiervoor is de locatie Zuidpoort Terheijl zeer geschikt. Daarom worden hier 35 nieuwe woningen gerealiseerd in het hoge segment. Alternatieve locaties voor dit woonmilieu zijn niet beschikbaar. In de woonvisie wordt belang gehecht aan tempo maken, hetgeen betekent dat er prioriteit ligt bij het realiseren van locaties voor woningbouw. Aan het plan Zuidpoort-Terheijl is daarbij prioriteit toegekend.

Daarnaast hecht de gemeente er vanuit het oogpunt van veiligheid, verkeer en ruimtelijke ordening groot belang aan, dat door de realisatie van het bestemmingsplan de bestaande foeragehandel wordt beëindigd.

De gemeente hecht een zwaarder gewicht aan het belang, dat is betrokken bij het realiseren van dit plan, waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien, waarbij een groenvoorzieningen en bomen worden aangelegd en de foeragehandel verdwijnt, dan aan het belang van een vrij uitzicht van indiener.

Toename van het aantal verkeersbewegingen

Zoals hierboven reeds aangegeven leiden de woningen in het plan Zuidpoort Terheijl tot een extra verkeersgeneratie van circa 310 verkeersbewegingen per etmaal. Een verkeerskundige vuistregel is, dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur 30 (ochtend- en avondspits) extra auto's over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten. Dit leidt niet tot dusdanige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid of de verkeersafwikkeling op het bestaande wegennet dat voorliggend plan niet kan worden vastgesteld.

Aantasting van de vijver door het aanbrengen van een dam

Door de aanleg van de ontsluitingsweg wordt de oppervlakte van de vijver verkleind. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Er is in het plangebied voldoende ruimte voor waterberging. Het waterschap heeft ingestemd met het plan.

Meer geluidsoverlast

Zoals hierboven aangegeven leiden de nieuwe woningen tot circa 301 extra verkeersbewegingen per etmaal met in het drukste uur 30 auto's op de Dingspil (gemiddeld 1 auto per 2 minuten). De maximum snelheid is 30 kilometer. Het akoestisch effect is gezien de totale beperkte verkeersintensiteit in combinatie met de maximumsnelheid van 30 km/uur verwaarloosbaar.

Een onveiligere situatie op de weg voor de uitrit van de woning

Op grond van de beperkte toename van de verkeersbewegingen, zoals hierboven aangegeven en het feit dat de inrichting van de weg ter hoogte van de uitrit van indiener niet verandert, waarbij er sprake is van een vrij zicht in beide richtingen vanaf de uitrit van het woonperceel op de Dingspil en een 30 kilometer per uur regime is het niet aannemelijk, dat er een onveilige situatie ontstaat bij de uitrit van de woning door het plan Zuidpoort Terheijl.

Het verdwijnen van een deel van de groenzone

De groenzone aan de noordkant van de wijk De Vijfde Verloting en de voormalige Fouragehandel is deels komen vervallen, omdat in het participatieproces de wens werd geuit de woningen verder van de bestaande bebouwing te realiseren. Daarom heeft een herverdeling van de woningen plaatsgevonden. Hierdoor moest om de woningaantallen te kunnen realiseren het meest westelijke deel van de groenzone komen te vervallen. Het deel van de groenzone aan de oostkant, waar indiener zicht op heeft vanuit zijn woning, is daarbij als groenzone gehandhaafd en ook geen onderdeel van het plangebied.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Indiener 3

- 4.3.1 Indiener maakt zich zorgen om problemen bij het eventueel heien en voorziet dat daardoor schade zal ontstaan.

Reactie

De wijze waarop uiteindelijk wordt voorzien in de fundering van de te bouwen woningen is een kwestie van uitvoering, die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning moet de gemeente beoordelen of voldoende rekening is gehouden met het voorkomen van schade aan omliggende panden, bijvoorbeeld door heiwerkzaamheden. De gemeente kan hiervoor aan de vergunning voorschriften verbinden.

Daarnaast merken we op dat bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden, de projectontwikkelaar rekening dient te houden met het 'bouwprotocol Gemeente Noordenveld'. Van de bouwster wordt een in acht te nemen zorgvuldigheid vereist in het onderzoek naar de effecten van het voorgenomen werk. Als blijkt, dat het voorgenomen werk leidt tot een onaanvaardbaar schaderisico, moet aangegeven worden op welke manier de negatieve effecten gecompenseerd en beheerst kunnen worden. Schade dient namelijk in de basis voorkomen te worden en eventueel veroorzaakte schade dient te worden vergoed.

- 4.3.2 De tekening in de toelichting van het bestemmingsplan suggereert volgens indiener, dat een deel van de tuin van zijn woning onderdeel is van het bestemmingsplan.

Reactie

Dat is niet het geval. De verbeelding is juridisch gezien leidend. Op de verbeelding is de afstand, tussen de kadastrale perceelsgrens van indiener en grens van het bestemmingsplan 9,4 meter. De gronden tussen de tuin van indiener en de plangrens vallen in het bestemmingsplan Woonwijken Roden en hebben de bestemming Groen.

- 4.3.3 Indiener maakt bezwaar tegen het aan te leggen voetpad ten westen van de woning. Het voetpad is op de tekening dwars door één van de bomen getekend. Daarnaast zorgt een pad voor meer beweging door wandelaars met eventuele honden.

Reactie

Op de tekening is (nog) geen rekening gehouden met de exacte locatie van de bestaande bomen. Het ingetekende voetpad is indicatief weergegeven en wordt ten behoeve van de uitvoering nader uitgewerkt. Bij de uitwerking van de exacte ligging van het voetpad zal géén van deze bomen worden gekapt ten behoeve van het pad. De bestemming biedt voldoende flexibiliteit om de exacte ligging van het voetpad af te stemmen op de aanwezige bomen.

De grond tussen het plangebied Zuidpoort Terheijl en het perceel van indiener is onderdeel van het bestemmingsplan Woonwijken Roden (vastgesteld 22 april 2015) en heeft de bestemming Groen. Hier is reeds een pad toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een voetpad op die gronden, maar op gronden met de bestemming Groen in het bestemmingsplan Zuidpoort – Terheijl. De bestaande groenzone tussen het perceel van indiener en het bestemmingsplan Zuidpoort – Terheijl bestaat uit een watergang parallel aan de percelen aan de Gravenmaat en is begroeid met bomen en opgaande beplanting, waardoor wandelaars op het nieuw aan te leggen pad niet tot nauwelijks zichtbaar zullen zijn vanaf indieners perceel en zij ook geen tot nauwelijks zicht hebben op de woning en tuin van indiener.

- 4.3.4 Het hoogteverschil tussen de tuin van indiener en de oostkant van het plangebied bedraagt ruim één meter. Daar zou deels een bos aangeplant worden. Hier is van afgezien. Indiener stelt dat gezien de onmogelijkheid, dat er een bos aangeplant worden aan de oostkant het niet voor de hand ligt om wel bos aan te planten aan het noordoostelijke deel. Logischer zou het volgens de indiener zijn om de sloot over de gehele lengte ruim te verbreden en de vrijkomende grond te gebruiken ten behoeve van het ophogen van het gebied tussen de tuin en de oostkant van het plangebied.

Reactie

In het plan wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond wordt verwerkt binnen het plangebied, voorzover passend binnen de hoogte die we willen toepassen.

De beoogde aanplant van 5 ha (rabatten)bos aan de noordkant, betrof de aanleg van nieuwe natuur in het kader van het beoogde landgoed. De aanleg van een dergelijk bos bleek technisch niet uitvoerbaar, zodat hiervan is afgezien en de ambitie om een landgoed te realiseren kwam te vervallen. In het groenplan, waarin het bomenplan is opgenomen voor de gronden bij de noordelijk boskavels in het plan, ten westen van indieners perceel, is er sprake van individuele bomen waarbij rekening is gehouden met de bodemgesteldheid. Deze bomen zijn derhalve technisch wel uitvoerbaar.

De exacte ligging van het voetpad wordt nog nader uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen en de hoogteligging van het terrein. De aanleg van een pad op deze gronden is volgens het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan.

In het plan is in het kader van het participatieproces geuite wensen voorzien in een verbreding van de bestaande watergang aan de westkant van indieners perceel. Ten behoeve van de uitvoering wordt dit nader uitgewerkt. Te zijner tijd zal er gekeken worden hoe deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. De bestemming Groen in het bestemmingsplan Zuidpoort Terheijl en het geldende bestemmingsplan Woonwijken Roden biedt hiervoor voldoende flexibiliteit.

- 4.3.5 De afstand tussen de woning van indiener en de geprojecteerde weg is niet duidelijk. Ook inrichting van de groenzone tussen deze weg en indieners woning is niet duidelijk zodat de effecten van inschijnende koplampen niet kunnen worden beoordeeld.

Reactie

De ligging van de weg in het plangebied tegenover de woning van indiener is op de verbeelding vastgelegd met de bestemming Verkeer – Verblijfgebied, De kortste afstand van de rand van de weg tot de gevel van indieners woning bedraagt circa 39 meter. De weg dient ter ontsluiting van vier vrijstaande woningen. Gezien de afstand tot indieners perceel, de aard van het verkeer (overwegend personenauto's), de zeer beperkte intensiteit ervan en de beperkte tijdsperiode dat de koplampen in de richting van de woning schijnen is het niet aannemelijk, dat de aanwezigheid van een dergelijke kortstondige, diffuse en beperkte lichtbron tot zodanige aantasting van het woongenot van indiener zal leiden dat de gemeente in redelijkheid hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen.

- 4.3.6 De aanleg van het bos moet vooraf plaatsvinden.

Reactie

In het bestemmingsplan is bepaald dat de bestemming Bos moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De bomen worden door gemeente bij het bouwrijpmaken van de grond reeds aangeplant, dus voorafgaan aan de bouw.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.4 Indiener 4

- 4.4.1 De agenda om het plan voor 1 januari 2024 te publiceren was leidend en niet een correcte procedure met o.a. informatie aan direct betrokkenen. Indiener stelt dat hij nooit is uitgenodigd door het college om inhoudelijk daarover te spreken.

Reactie

De ambitie van de gemeente was inderdaad om het ontwerpbestemmingsplan voor 1-1-2024 ter inzage te leggen, om daarmee de procedure onder de oude wetgeving te kunnen afronden. Dit heeft geen enkele invloed gehad op de zorgvuldigheid van de procedure. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is conform de nota Participatie en Communicatie (2012) vanaf 2018 een uitgebreid participatieproces doorlopen met informatie-/inloopavonden met bewoners en dorpsbelangen / belangenverenigingen, waarbij bewoners zijn geïnformeerd en er ook ideeën en wensen werden opgehaald via omgevingstafels landschap, verkeer, wonen. In het participatieverslag is beschreven wat met de opgehaalde input is gedaan. Daarnaast is er een website gemaakt waarmee belangstellenden zijn geïnformeerd en waar een contactmogelijkheid werd geboden voor informatie. Dit proces is beschreven in het participatieverslag, dat als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Indiener heeft tijdens het planproces, buitende participatie om, meerdere malen bilateraal contact gehad met de wethouder en ook met de ambtelijke organisatie.

- 4.4.2 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van besluitvorming van de gemeenteraad (10 juni 2020)

Reactie

Het besluit waar indiener naar verwijst betreft de besluitvorming over een voorbereidingskrediet. Er zijn daarbij geen besluiten genomen over de inhoud van het plan. In de toelichting bij het besluit is overigens aangegeven, dat het gaat om maximaal 35 woningen.

- 4.4.3 De ontwikkeling van het landgoed is vervallen

Reactie

De realisatie van het landgoed met 5 ha bos bleek na afstemming met en door eisen van de provincie technisch niet uitvoerbaar. Het is niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen, dat niet uitvoerbaar is. Het landgoed is derhalve komen te vervallen.

- 4.4.4 De groenzone is niet opgenomen in het plan

Reactie

De groenzone is deels komen te vervallen, omdat in het participatieproces de wens werd geuit de woningen verder van de bestaande bebouwde kom te realiseren. Daarom heeft een herverdeling van de woningen plaatsgevonden. Hierdoor moest om de woningaantallen te kunnen realiseren een deel van de groenzone komen te vervallen.

- 4.4.5 Het aantal woningen is verhoogd van 34 naar 35

Reactie

Het aantal van 34 woningen komt waarschijnlijk uit een presentatie op 22 november 2018, die een eerste ideevorming omvatte van de invulling van het terrein op basis van de gepresenteerde

uitgangspunten. Op één van de drie gepresenteerde denkrichting zijn 34 vrij woningen aangegeven in de eerste lijn ten noorden van de bestaande bebouwde kom. Het ontwerpbestemmingsplan plan omvat 35 nieuwe woningen, de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning en de voormalige agrarische woning aan de Scheperij 6 naar reguliere woningen. Dit is conform de samenwerkingsovereenkomst van 2020 en overigens ook conform de intentieovereenkomst uit 2018.

4.4.6 De woning in het natuurgebied is onduidelijk beschreven en is naar achteren geschoven

Reactie

De ligging en maatvering van deze woning is in de planregels in combinatie met de verbeelding gedetailleerd vastgelegd om daarmee cultuurhistorische inpassing te borgen. De woning wordt iets naar achteren verplaatst om ruimte tussen de woning en Scheperij te creëren voor de aanleg van een (fiets-)pad.

4.4.7 In hoofdstuk 3, beleidskaders wordt de woning gekoppeld aan een agrarisch gebied. Waar moeten nu woning en opstallen aan getoetst worden. De mogelijkheid van extra opstallen is niet duidelijk omschreven

Reactie

De woning wordt gerealiseerd binnen de bestemming Wonen - Boerderij. De mogelijkheden die deze bestemming biedt geldt voor alle percelen met deze bestemming in Noordenveld, specifiek afgestemd op dit perceel. De regels bieden voldoende duidelijkheid in de bouwmogelijkheden op het perceel. De ruimte voor het stallen van de Schotse Hooglanders en de berging voor materieel is toegestaan binnen de bestemming Natuur en met een aanduiding aan een specifieke locatie gekoppeld.

4.4.8 Er is geen duidelijke afbakening van een “te realiseren” voetpad en/of fietspad

Reactie

Het bestemmingsplan biedt hiervoor flexibiliteit. Paden kunnen worden aangelegd in de bestemming Groen. De flexibiliteit is gewenst bij de verdere uitwerking van de exacte ligging, zodat rekening kan worden gehouden met onder meer aanwezige bomen.

4.4.9 Het belang van de aangrenzende in gebruik zijnde waterberging is niet toegelicht. Deze waterberging is nu onderdeel van het gebied waar grote grazers in strijd met de eerdere planvorming worden ingezet.

Reactie

Het waterbassin ligt buiten het plangebied. De gronden in het plangebied die grenzen aan de waterberging hebben de bestemming Natuur. Op de gronden van het waterbassin worden geen grote grazers ingezet.

4.4.10 Er is onvoldoende toegelicht hoeveel, hoe en waar de extra waterberging om een deel van de bestaande bebouwde kom op te vangen wordt gerealiseerd wordt (dit zal op het privégedeelte van het plan moeten plaatsvinden).

Reactie

De planregels maken waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk die door de gemeente zelf worden gerealiseerd op gronden van de ontwikkelaar en die van de gemeente. De medewerking van de ontwikkelaar aan het realiseren van die waterberging voor de wateropgave van de bestaande bebouwde kom is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hoe die invulling er precies uit gaat zien is nog niet bekend. Dit wordt nader uitgewerkt bij de uitvoering. Doordat dit

deel van het plangebied van nature reeds het laagst gelegen deel is, stroom het water hier van nature al naar toe. Dit betreft landbouwgebied waar door een lage ligging wateroverlast wordt ervaren. Het laagste deel krijgt een natuurbestemming die wordt afgestemd op het water dat hier bij overvloedige neerslag heen stroomt. De gemeente moet 19.500 m3 waterberging realiseren vanuit de resterende stedelijke wateropgave 'Roden noord'. Binnen het project Zuidpoort Terheijl wordt daarvan circa 5.500 m3 meter gerealiseerd. De overige 14.000 m3 waterberging wordt separaat door de gemeente opgepakt. De wijze waarop de waterberging wordt vormgegeven wordt nader uitwerkt in overleg met het waterschap en Staatsbosbeheer.

- 4.4.11 Het ontbreken van een grondexploitatie geeft de indruk, dat een groot deel van de kosten voor rekening is van de burgers van de gemeente Noordenveld

Reactie

Het bestemmingsplan is een gezamenlijk initiatief van een ontwikkelaar samen met de gemeente. De kosten worden gedekt uit de Grex. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat er een zogenaamde anterieure overeenkomst is afgesloten. Daarnaast is met een andere eigenaar van de grond een overeenkomst gesloten met betrekking tot het kostenverhaal. Uit de Grex volgt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

- 4.4.12 Er lijkt geen sprake meer te zijn van een gezamenlijk project projectontwikkelaar / gemeente

Reactie

Zie onze reactie onder 4.4.11. Indiener heeft niet gemotiveerd, waarom er volgens hem geen sprake zou zijn van een gezamenlijk project.

- 4.4.13 Het is volstrekt onduidelijk waarom de groenstrook, die onderdeel is van het bestemmingsplan -vijfde verloting, deelgebied de tuinen-, betrokken is bij het plan.

De groenzone aan de noordkant is deels komen te vervallen, omdat in het participatieproces de wens werd geuit de woningen verder van de bestaande bebouwde kom te realiseren. Daarom heeft een herverdeling van de woningen plaatsgevonden. Hierdoor moest om de woningaantallen te kunnen realiseren een deel van de groenzone komen te vervallen. Het feit dat de groenstrook met de bestemming Groen is opgenomen in het bestemmingsplan Woonwijken Roden betekent niet dat de bestemming niet kan worden gewijzigd.

- 4.4.14 Nota ruimtelijk kader Terheijl

Het in het ruimtelijk kader genoemde landgoed Terheijl staat los van het destijds beoogde landgoed in voorliggend plan. Met de vijf lagen die in het ruimtelijk kader worden onderscheiden (groenstructuren en elementen, waterstructuren en elementen, wegenstructuren en elementen, bebouwingsstructuren en elementen en geschiedenis en cultuurhistorische elementen) is rekening gehouden bij het stedenbouwkundig ontwerp.

- 4.4.15 Tot op heden hebben wij geen goede argumenten gehoord over de noodzaak de verkeersafwikkeling te doen zoals gepland. Meermaals hebben wij gepleit voor een verkeersafwikkeling deels via de Terheijlsterweg en deels via de Dingspil. Indiener pleit voor een rotonde op de Terheijlsterweg. Er is geen rekening gehouden met fietsende schoolkinderen, die door de wijk heen fietsen. Bovendien leidt het verkeer tot een extra toename van verkeerslawaaï.

De gemeente Noordenveld heeft een integraal verkeer- en vervoerbeleid. Dit staat verwoord in het 'GVVP Noordenveld zet de fiets op 1'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeersstructuur. Dit leidt in paragraaf 4.1 en verder tot een wegcategorisering. Deze sluit aan bij het Nederlandse

verkeersveiligheidsbeleid, dat is gebaseerd op de visie Duurzaam Veilig (DV). Vanuit deze visie wordt het wegennet gecategoriseerd en ingericht. DV gaat uit van een preventieve benadering van het wegennet. Er wordt zo veel mogelijk voorkomen, dat verkeersonveilige situaties ontstaan. De verschillende wegcategorieën worden gekenmerkt door een eigen herkenbaarheid en uniformiteit en zijn gebaseerd op de functies stromen, verblijven en ontsluiten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Stroomwegen, waarbij de stroomfunctie centraal staat.
- Erftoegangswegen, waarbij de verblijfsfunctie centraal staat (30 km/uur- en 60 km-uurzones).
- Gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ontsluitingsfunctie centraal staat. De verkeersvormen stromen en uitwisselen komen beide voor op gebiedsontsluitingswegen, maar worden naar plaats gescheiden (kruispunt/wegvak, 50 en 80 km/h wegen).

Op basis van DV is het voor de verkeersveiligheid van belang om binnen maximaal 2 á 3 minuten van een erftoegangsweg op een gebiedsontsluitingsweg te komen. Dit is het zogenaamde ritduurcriterium. Anders gezegd willen we verkeer vanuit een woongebied in zo weinig mogelijk tijd op een gebiedsontsluitingsweg hebben.

Voornoemde leidt ertoe dat erftoegangswegen (zoals de Terheijlsterweg) niet bedoeld zijn voor het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Daarvoor zijn wegen als de Slotlaan en vooral Maatlanden geschikt. Zij hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en zijn daarvoor ingericht. Daarom zal de nieuwe woonwijk via de kortst mogelijke route ontsloten moeten worden op deze gebiedsontsluitingswegen, waarbij de route logischerwijs via (een deel van) Dingspil loopt. Dit is conform het gemeentelijk beleid. Een rotonde op de Terheijlsterweg is daarmee niet relevant.

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer; circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn op Dingspil levert dit absoluut geen problemen op: verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

De nieuwe woningen in het plan Zuidpoort Terheijl leiden tot circa 301 extra vervoersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen worden grotendeels afgewikkeld over de Dingspil met een 30 kilometer per uur regime. Een verkeerskundige vuistregel is dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur 30 (ochtend- en avondspits) extra auto's over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten. Deze beperkte toename in combinatie met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur leidt er niet toe dat de verkeersveiligheid onevenredig wordt aangetast.

Het akoestisch effect is gezien de totale beperkte verkeersintensiteit in combinatie met de maximumsnelheid van 30 km/uur verwaarloosbaar. Een ernstige toename van geluidhinder vanwege het extra verkeer is niet aannemelijk.

- 4.4.16 Wij vinden zwaar verkeer, denk ook aan heipalen, bouwmaterieel en bouw materiaal onverantwoord door de woonwijken. Overigens vragen wij nu al uw aandacht voor die heiwerkzaamheden. Op dit beperkte gebied met al aangetoonde mijnbouwschade is heien volgens de klassieke methode niet aanvaardbaar.

De wijze waarop uiteindelijk wordt voorzien in de fundering van de te bouwen woningen is een kwestie van uitvoering, die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning moet de gemeente beoordelen of voldoende rekening is gehouden met het voorkomen van schade aan omliggende panden, bijvoorbeeld door heiwerkzaamheden. De gemeente kan hiervoor aan de vergunning voorschriften verbinden.

Mogelijke hinder vanwege bouwverkeer heeft ook geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten zijn in deze procedure niet aan de orde.

In het kader van de zorgvuldigheid merken we op dat ons uitgangspunt is, zoveel mogelijk hinder vanwege bouwverkeer en bouwwerkzaamheden te voorkomen. Bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden, dient de projectontwikkelaar rekening te houden met het 'bouwprotocol Gemeente Noordenveld'. Van de bouwer wordt een in acht te nemen zorgvuldigheid vereist in het onderzoek naar de effecten van het voorgenomen werk.

Als blijkt, dat het voorgenomen werk leidt tot een onaanvaardbaar schaderisico, moet aangegeven worden op welke manier de negatieve effecten gecompenseerd en beheerst kunnen worden. Schade dient namelijk in de basis voorkomen te worden en eventueel veroorzaakte schade dient te worden vergoed.

- 4.4.17 De gemeente Noordenveld heeft in haar warmtevisie vastgelegd dat het gebied de Vijfde Verloting in 2030 volledig elektrisch moet zijn. De netcapaciteit is hiervoor onvoldoende.

De woningen worden niet op het gas aangesloten. In het kader van het planproces heeft reeds overleg plaatsgevonden met de nutsbedrijven. Deze hebben tot op heden positief gereageerd. Er worden geen belemmeringen verwacht.

- 4.4.18 De inbreng van indiener is bij de besluitvorming van gemeenteraad d.d. 10 juni 2020 genegeerd. Ook het voorstel van indiener voor een wijziging in het plan is genegeerd. Uit een uitspraak van de Raad van State volgt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Reactie

Indiener heeft bij de raadsvergadering gebruik kunnen maken van het insprekrecht. Bij de besluitvorming is daarmee rekening gehouden.

Voor wat betreft de jurisprudentie, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met een particulier initiatief geldt dat, als er sprake is van een concreet plan, dat initiatiefnemer wil realiseren op zijn eigen gronden. Dit geldt niet voor indienen van alternatieve visies op gronden van een derde partij, waarvoor het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

- 4.4.19 Indiener heeft diverse aanpassingen op het plan ingediend. Indiener neemt aan dat de raad een gemotiveerde uitspraak zal doen op die ingediende wijzigingsvoorstellen.

Reactie

Deze voorstellen zijn gedaan in het participatieproces. De in de zienswijze beschreven voorstellen waren onderdeel van denkrichtingen die door de gemeente en de ontwikkelaar zijn gepresenteerd tijdens dit proces. In het participatieverslag is aangegeven hoe met de wensen en ideeën van betrokken partijen is omgegaan. Het participatieverslag is onderdeel van het bestemmingsplan en daarmee ook van de belangenafweging bij de besluitvorming.

- 4.4.20 In indieners inspreekreactie van 10 juni 2020 refereert indiener aan wijzigingen in het plan, blijken uit de concept samenwerkingsovereenkomst. Op de in de zienswijze opgenomen afbeeldingen is nog sprake van een aparte woning in het plangebied, die in de concept overeenkomst al vervallen was. Toch werden deze misleidende presentaties getoond. Bovendien zoals ook uit de stukken blijkt was de concept overeenkomst al op 21 april 2020 getekend. Wij zijn daardoor misleid bij onze reactie op het raadsvoorstel.

Reactie

Bij de raadsstukken van 10 juni 2020 was abusievelijk een concept samenwerkingsovereenkomst opgenomen die nog niet is getekend. Hierover heeft in het verleden reeds uitgebreide communicatie tussen indiener en gemeente plaatsgevonden. Dit achten we hierbij afgerond.

Het raadsvoorstel betrof een verzoek om een voorbereidingskrediet. Bij de raadstukken was een document met drie denkrichtingen gevoegd, waarbij bij alle drie denkrichtingen het landgoed is aangegeven in de vorm van een gebouw in combinatie met de aanplant van bos. De aparte woning in het plangebied waarop indiener duidt is waarschijnlijk het landgoed. In de concept samenwerkingsovereenkomst is benoemd, dat er een landgoed, maximaal 35 woningen en waterberging wordt gerealiseerd. Het is niet in te zien dat de presentaties misleidend zijn. De realisatie van het landgoed bleek na afstemming met en door eisen van de provincie technisch niet uitvoerbaar. Het is niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen, dat niet uitvoerbaar is. Het landgoed is derhalve komen te vervallen.

- 4.4.21 Indiener is van mening dat hij tijdens de raadsvergadering onheus en rancuneus is bejegend. Indiener heeft als bewijs in zijn zienswijze een aantal commissieleden geciteerd.

Reactie

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. We nemen dit voor kennisgeving aan.

- 4.4.22 Het ontbreken van de wil om in overleg te gaan, zoals blijkt uit recente briefwisselingen die bij de zienswijze zijn gevoegd.

Reactie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is conform de nota Participatie en Communicatie (2012) vanaf 2012 een uitgebreid participatieproces doorlopen met informatie-/inloopavonden met bewoners en dorpsbelangen / belangenverenigingen, waarbij deelnemers zijn geïnformeerd en er ook ideeën en wensen werden opgehaald via omgevingstafels landschap, verkeer, wonen. In het participatieverslag is beschreven wat met de opgehaalde input is gedaan. Daarnaast is er een website gemaakt waarmee belangstellenden zijn geïnformeerd en waar een contactmogelijkheid werd geboden voor informatie. Dit proces is beschreven in het participatieverslag, dat als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Indiener heeft tijdens het planproces, buiten de participatie om, meerdere malen bilateraal contact gehad met de wethouder en ook met de ambtelijke organisatie.

Als bijlagen zijn opgenomen de brieven van 22 november 2023 en 16 december 2023. Het college heeft de brief van 22 november 23 op 20 december 2023 schriftelijk beantwoord. Daarnaast is er op 19 december 2023 ambtelijk telefonisch contact opgenomen door de projectleider van het plan en de planjurist, waarbij indiener te kennen heeft gegeven dat niet wil dat de brief als zienswijze wordt aangemerkt. Voor wat betreft de daarin gestelde punten/vragen is daarom gereageerd, dat voor de beantwoording van de brief verwezen wordt naar het te raadplegen ontwerpbestemmingsplan met bijlagen en de mogelijkheid om langs te komen bij de inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan van januari 2024.

Wij zien noch in die brief noch in de wijze waarop met indiener gedurende het planvormingsproces is gecommuniceerd aanleiding voor de bewering, dat er geen wil is om met indiener in overleg te gaan.

- 4.4.23 Er is niet met alle belangen rekening gehouden. Dit betreft alleen de belangen van een aantal inwoners waarvan de percelen aan de geluidswal grenzen en waarbij het belang van de gemeente het grootst is. In het huidige plan wordt de geluidswal gesloopt. Er is echter geen overeenstemming met de bewoners van de aangrenzende percelen. Zonder die overeenstemming is een belangrijk deel van het plan discutabel. Bovendien is er geen inzage in de sloopkosten van de wal die geheel voor rekening komen van de gemeente.

Reactie

Indiener heeft zijn ideeën en wensen ingebracht in het participatieproces en via een aantal brieven aan de gemeente. In het participatieverslag is aangegeven hoe met de wensen en ideeën van betrokken partijen is omgegaan. Het participatieverslag is onderdeel van het bestemmingplan en daarmee ook van de belangenafweging bij de besluitvorming.

Volgens indiener is er geen overeenstemming met de bewoners van woningen die grenzen aan de te verwijderen grondwal. Een deel van de bewoners die wonen nabij de geluidswal hebben ook een zienswijze ingediend. Hieruit volgt op geen enkele wijze, dat er bij die bewoners bezwaren zijn tegen het verwijderen van de grondwal. De kosten voor het verwijderen zijn opgenomen in de Grex. Deze is echter niet openbaar.

- 4.4.24 Er ontbreken rapporten en rapporten zijn onvolledig: is er geen onderzoek gedaan naar resten van bestrijdingsmiddelen, een vergunningaanvraag voor de loop van het ooievaarsnest is niet bekend, de landschapsbiografie Terheijl (2015) ontbreekt, overige onderzoeken zijn niet meer relevant of geldig. Dit betreft met name het woningbehoefte onderzoek, het vleermuizenonderzoek, een verkeersrapport en een stikstofonderzoek en de effecten van de ontwikkeling van de gasopslag Langelo.

Reactie

Voor wat betreft het bodemonderzoek is in 2019 eerst een historisch bodemonderzoek en vervolgens in 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek. Een bodemonderzoek is 5 jaar geldig.

In het plan is rekening gehouden met de landschapsbelangen, zoals die volgen uit het provinciale beleid en het ruimtelijk kader Landgoed Terheijl. In het ruimtelijk kader is rekening gehouden met de landschapsbiografie Terheijl.

De behoefte is onderbouwd met de woonvisie uit 2023 en daaraan ten grondslag liggend onderzoek. Het meest recente woningbehoefteonderzoek betreft een onderzoek uit 2020 die de behoefte voor de periode 2020-2030 omvat. Dit onderzoek is nog steeds geldig.

Het vleermuizenonderzoek is van 2020. Er zijn sinds 2020 geen aanpassingen aan het plan gedaan of in de omgeving zijn opgetreden die een nieuw nader natuuronderzoek noodzakelijk maken. Ook is de situatie in het plangebied niet gewijzigd. Indien er heeft niet onderbouwd waarom dit onderzoek zodanig verouderd is, dan wel dat zich wel dergelijke wijzingen hebben voorgedaan of zullen voordoen, dat niet van die onderzoeksgegevens mocht worden uitgegaan. Bij de actualisatie van de natuurtoets bleek het ooievaarsnest niet meer aanwezig. De gemeente is hiervoor geen bevoegd gezag.

Gezien de beperkte verkeersgeneratie is geen apart verkeersrapport opgesteld, maar is het effect van de verkeersgeneratie rechtstreeks onderbouwd in de toelichting. In reactie op de zienswijze wordt aanvullend het volgende aangegeven. De gemeente Noordenveld heeft een integraal verkeer- en vervoerbeleid. Dit staat verwoord in het 'GVVP Noordenveld zet de fiets op 1'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeersstructuur. Dit leidt in paragraaf 4.1 en verder tot een wegcategorisering. Deze sluit aan bij het Nederlandse verkeersveiligheidsbeleid, dat is gebaseerd op de visie Duurzaam Veilig (DV). Vanuit deze visie wordt het wegennet gecategoriseerd en ingericht. DV gaat uit van een preventieve benadering van het wegennet. Er wordt zo veel mogelijk voorkomen, dat verkeersonveilige situaties ontstaan. De verschillende wegcategorieën worden gekenmerkt door een eigen herkenbaarheid en uniformiteit en zijn gebaseerd op de functies stromen, verblijven en ontsluiten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Stroomwegen, waarbij de stroomfunctie centraal staat.
- Erftoegangswegen, waarbij de verblijfsfunctie centraal staat (30 km/uur- en 60 km-uurzones).
- Gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ontsluitingsfunctie centraal staat. De verkeersvormen stromen en uitwisselen komen beide voor op gebiedsontsluitingswegen, maar worden naar plaats gescheiden (kruispunt/wegvak, 50 en 80 km/h wegen).

Op basis van DV is het voor de verkeersveiligheid van belang om binnen maximaal 2 á 3 minuten van een erftoegangsweg op een gebiedsontsluitingsweg te komen. Dit is het zogenaamde ritduurcriterium. Anders gezegd willen we verkeer vanuit een woongebied in zo weinig mogelijk tijd op een gebiedsontsluitingsweg hebben.

Voorname leidt ertoe dat erftoegangswegen (zoals de Terheijlsterweg) niet bedoeld zijn voor het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Daarvoor zijn wegen als de Slotlaan en vooral Maatlanden geschikt. Zij hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en zijn daarvoor ingericht. Daarom zal de nieuwe woonwijk via de kortst mogelijke route ontsloten moeten worden op deze gebiedsontsluitingswegen, waarbij de route logischerwijs via (een deel van) Dingspil loopt. Dit is conform het gemeentelijk beleid. Een rotonde op de Terheijlsterweg is daarmee niet relevant.

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer; circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn op Dingspil levert dit absoluut geen problemen op: verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

Het stikstofonderzoek is uitgevoerd met het meest recente model van AERIUS.

De effecten van de plannen voor gasopslag Langelo bij Norg zijn in het bestemmingsplan niet beoordeeld. Hiervoor geldt dat de effecten van de plannen voor de gasopslagen in Norg en Grijpskerk op de omgeving in een zorgvuldig proces bij de planvorming van die plannen worden meegenomen. In het omgevingstraject gaan gemeenten Noordenveld en Westerkwartier, het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en de NAM samen met omwonenden en organisaties over deze veranderingen in gesprek. Deze gesprekken vinden plaats via omgevingstafels.

De onderzoeken zijn uitgevoerd door onafhankelijke adviesbureaus, zoals Antea Group. Er is geen grond voor het oordeel dat ingeschakelde adviesbureau geen onafhankelijke deskundigen zijn. De mening van indiener dat de gemeente aan Antea Group beperkingen heeft opgelegd bij de Indicatieve partijkeuring Geluidswal Terheijl (30 april 2020) is niet juist. Er was sprake van een beperking om alleen het gedeelte van de grond wal te onderzoeken dat bereikbaar was via de gronden van Foeragehandel Zuidersma. Hierdoor is een indicatief onderzoek uitgevoerd in plaats van een formeel AP04 onderzoek. Voordat de grond wordt afgevoerd zal daarom een formele partijkeuring worden uitgevoerd.

- 4.4.25 Indiener meent dat de participatie gebrekkig is geweest. Het voorontwerpbestemmingsplan is niet ter inzage gelegd. Een reactie van het waterschap ontbreekt. Het plan is ter inzage gelegd op een ongunstig moment, i.c. in een periode vlak voor de kerst.

Reactie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is conform de nota Participatie en Communicatie (2012) vanaf 2018 een uitgebreid participatieproces doorlopen met informatie-/inloopavonden met bewoners en dorpsbelangen / belangenverenigingen, waarbij bewoners zijn geïnformeerd en er ook ideeën en wensen werden opgehaald via omgevingstafels landschap, verkeer, wonen. In het participatieverslag is beschreven wat met de opgehaalde input is gedaan. Daarnaast is er een website gemaakt waarmee belangstellenden zijn geïnformeerd en waar een contactmogelijkheid werd geboden voor informatie. Dit proces is beschreven in het participatieverslag, dat als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Indiener heeft tijdens het planproces, buitende participatie om, meerdere malen bilateraal contact gehad met de wethouder en ook met de ambtelijke organisatie.

Het niet ter inzage van een voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening. Daarin is in artikel 2 bepaald dat inspraak wordt verleend als de wet daartoe verplicht. De Wet ruimtelijke ordening stelt inspraak niet verplicht. Er wordt op basis van artikel 2 geen inspraak verleend indien bij wettelijk voorschrift of bij besluit van het bestuursorgaan is bepaald dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op (de voorbereiding van) het besluit of beleidsvoornemen van toepassing is. Deze afdeling is van toepassing.

Het waterschap heeft met opmerkingen in de pdf van de watertoets gereageerd. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het watertoetsdocument. De opmerkingen worden hieronder integraal weergegeven:

- Pagina 7: deze kaart kan beter vervangen worden door een uitsnede uit het beheerregister i.p.v. de legger. Dat geeft een completer beeld:
<https://geo.noorderzijlvest.nl/Geoweb/index.html?viewer=Waterschapskaart.Waterschapskaart>
- Pagina 10: met betrekking tot de zinsnede 'het plangebied heeft nu grotendeels een agrarische functie en de grondwaterstanden zijn op deze functie afgestemd is door het

waterschap aangegeven 'niet de grondwaterstanden maar de oppervlaktewaterstanden en daarmee indirect de grondwaterstanden'.

- Pagina 12: de inwerkingtreding van de Omgevingswet is a januari 2024 i.p.v. 1 januari 2023.
- Pagina 16: In paragraaf 4.2 'watersysteem / waterberging' aanvullend opnemen: dat in de detailuitwerking goed wordt gekeken naar de feitelijk voorkomende waterstanden en de benodigde drooglegging. En dat er aandacht moet zijn voor de afvoerrichtingen en afmetingen van watergangen en de hoogteligging van (peilregelende) kunstwerken.
- Pagina 17: In paragraaf 4.8 graag nog toevoegen dat voor het uitvoeren van werken aan of nabij oppervlaktewater een watervergunning aangevraagd moet worden bij het waterschap.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in bijlage 17 'watertoets', dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Noch de Wet ruimtelijke ordening, noch de Algemene wet bestuursrecht verzetten zich tegen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (gedeeltelijk) in een vakantieperiode. Daarbij geldt dat indiener ondanks de vermeende ongunstige periode gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

- 4.4.26 In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan acht indiener een anterieure overeenkomst ontoereikend voor het bepalen van de financiële risico's. Minimaal zou de gemeente een sluitende grondexploitatie moeten aantonen, die ook rekening houdt met de waarde van de door de gemeente ingebrachte gronden. Indiener meent dat er openheid moet zijn over de waarde van het aandeel van de gemeente in de berekening van de kostprijs van de woningen en dat een exploitatieplan noodzakelijk is.

Reactie

Uit de opgestelde grondexploitatie voor de ontwikkeling en de tussen partijen overeengekomen anterieure overeenkomst is voldoende aantoonbaar dat het plan economisch uitvoerbaar is. Door het vaststellen van de grondexploitatie en het sluiten van een anterieure overeenkomst voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld is het kostenverhaal van de gemeente voldoende (anderszins) geregeld. Volgens de Wro hoeft er dan geen exploitatieplan te worden opgesteld. Daarbij staat volgens de wetgever ook het privaatrechtelijk kostenverhaal voorop en werkt het publiekrechtelijke instrument voor het kostenverhaal (het exploitatieplan) aanvullend, voornamelijk als stok achter de deur.

Na het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt hiervan binnen 2 weken openbaar kennis gegeven. De anterieure overeenkomst zelf wordt niet openbaar gemaakt. Wel wordt een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage gelegd. Hiertegen kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

- 4.4.27 Het plan voorziet in 35 vrijstaande koopwoningen (exclusief kavel Scheperij 6) in het prijssegment van € 500.000 v.o.n. tot € 800.000 v.o.n., afhankelijk van de woninggrootte en de kavelgrootte. De behoefte aan deze woningen is onvoldoende onderbouwd met recente onderzoeken, waarbij het onderzoek van Companen Advies uit 2019 niet is genoemd, terwijl in dat onderzoek de gehanteerde bedragen van € 500.000 tot € 800.000 zijn genoemd. Indiener is van mening dat het deel langs de Terheijlsterweg geschikt zijn voor het realiseren van betaalbare woningen met een oppervlakte van 200 m², waarvoor de minister een maximale prijs van € 355.000 geeft aangegeven.

Reactie

De opgenomen prijzen zijn inderdaad afkomstig uit het onderzoek van Companen Advies uit 2019. (Onderzoek woningbehoefte Zuidpoort Terheijl, februari 2019). Dat onderzoek is abusievelijk niet expliciet benoemd in de toelichting. De woonvisie van de gemeente uit 2023, waarin prioriteit wordt gegeven aan voorliggende planlocatie, is gebaseerd op een recente woningbehoefteprognose, cijfermatig onderbouwd in de trendanalyse RGA uit 2022.

Met het plan wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling aan een excellent woonmilieu. Voor andere locaties in de gemeente wordt invulling gegeven aan betaalbare woningen in zowel het koop- als huursegment.

- 4.4.28 Behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand Scheperij 6 is onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Reactie

In paragraaf 3.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de cultuurhistorische inpassing van de voormalige boerderij Scheperij 6.

Dit heeft ertoe geleid dat het voorhuis en schuur van de op te richten Scheperij 6 als geheel een woonbestemming met kantoor hebben gekregen. De voorkant van het voorhuis kan met de minimale verplaatsing ten gevolge van het (fiets-)pad net achter de geluidscontour liggen. Het geornamenteerde voorhuis wordt op een eigentijdse wijze herbouwd. De schuur (het achterhuis/ de romp van de boerderij) zal in vorm en grote, overeenkomstig de oorspronkelijke vorm terugkomen. De architectuur van voorhuis en schuur zal onderling van elkaar verschillen, zoals dat oorspronkelijk ook was. De hoofdvorm is beschermd via maatvoeringsregels. In het beeldkwaliteitplan zijn ontwerpregels opgenomen, waaraan bij een aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst. Hiermee is behoud van de karakteristiek van het gebouw voldoende geborgd.

- 4.4.29 De verkoop van het perceel 1129 door de gemeente aan de ontwikkelaar wordt niet in het belang van de burgers van Noordenveld geacht. Dit zal ten koste gaan van de natuur, het betekent een aantasting van de waterbeheersing en de toegankelijkheid van het gebied.

Reactie

Perceel 1129 is het perceel ten zuiden van het bestaande waterbassin. Dit perceel wordt niet (meer) verkocht aan de ontwikkelaar. Het kan wel deels gebruikt worden ten behoeve van de grote grazers die in het gebied worden ingezet ten behoeve van het beheer van de nieuwe natuur. De gronden hebben de bestemming Natuur en hebben geen bouwmogelijkheden. De gronden zijn mede onder meer bestemd voor recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is niet in te zien dat de verkoop van de gronden ten koste gaat van de waterbeheersing en de toegankelijkheid van het gebied.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.5 Indiener 5

4.5.1 Indiener is het niet eens met de ontsluiting die gesitueerd is aan de Dingspil. Voorgesteld wordt om de ontsluiting niet over de vijver te laten gaan, maar om deze aan te sluiten, in één lijn, met de bestaande weg aan de Dingspil. Tenslotte stelt indiener voor om een 2^e ontsluiting te realiseren aan de Terheijlsterweg. Zo worden de extra verkeersbewegingen verdeeld over twee aansluitingen.

Reactie

De gemeente Noordenveld heeft een integraal verkeer- en vervoerbeleid. Dit staat verwoord in het 'GVVP Noordenveld zet de fiets op 1'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeersstructuur. Dit leidt in paragraaf 4.1 en verder tot een wegcategorisering. Deze sluit aan bij het Nederlandse verkeersveiligheidsbeleid, dat is gebaseerd op de visie Duurzaam Veilig (DV). Vanuit deze visie wordt het wegennet gecategoriseerd en ingericht. DV gaat uit van een preventieve benadering van het wegennet. Er wordt zo veel mogelijk voorkomen, dat verkeersonveilige situaties ontstaan. De verschillende wegcategorieën worden gekenmerkt door een eigen herkenbaarheid en uniformiteit en zijn gebaseerd op de functies stromen, verblijven en ontsluiten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Stroomwegen, waarbij de stroomfunctie centraal staat.
- Erftoegangswegen, waarbij de verblijfsfunctie centraal staat (30 km/uur- en 60 km-uurzones).
- Gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ontsluitingsfunctie centraal staat. De verkeersvormen stromen en uitwisselen komen beide voor op gebiedsontsluitingswegen, maar worden naar plaats gescheiden (kruispunt/wegvak, 50 en 80 km/h wegen).

Op basis van DV is het voor de verkeersveiligheid van belang om binnen maximaal 2 á 3 minuten van een erftoegangsweg op een gebiedsontsluitingsweg te komen. Dit is het zogenaamde ritduurcriterium. Anders gezegd willen we verkeer vanuit een woongebied in zo weinig mogelijk tijd op een gebiedsontsluitingsweg hebben.

Voornoemde leidt ertoe dat erftoegangswegen (zoals de Terheijlsterweg) niet bedoeld zijn voor het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Daarvoor zijn wegen als de Slotlaan en vooral Maatlanden geschikt. Zij hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en zijn daarvoor ingericht. Daarom zal de nieuwe woonwijk via de kortst mogelijke route ontsloten moeten worden op deze gebiedsontsluitingswegen, waarbij de route logischerwijs via (een deel van) Dingspil loopt. Dit is conform het gemeentelijk beleid. Een tweede ontsluiting op de Terheijlsterweg is daarmee in strijd met het gemeentelijk beleid en niet gewenst.

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer; circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn op Dingspil levert dit absoluut geen problemen op: verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

De woningen betekenen een extra verkeersgeneratie van circa 301 verkeersbewegingen per etmaal. Een verkeerskundige vuistregel is dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent dat in het drukste uur 30 extra auto's over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten extra.

Voor het voorgestelde alternatief van een ontsluiting langs de noordkant van de vijver geldt dat hiermee de rechtstand van de Dingspil wordt verlengd, waardoor te hard rijden dreigt. Vanuit verkeersveiligheid heeft dit alternatief niet de voorkeur. Daarbij moeten bij dit alternatief mogelijk één of meer bestaande bomen wijken voor de aanleg van de weg. Dit is niet wenselijk.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.6 Indiener 6

- 4.6.1 Er zal een aanmerkelijke verhoging ontstaan van verkeersbewegingen met toename van geluid en hinderlijk autolicht. De Dingspil zal als racebaan worden gebruikt. De ontsluiting van de Dingspil levert een onoverzichtelijke verkeerssituatie op, omdat de uitrit van indiener dan dichterbij komt te liggen. Tenslotte wordt voorgesteld om de ontsluiting op de Dingspil ten noorden van de vijver aan te leggen en een 2^e ontsluiting te realiseren aan de Terheijlsterweg.

Reactie

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn levert dit op Dingspil absoluut geen problemen op. Verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil, omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

Het akoestisch effect is gezien de totale beperkte verkeersintensiteit in combinatie met de maximumsnelheid van 30 km/uur verwaarloosbaar.

Voor wat betreft de vermeende hinder van inschijnende koplampen geldt het volgende. Ten eerste is met de voorgestelde aansluiting van de nieuwe woonwijk op Dingspil zo goed als mogelijk rekening gehouden met bestaande bebouwing door de aansluiting tegenover een stuk groen met fietspad te situeren. Alleen bij vertrek uit het plangebied Zuidpoort Terheijl schijnen mogelijk de koplampen kortdurend richting de woning van indiener. Uitgangspunt is dat het verkeer in de ochtendspits verlichting voert. Een verkeerskundige vuistregel is dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur circa 30 (ochtendspits) extra auto's met de verlichting aan over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten extra. De auto's rijden vanaf de ontsluitingsweg van het plan Zuidpoort Terheijl over de Dingspil die parallel loopt aan de woning van indiener. Omdat vanwege het plan het uitsluitend verkeer van en naar woningen is, zal het met name om personenauto's gaan, waarvan de koplampen op een maximale hoogte van 1,20 meter zijn bevestigd en naar beneden zijn gericht. Mogelijke hinder vanwege koplampen kan alleen optreden bij verkeer dat het plangebied verlaat. Dat zijn op het drukste uur dus circa 15 auto's per uur, dus ongeveer 1 auto per 4 minuten.

Wat betreft de gestelde toename van lichthinder vanwege koplampen in de woning van indiener is vanwege de aard van het verkeer (overwegend personenauto's), de beperkte intensiteit ervan (1 per 4 minuten) en de beperkte tijdspanne dat de koplampen in de richting van de woning schijnen het niet aannemelijk, dat de aanwezigheid van een dergelijke kortstondige, diffuse en beperkte lichtbron tot zodanige aantasting van het woongenot van indiener zal leiden dat de gemeente in redelijkheid hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Desondanks zal in de nadere uitwerking van het plan nagedacht worden over bijvoorbeeld strategisch geplaatst groen om eventuele overlast van lichtschijnsel tot een minimum te beperken.

Er geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Gezien de beperkte rechtstand van de weg van circa 90 meter is het ook niet aannemelijk, dat de weg als racebaan wordt gebruikt. Wanneer er te hard wordt gereden is het aan de politie om daarop te handhaven.

Voor het voorgestelde alternatief van een ontsluiting langs de noordkant van de vijver geldt dat hiermee de rechtstand van de Dingspil wordt verlengd, waardoor te hard rijden dreigt. Vanuit verkeersveiligheid heeft dit alternatief niet de voorkeur. Daarbij moeten bij dit alternatief mogelijk één of meer bestaande bomen wijken voor de aanleg van de weg. Dit is niet wenselijk.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.7 Indiener 7

4.7.1 Voor de veiligheid van wandelaars en fietsers stellen indieners voor om een fiets-wandelpad aan te leggen langs de Terheijlsterweg. Het wandelpad c.q. fietspad zal moeten doorlopen vanaf de noordkant van het plan (rijlaan naar de woning aan het Terheijlsterbos) tot aan de huidige perceelsgrens van het huis van de familie Zuidersma.

Reactie

De gemeente wil alleen vrijliggende fietsinfrastructuur realiseren dat samenhangt met het totale gebied Terheijl: alleen in het plan een paar honderd meter fietspad realiseren heeft onvoldoende meerwaarde op fietsnetwerkniveau en voor de verkeersveiligheid.

Het is aan de Terheijlsterweg door bestaande en geprojecteerde bebouwing bovendien niet mogelijk om een fietspad te creëren zonder door de tuinen van de aanwonenden te gaan. Wij zien dat niet als een (serieuze) optie.

In het plan is daarom gezocht naar een logische plek voor het begin van een eventueel toekomstig vrij liggend fietspad in noordelijke richting. Die logische plek is gevonden in de nieuwe aansluiting van het fietspad vanuit Zuidpoort Terheijl op de Terheijlsterweg door de bestemming Groen, ten zuiden van de boskavels. Vanaf die aansluiting is in noordelijke richting oostelijk van de Scheperij binnen het project Zuidpoort Terheijl ruimte gereserveerd voor een mogelijk toekomstig fietspad. In eerste instantie wordt er een gewoon (half verhard) pad gecreëerd voor met name voetgangers. De ruimte die we reserveren is echter breed genoeg om mogelijk in de toekomst een vrijliggend fietspad (in twee richtingen bereden) aan te leggen. De aanleg van een dergelijk fietspad heeft pas zin als er over de gehele lengte van de Scheperij tot ten minste de Schapenweg ruimte gevonden wordt voor een dergelijk vrij liggend fietspad. Dat maakt overigens verder geen onderdeel uit van het project Zuidpoort Terheijl.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.8 Indiener 8

- 4.8.1 De gemeente mag de natuurwaarden niet méér aantasten en moet zich inspannen om deze waarden juist te versterken. Het bouwen van woningen en verstenen van het landschap mag niet verder gaan dan in het huidige plan.

Reactie

Gekozen is om veel groen terug te brengen in het voorliggende plan. Zo zullen er woningen worden gerealiseerd waar een 'bos' bestemming komt. Er worden veel inheemse planten c.q. bomen aangeplant. Daarnaast wordt er ten noorden van het woongebied nieuwe natuur aangelegd van bijna 11 hectare. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls in het kader van groen en ecologie gegeven aan het gebied.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.9 Indiener 9

- 4.9.1 In het plan zijn half verharde wandelpaden ingetekend. Paden die richting het schouwpad lopen en pal naast het schouwpad verder gaan richting het bos aan de noordzijde. Indiener vreest dat het pad gebruikt zal worden door (brom)fietzers en andere gemotoriseerde tweewielers. Indiener stelt dat De Scheperij 's nachts door jeugdigen wordt gebruikt als verbindingroute tussen Nietap, Leek, Oostindië en Roden. Hiervan zal indiener last ondervinden. Als het wandelpad gebruikt zal worden door gemotoriseerde tweewielers dan zal daar de (beschermde) diersoorten ook last van ondervinden, o.a. door geluid en licht. Indiener stelt dat een dergelijk gebruik significante gevolgen zal hebben voor de aanwezige natuur.

Reactie

Het bestemmingsplan staat op de gronden met de bestemming Groen en Natuur paden toe. De halfverharde wandelpaden ter hoogte van de woning van indiener zijn uitsluitend bedoeld als wandelpad. Het is niet bedoeld voor gemotoriseerde tweewielers. Dit zal bij de uitvoering van het plan met bebording en maatregelen (klaphekken) worden geregeld. Hierdoor wordt hinder op de woning en natuur voorkomen. Het volledig voorkomen van de omstandigheid dat (brom)fietzers desondanks gebruik maken van deze route kan met een bestemmingsplan niet worden voorkomen.

- 4.9.2 In het oorspronkelijke bestemmingsplan van de Vijfde Verloting was een robuuste groenstrook gepland ten noorden van de rioolwaterberging. Die groenstrook is echter nooit gerealiseerd. De aanleg van een half verhard wandelpad door de wei tussen de rioolwaterberging en de Dingspil zal er voor zorgen dat er veel wandelaars vanuit Noordwest Roden naar het natuurbos zullen lopen. Indiener stelt dat hierdoor zijn privacy behoorlijk aangetast zal worden. Indiener stelt dat de geprojecteerde heuvels bijvoorbeeld aan de andere kant van de waterpartijen kunnen worden gerealiseerd. Dat scheelt een hoop inkijk. Thans stelt indiener om de belofte van een houtsingel ten noorden van de 5^e verloting alsnog worden ingevuld. Dit zal een ecologisch impuls geven aan het gebied.

Reactie

Uitgangspunt is dat de wandelaars het aangelegde wandelpad gebruiken. Tussen dit pad en de woning staat een robuuste haag die inkijk voorkomt. Als wandelaars onbedoeld een alternatieve route kiezen kan dat met een bestemmingsplan niet worden geregeld. De geprojecteerde heuvels aan de noordkant van Roden leiden tot een goede overgang naar het landschap en een mooie wandelroute voor de bewoners.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.10 Indiener 10

- 4.10.1 Op basis van het beeldambitieplan heeft indiener een woning gerealiseerd in het deelgebied 'De Tuinen' aan de noordelijke rand van de Vijfde Verloting, waarin is aangegeven dat het plangebied 'De Vijfde Verloting – West' de noordwestelijke beëindiging vormt van de kern Roden en de bedoeling is het landelijk karakter van de Terheijlsterweg, die de westelijke begrenzing vormt van Vijfde Verloting – West', te behouden. De aan de woning van indiener grenzende groenstrook is tegen de zin van indiener betrokken bij het plan Zuidpoort Terheijl, hetgeen hij in het participatieproces meerdere malen kenbaar heeft gemaakt. In het ontwerpbestemmingplan Zuidpoort Terheijl is deze groenstrook opnieuw voor een substantieel deel meegenomen voor het bouwen van een aantal woningen en de aanleg van wegen. In de grondexploitatie van de 5^e Verloting is deze groenstrook reeds verrekend, waarbij indiener via zijn kavelaankoop financieel heeft bijgedragen met als doel landelijk uitzicht en woongenot. Hij verzoekt de groenstrook in zijn geheel buiten het bestemmingsplan te houden.

Reactie

Voor wat betreft de zienswijze dat in het beeldambitieplan is aangegeven, dat dat plan de noordelijke beëindiging van roden is geldt het volgende. De Vijfde Verloting is vastgelegd in het bestemmingsplan Woonwijken Roden. De gronden ten noorden van de Vijfde Verloting - West woonwijk voorzover gelegen in het bestemmingsplan Zuidpoort Terheijl van dit plan hebben de bestemming Groen en Agrarisch met Waarden. De groenstrook is gerealiseerd bij de uitvoering van het toen geldende bestemmingsplan. Hiermee is geen recht gekocht op blijvend landelijke uitzicht en het daarmee samenhangende woongenot. Er kunnen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De groenstrook waar indiener op duidt is deels onderdeel van het plangebied van Zuidpoort Terheijl waarbij op het westelijk deel woningen zijn toegestaan. De groenzone is deels komen vervallen, omdat in het participatieproces de wens werd geuit de woningen verder van de bestaande bebouwde kom te realiseren. Daarom heeft een herverdeling van de woningen plaatsgevonden. Hierdoor moest om de woningaantallen te kunnen realiseren een deel van de groenzone komen te vervallen. Het oostelijk deel van de groenzone ten noorden van indieners woning ligt buiten het plangebied en blijft gehandhaafd.

- 4.10.2 Indiener geeft aan dat in het eerdere bestemmingsplan maximaal 15 vrijstaande woningen op ruime kavels waren opgenomen, wat beter past en aansluit bij het deelplan de Tuinen en hij acceptabel zou vinden. Indiener stelt dat gezien de huidige woningmarkt, met behoefte ook aan kleinere woningen, en verwachte verkeersdrukte voor, tijdens en na de bouw, een splitsing van het plan veel beter zou aansluiten bij de bestaande bouw en stedenbouwkundig beter past in de landelijke omgeving:
- Deel bij huidige locatie Terheijlsterweg (op kleinere kavels met ontsluiting ook aan de Terheijlsterweg en weg 30 km maken met voet-/fietspad tot eind nieuwbouw/vervallen boerderij.
 - Deel op akkerland (op iets kleinere kavels) met ontsluiting ook aan de Terheijlsterweg.
 - Deel op akkerland (op grotere kavels) met 1 centrale weg ertussen naar de ontsluiting op de Dingspil

Het opnieuw meenemen van de groenstrook in dit nieuwe plan doet fors afbreuk aan mijn woongenot. Daarnaast is de waarde van indieners , onder architectuur gebouwde woning in een natuurlijke landelijke omgeving, meer dan behoorlijk geschaad bij doorgang van het

ontwerpplan in deze vorm. Indiener verzoekt dan ook om met een verbeterd ontwerpplan/bestemmingsplan te komen, waarbij voldoende rekening is gehouden met zijn wensen en bezwaren.

Reactie

Het is niet duidelijk op welke bestemmingsplan met 15 woningen in de groenstrook indiener doelt. In een eerste versie van het stedenbouwkundige plan (22 november 2018) waren er op de agrarische gronden direct ten noorden van de groenstrook in de eerste lijn 14 vrijstaande woningen geprojecteerd als 1 van drie gepresenteerde denkrichtingen. Op 1 juli 2020 zijn naar aanleiding van het doorlopen participatieproces twee modellen gepresenteerd, waarbij in beide gevallen in het westelijk deel van de groenzone woningen zijn voorzien en ten noorden van indieners woning vrijstaande woningen. Uitwerking hiervan heeft uiteindelijk geleid tot het definitieve stedenbouwkundig ontwerp, dat is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de invulling van het woningbouwplan is uitgegaan van de realisatie van een excellent woonmilieu met 35 nieuwe vrijstaande woningen.

Het plan voorziet in 35 vrijstaande koopwoningen (exclusief kavel Scheperij 6) in het prijssegment van € 500.000 v.o.n. tot € 800.000 v.o.n., afhankelijk van de woninggrootte en de kavelgrootte. De behoefte aan deze woningen onderbouwd in de woonvisie van de gemeente uit 2023 en is gebaseerd op een recent woningbehoefteprognose, cijfermatig onderbouwd in de trendanalyse RGA uit 2022.

Dit plan is tot stand gekomen met een zorgvuldig participatieproces waarbij waar mogelijk de wensen uit de omgeving zijn meegenomen. Zoals in onze reactie onder 4.10.1 is aangegeven zijn daarbij in het westelijk deel van groenzone woningen geprojecteerd.

De afstand tussen het woonperceel van indiener en de woningen in het bestemmingsplan Zuidpoort Terheijl bedraagt tussen de 50 en 60 meter, waarbij de bestaande groenzone is gerespecteerd.

De woningen in het plan Zuidpoort Terheijl leiden tot een extra verkeersgeneratie van circa 301 verkeersbewegingen per etmaal waarvan een deel wordt afgewikkeld over de weg die op circa 50 meter van de gevel van de woning van indiener is gelegen. Een verkeerskundige vuistregel is, dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur 30 (ochtend- en avondspits) extra auto's over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten. Gezien de afstand van 50 meter, de maximum snelheid op die weg van 30 kilometer per uur en de beperkte intensiteit is aannemelijk dat er geen geluidhinder optreedt waardoor het woongenot van indiener onevenredig wordt beïnvloed.

Indiener heeft vrij uitzicht richting het plangebied vanuit de achterzijde van zijn woning, dat alleen wordt belemmerd door een circa 1 meter hoge haag over de volle breedte van de tuin. De vrijstaande woningen die op grond van bestemmingsplan Zuidpoort Terheijl kunnen worden gerealiseerd staan op circa 50 tot 6 meter vanaf de perceelsgrens waardoor het uitzicht verminderd. Voorop wordt gesteld, dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg, dat de gemeente het belang, dat indiener heeft bij het behoud van hun uitzicht betreft in de belangenafweging.

Het belang van de gemeente is gelegen in het voorzien in voldoende woningbehoefte. In regionaal verband (regio Groningen-Assen) zijn afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen, dat de vraag en het aanbod van locaties regionaal in goede balans is. In de Woonvisie die 2023 is vastgesteld wordt uitgegaan van de bouw van 1000 woningen in gemeente Noordenveld tot en met 2030. Het doel is om in Roden 425 tot 450 woningen te bouwen, waarvan 125 – 175 in het duurdere koopsegment. Met de huidige plannen voor binnendorpse locaties kan Roden daarin niet voorzien.

Er is regionaal een grote behoefte aan woningen binnen de categorie excellent dorp (circa 225 woningen) en landelijk gebied (circa 300 woningen). Het regionale tekort aan excellente woonmilieus

van 500 woningen kan niet worden opgelost binnen bestaande excellente woonmilieus. Een deel daarvan moet daarom worden gerealiseerd op kleinschalige uitbreidingslocaties. Hiervoor is de locatie Zuidpoort Terheijl zeer geschikt. Daarom worden hier 35 nieuwe woningen gerealiseerd in het hoge segment. Alternatieve locaties voor dit woonmilieu zijn niet beschikbaar. In de woonvisie wordt belang gehecht aan tempo maken, hetgeen betekent dat er prioriteit ligt bij het realiseren van locaties voor woningbouw. Aan het plan Zuidpoort- Terheijl is daarbij prioriteit toegekend.

Daarnaast hecht de gemeente er vanuit het oogpunt van veiligheid, verkeer en ruimtelijke ordening groot belang aan, dat door de realisatie van het bestemmingsplan de bestaande foeragehandel wordt beëindigd.

De gemeente hecht een zwaarder gewicht aan het belang, dat is betrokken bij het realiseren van dit plan, waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien, waarbij een groenvoorzieningen en bomen worden aangelegd en de foeragehandel verdwijnt, dan aan het belang van een vrij uitzicht van indiener. Het woongenot wordt derhalve niet onevenredig aangetast.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.11 Indiener 11

4.11.1 Het bestemmingsplan voor bebouwing van Zuidpoort Terheijl is volgens indiener in de voorbereiding niet correct uitgevoerd. Met name de participatie laat te wensen over. Veel van de aangevoerde overwegingen en opties door Belangenvereniging Zuidpoort Terheijl zijn niet gehoord en/of terzijde gelegd, vaak zonder er notie van te nemen.

Reactie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is conform de nota Participatie en Communicatie (2012) vanaf 2018 een uitgebreid participatieproces doorlopen met informatie-/inloopavonden met bewoners en dorpsbelangen / belangenverenigingen, waarbij bewoners zijn geïnformeerd en er ook ideeën en wensen werden opgehaald via omgevingstafels landschap, verkeer, wonen. In het participatieverslag is beschreven wat met de opgehaalde input is gedaan. Daarnaast is er een website gemaakt waarmee belangstellenden zijn geïnformeerd en waar een contactmogelijkheid werd geboden voor informatie. Dit proces is beschreven in het participatieverslag, dat als bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. De belangenvereniging Zuidpoort Terheijl heeft tijdens het planproces, buiten de participatie om, ook meerdere malen bilateraal contact gehad met de wethouder en ook met de ambtelijke organisatie.

4.11.2 Met veel aantrekkelijke opties werd er jaren geleden een plan gepresenteerd. De ontwikkeling van een landgoed is inmiddels geschrapt. De wandelpaden en uitbreiding van het bos zijn van de baan, het educatief centrum ter plaatse van voormalige boerderij aan de Scheperij gaat niet door. De noodzaak voor waterberging is niet nodig, De presentatie in het verleden is hiermee misleidend geweest.

Reactie

De mogelijkheid om een landgoed te realiseren hing samen met de realisatie van ten minste 5 ha bos. De realisatie van het bos bleek na afstemming met en door eisen van de provincie technisch niet uitvoerbaar. Het is niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen, dat niet uitvoerbaar is. Het landgoed is derhalve komen te vervallen. Hiermee kwam ook de drager voor het educatief centrum te vervallen. Het plan voorziet wel in de aanleg van wandelpaden in de bestemmingen Groen en Natuur. Voor wat betreft waterberging biedt het plangebied voldoende ruimte voor het bergen van het hemelwater vanwege het plan zelf. De extra stedelijke waterbergingsopgave die nodig is vanwege de

bestaande woonwijk wordt door de gemeente gerealiseerd op de gronden met de bestemming Natuur. Hoe die invulling er precies uit gaat zien is nog niet bekend. Doordat dit deel van het plangebied van nature reeds het laagst gelegen deel is, stroomt het water hier van natura al naar toe. Dit betreft landbouwgebied waar door een lage ligging wateroverlast wordt ervaren. Het laagste deel krijgt een natuurbestemming die wordt afgestemd op het water dat hier bij overvloedige neerslag heen stroomt. De gemeente moet 19.500 m3 waterberging realiseren vanuit de resterende stedelijke wateropgave 'Roden noord'. Binnen het project Zuidpoort Terheijl wordt daarvan circa 5.500 m3 meter gerealiseerd. De overige 14.000 m3 waterberging wordt separaat door de gemeente opgepakt. De wijze waarop de waterberging wordt vormgegeven wordt nader uitwerkt in overleg met het waterschap en Staatsbosbeheer.

4.11.3 Het gebied de Vijfde Verloting is 20-25 jaar geleden afgerond, en wordt nu door de wethouder met de planning van nieuwe woningen als het eindproject van de Vijfde Verloting gepresenteerd. Dit terwijl dit gebied eerder niet als bouwlocatie werd aangemerkt.

Reactie

Er kunnen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Het belang van de gemeente is gelegen in het voorzien in voldoende woningbehoefte. In regionaal verband (regio Groningen-Assen) zijn afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen, dat de vraag en het aanbod van locaties regionaal in goede balans is. In de Woonvisie die 2023 is vastgesteld wordt uitgegaan van de bouw van 1000 woningen in gemeente Noordenveld tot en met 2030. Het doel is om in Roden 425 tot 450 woningen te bouwen, waarvan 125 – 175 in het duurdere koopsegment. Met de huidige plannen voor binnendorpse locaties kan Roden daarin niet voorzien.

Er is regionaal een grote behoefte aan woningen binnen de categorie excellent dorp (circa 225 woningen) en landelijk gebied (circa 300 woningen). Het regionale tekort aan excellente woonmilieus van 500 woningen kan niet worden opgelost binnen bestaande excellente woonmilieus. Een deel daarvan moet daarom worden gerealiseerd op kleinschalige uitbreidingslocaties. Hiervoor is de locatie Zuidpoort Terheijl zeer geschikt. Daarom worden hier 35 nieuwe woningen gerealiseerd in het hoge segment. Alternatieve locaties voor dit woonmilieu zijn niet beschikbaar. In de woonvisie wordt belang gehecht aan tempo maken, hetgeen betekent dat er prioriteit ligt bij het realiseren van locaties voor woningbouw. Aan het plan Zuidpoort- Terheijl is daarbij prioriteit toegekend.

Daarnaast hecht de gemeente er vanuit het oogpunt van veiligheid, verkeer en ruimtelijke ordening groot belang aan, dat door de realisatie van het bestemmingsplan de bestaande foeragehandel wordt beëindigd.

4.11.4 De nieuwe natuur, die volgens zeggen, wordt gecreëerd, is een lokkertje. De reeën, die er (s)liepen zullen worden verdreven van hun huidige plek, door de oprukkende geplande woningbouw.

Reactie

De gronden ten noorden van de geprojecteerde woningbouw bestaat uit (bestaande) bosopstanden, natte schraallanden, wadi-achtige greppels en eenvoudige wandelpaden/knuppelpaden. Het totale natuurgebied heeft een oppervlakte van bijna 11 hectare. De nieuwe natuur bestaat deels uit de aanleg van bloemrijk grasland op de oostelijke gronden, waterpartijen en plasdras met leefruimte voor grote grazers. In het gebied zijn langs de randen wandelpaden geprojecteerd.

- 4.11.5 Het agrarisch gebied volgens indiener door de bebouwing ontdaan van het open karakter, hetgeen zo kenmerkend is voor het Drentse Landschap.

Reactie

Ten behoeve van een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing in het landschap is rekening gehouden met het provinciaal beleid, dat is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur. Het plangebied is onderdeel van het landschap van de veenkoloniën en van het esdorpenlandschap:

Het provinciaal beleid is voor het esdorpenlandschap gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Het provinciaal beleid is voor het landschap van de veenkoloniën gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur. Op de kaart van de kernkwaliteiten Landschap is het plangebied bekeken. De 'es' ligt niet in de nabije omgeving, beekdalen wel. Met het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de beekdalen, zodat dit op een natuurlijke wijze overloopt in de wigvormige waterplas die in het plangebied wordt gerealiseerd. Het plan is afgestemd op de kenmerken van het Drentse landschap.

- 4.11.6 Dat er niet of nauwelijks wordt geluisterd naar de omwonenden vindt indiener zorgwekkend. Klaarblijkelijk kan iemand met veel geld de touwtjes in handen hebben en deze gemeente mee nemen in zijn plannen, waardoor de weidsheid van het gebied wordt geofferd.

Reactie

Het bestemmingsplan is een gezamenlijk initiatief van een ontwikkelaar samen met de gemeente. Bij de totstandkoming van het plan is een zorgvuldig participatieproces doorlopen. De gemeente heeft bij de totstandkoming van het bestemmingsplan alle belangen, ook die van de initiatiefnemer, zorgvuldig afgewogen, hetgeen heeft geleid tot het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.12 Indiener 12

- 4.12.1 De verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk zal volledig plaats vinden via de Dingspil. De 300 extra verkeersbewegingen op de Dingspil betekent voor indiener een enorme verhoging van onrust in indieners tuin, waar het verkeer op de Dingspil goed te horen is. Het is niet goed onderbouwd waarom de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk in z'n geheel moet verlopen via een woonwijk, terwijl de geplande wijk direct grenst aan een doorgaande weg (Terheijlsterweg) waar alle of het grootste deel van de afwikkeling gemakkelijk langs geleid zou kunnen worden.

Reactie

Voor de afwikkeling van het verkeer via de bestaande woonwijk geldt het volgende. De gemeente Noordenveld heeft een integraal verkeer- en vervoerbeleid. Dit staat verwoord in het 'GVVP Noordenveld zet de fiets op 1'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verkeersstructuur. Dit leidt in paragraaf 4.1 en verder tot een wegencategorisering. Deze sluit aan bij het Nederlandse verkeersveiligheidsbeleid, dat is gebaseerd op de visie Duurzaam Veilig (DV). Vanuit deze visie wordt het wegennet gecategoriseerd en ingericht. DV gaat uit van een preventieve benadering van het wegennet. Er wordt zo veel mogelijk voorkomen, dat verkeersonveilige situaties ontstaan. De verschillende wegcategorieën worden gekenmerkt door een eigen herkenbaarheid en uniformiteit en

zijn gebaseerd op de functies stromen, verblijven en ontsluiten. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Stroomwegen, waarbij de stroomfunctie centraal staat.
- Erftoegangswegen, waarbij de verblijfsfunctie centraal staat (30 km/uur- en 60 km-uurzones).
- Gebiedsontsluitingswegen, waarbij de ontsluitingsfunctie centraal staat. De verkeersvormen stromen en uitwisselen komen beide voor op gebiedsontsluitingswegen, maar worden naar plaats gescheiden (kruispunt/wegvak, 50 en 80 km/h wegen).

Op basis van DV is het voor de verkeersveiligheid van belang om binnen maximaal 2 á 3 minuten van een erftoegangsweg op een gebiedsontsluitingsweg te komen. Dit is het zogenaamde ritduurcriterium. Anders gezegd willen we verkeer vanuit een woongebied in zo weinig mogelijk tijd op een gebiedsontsluitingsweg hebben.

Voornoemde leidt ertoe dat erftoegangswegen (zoals de Terheijlsterweg) niet bedoeld zijn voor het bereikbaar maken van wijken en gebieden. Daarvoor zijn wegen als de Slotlaan en vooral Maatlanden geschikt. Zij hebben de functie van gebiedsontsluitingsweg en zijn daarvoor ingericht. Daarom zal de nieuwe woonwijk via de kortst mogelijke route ontsloten moeten worden op deze gebiedsontsluitingswegen, waarbij de route logischerwijs via (een deel van) Dingspil loopt. Dit is conform het gemeentelijk beleid. Een rotonde op de Terheijlsterweg is daarmee niet relevant.

In het algemeen geldt dat voor een erftoegangsweg een intensiteit van ca. 6.000 motorvoertuigen per dag het maximum is, maar dit is ook sterk afhankelijk van de inrichting. Zo kan een intensiteit van enkele honderden het maximum zijn bij bijvoorbeeld een (te) smalle rijbaan. De functie, de inrichting en het gebruik van een weg moeten in balans zijn. Als het gebruik van een weg de capaciteit overstijgt komen de doorstroming, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid in het geding. Dingspil heeft een breedte van ca. 5 – 6 meter, wat ruim voldoende is voor een erftoegangsweg op deze locatie. Hier past een maximale intensiteit bij van rond de 4.000 motorvoertuigen per dag, wat uiteraard geen streven is. De nieuwe woonwijk Zuidpoort Terheijl genereert verkeer; circa 301 verkeersbewegingen per dag. Waar dit gevoelsmatig een behoorlijke groei kan zijn op Dingspil levert dit absoluut geen problemen op: verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid komen niet in het geding op Dingspil omdat de intensiteit ruim onder de 4.000 motorvoertuigen per dag zal blijven.

De woning / tuin van indiener ligt op circa 75 meter van de Dingspil, waarover het verkeer vanuit bestemmingsplan Zuidpoort Terheijl wordt afgewikkeld. De woningen in het plan Zuidpoort Terheijl leiden tot een extra verkeersgeneratie van circa 301 verkeersbewegingen per etmaal waarvan een deel wordt afgewikkeld over de weg die op circa 50 meter van de gevel van de woning van indiener is gelegen. Een verkeerskundige vuistregel is, dat in het drukste uur van een werkdag 10% van het verkeer passeert. Dat betekent, dat tijdens het drukste uur 30 (ochtend- en avondspits) extra auto's over de Dingspil rijden. Dit betekent in het drukste uur gemiddeld 1 auto per 2 minuten.

Gezien de afstand van 75 meter, de maximum snelheid op die weg van 30 kilometer per uur en de beperkte intensiteit is aannemelijk, dat er geen geluidhinder optreedt, waardoor het woongenot van indiener onevenredig wordt beïnvloed.

4.12.2 Het nieuwe bestemmingsplan wijkt op belangrijke punten af van de eerdere plannen. In de huidige versie is een weg geprojecteerd midden door de bestaande grote vijver langs de Dingspil. Deze vijver trekt diverse soorten watervogels, en vormt esthetisch een bijzondere rust genererende plaats. De nieuwe keus om hier een weg doorheen te trekken doet dit natuurlijk geheel te niet. In de bestemmingsplannotitie lees ik niets over de ecologische gevolgen van deze weg door de vijver. Gezien de kaart in Figuur 4.3 in hoofdstuk 4.10 blijkt uit te zijn gegaan van de situatie waarbij de vijver intact werd gelaten, want het onderzoek vermeld diersoorten binnen het geelomrande gebied op die kaart, maar niet daarbuiten, en de

vijver ligt daar buiten. Er wordt genoemd dat het onderzoek in 2023 is geactualiseerd, maar uit niets blijkt dat daarbij wel de vijver is betrokken. Als die erbij zou zijn betrokken, zouden verschillende watervogels genoemd moeten zijn. Het is dus niet duidelijk gemaakt of de ernstige verstoring daarvan wettelijk is toegestaan. Ook dit probleem zou overigens opgelost kunnen worden door de verkeersafwikkeling alsnog langs de Terheijlsterweg te voeren.

Reactie

Uit de uitgevoerde Natuurtoets in het kader van de soortenbescherming, de actualisatie daarvan en de nadere natuuronderzoeken blijkt, dat verstoring van broedvogels ten allen tijden moet voorkomen, tijdens de werkzaamheden (werken buiten het broedseizoen, ongeschikt maken plangebied voor broedseizoen, ecologische vrijgave etc.). Na afloop van de werkzaamheden blijft het grootste deel van de vijvers intact, waarmee ook voldoende leefgebied beschikbaar blijft. Bij de planuitwerking kan het leefgebied voor de watervogels in de vijver verder worden versterkt, bijvoorbeeld door het realiseren van natuurvriendelijke oevers. Er is geen sprake van soorten met een jaarrond beschermd nest in / rond de vijver. Er zijn geen beschermde vissoorten waargenomen. In dat kader geldt bij de uitvoering dat de zorgplicht in acht moet worden genomen.

Voor wat betreft de voorgestelde verkeersafwikkeling langs de Terheijlsterweg verwijzen we naar onze reactie onder 4.12.2.

- 4.12.3 Zonder enige motivatie wordt in het nieuwe plan ook de rand van de wijk Rietmaat, Gravenmaat aangepast door de aanleg van doorlopende voetpaden achter de wijk. Het belang hiervan, gerelateerd aan het primaire doel van huizenbouw, is niet aangetoond. Bovendien is het heel merkwaardig dat dit plan nu opeens wordt opgevoerd, en in de vele jaren bekend zijnde plannen niet werd genoemd. Gezien alleen al de kosten hiervan, en het gebrek aan (aangetoond) nut, lijkt het indiener beter deze extra wijziging achterwege te laten.

Reactie

De wandelpaden die worden gerealiseerd vormen informele aansluitingen met bestaande structuren. Denk daarbij aan voortzettingen van wandelpaden binnen het wadi-park en aan de fiets- en wandelpaden langs bestaande houtwallen, overhoekse zichtlijnen en organische uitbreidingen van knuppel- en wandelpaden naar bestaande bospercelen (parkbos en Natuurschoonbos). Deze wandelpaden zijn bedoeld voor de (nieuwe) bewoners van Roden en zijn als wens geuit in het participatieproces.

- 4.12.4 De wenselijkheid van nieuwbouw in de hoogste sector is al een aantal jaar geleden in een, indieners ogen, nogal subjectief rapport getracht aannemelijk te maken. Indiener heeft hier sterke twijfels bij. Indiener voorziet dat het moeilijk zal worden deze dure woningen op een ongunstige excentrische plaats in Roden te verkopen.

Reactie

De behoefte is onderbouwd met de woonvisie uit 2023 en daaraan ten grondslag liggend onderzoek. Het meest recente woningbehoefteonderzoek betreft een onderzoek uit 2020 die de behoefte voor de periode 2020-2030 omvat. Dit onderzoek is nog steeds geldig.

Er is regionaal een grote behoefte aan woningen binnen de categorie excellent dorp (circa 225 woningen) en landelijk gebied (circa 300 woningen). Het regionale tekort aan excellente woonmilieus van 500 woningen kan niet worden opgelost binnen bestaande excellente woonmilieus. Een deel daarvan moet daarom worden gerealiseerd op kleinschalige uitbreidingslocaties. Hiervoor is de locatie Zuidpoort Terheijl zeer geschikt. Daarom worden hier 35 nieuwe woningen gerealiseerd in het hoge segment.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.13 Indiener 13

- 4.13.1 Indiener verwacht overlast van (zwaar) bouwverkeer, bouwactiviteiten en heien en daardoor trillingsschade aan de woning. Door de bouwwerkzaamheden wordt tevens de ochtendrust onevenredig veel geweld aan gedaan.

Reactie

De wijze waarop uiteindelijk wordt voorzien in de fundering van de te bouwen woningen is een kwestie van uitvoering, die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning moet de gemeente beoordelen of voldoende rekening is gehouden met het voorkomen van schade aan omliggende panden, bijvoorbeeld door heiwerkzaamheden. De gemeente kan hiervoor aan de vergunning voorschriften verbinden.

Mogelijke hinder vanwege bouwverkeer heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten zijn in deze procedure niet aan de orde.

In het kader van de zorgvuldigheid merken we op dat bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden, de projectontwikkelaar rekening dient te houden met het 'bouwprotocol Gemeente Noordenveld'. Van de bouwer wordt een in acht te nemen zorgvuldigheid vereist in het onderzoek naar de effecten van het voorgenomen werk, ook met betrekking tot geluidhinder. Als blijkt, dat het voorgenomen werk leidt tot een onaanvaardbaar schaderisico, moet aangegeven worden op welke manier de negatieve effecten gecompenseerd en beheerst kunnen worden. Schade dient namelijk in de basis voorkomen te worden en eventueel veroorzaakte schade dient te worden vergoed.

- 4.13.2 Om het bestaande hoogteverschil (plangebied ligt aan de noordoostkant ruim 1 meter lager) op te heffen zal een grote hoeveelheid grond aangevoerd moeten worden in tientallen kippers, elk met 20 kuub zand en elk ongeveer 50 ton wegend. Dit werkverkeer met aanvoer van grond, heipalen en bouwmaterialen geeft onherroepelijk veel schade aan de infrastructuur van de wijk en kan gedurende de bouwperiode van circa 2 jaren niet hersteld worden. Wie betaalt de herstelwerkzaamheden?

Reactie

In het plan wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond wordt verwerkt binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat er geen grond wordt aangevoerd van buitenaf.

In het kader van de zorgvuldigheid merken we op dat bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden, de projectontwikkelaar rekening dient te houden met het 'bouwprotocol Gemeente Noordenveld'. Van de bouwer wordt een in acht te nemen zorgvuldigheid vereist in het onderzoek naar de effecten van het voorgenomen werk, ook met betrekking tot geluidhinder. Als blijkt, dat het voorgenomen werk leidt tot een onaanvaardbaar schaderisico, moet aangegeven worden op welke manier de negatieve effecten gecompenseerd en beheerst kunnen worden. Schade dient namelijk in de basis voorkomen te worden en eventueel veroorzaakte schade dient te worden vergoed.

- 4.13.3 Een bijkomend groot probleem voor dit zware verkeer is de bocht in de Dingspil met de aan te leggen weg over de vijver. Een (nood)ontsluiting via de Terheijlsterweg is daarom absoluut noodzakelijk ook m.b.t. verkeersveiligheid en snellere bereikbaarheid voor brandweer, ambulance en politie.

Reactie

De wijze waarop het bouwverkeer het gebied zal benaderen is nog niet bekend. Bij de uitwerking daarvan zal worden beoordeeld of er een (nood)ontsluiting voor calamiteitenverkeer nodig is.

- 4.13.4 De noordoostkant van het plan is door de meters dikke bovenliggende potkleilaag altijd vochtig en drassig door zijn slechte waterafvoer en staat blank bij overmatige regenval . Door klimaatverandering zal overmatig regenwater vaker voorkomen en tot overlast leiden door onvoldoende waterhuishouding met een te verwachten grondwaterstijging. De in het plan voorgestelde en volgens indieneer te geringe waterberging (vijverpartij en wadi's), zal door te veel regenwater kunnen worden overbelast. Dit pleit voor meer wadi's en bredere vijverpartijen, vooral die aan de noordoostkant van het plan. Het plan leidt tot wateroverlast in de kruipruime van indieners woning.

Reactie

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi's en (verbrede) watergangen langs de randen van het plangebied. De watergangen voeren uiteindelijk weer af in noordelijke richting. De bestaande afvoerstructuren blijven behouden en de wadi's aan de zuidkant van het plangebied worden daadwerkelijk benut doordat hier actief water naar wordt afgevoerd. Bij de detailuitwerking zal goed worden gekeken naar de feitelijk voorkomende waterstanden en de benodigde drooglegging. Bij de verdere uitwerking zal aandacht worden besteed aan de afvoerrichtingen en afmetingen van watergangen en de hoogteligging van (peil regulerende) kunstwerken. Het voorkomen van wateroverlast bij omwonenden zal daarbij uiteraard worden meegenomen. Het water en de wadi's komen in beheer en onderhoud bij de gemeente.

- 4.13.5 Indieneer zal blijvend geluidsoverlast ondervinden van bewoners, fiets- en autoverkeer, Rust en woongenot zijn daardoor voorgoed verleden tijd.

Reactie

Zoals hierboven aangegeven leiden de nieuwe woningen tot circa 301 extra verkeersbewegingen per etmaal met in het drukste uur 30 auto's op de Dingspil (gemiddeld 1 auto per 2 minuten). De maximum snelheid is 30 kilometer. Het akoestisch effect is gezien de totale beperkte verkeersintensiteit in combinatie met de maximumsnelheid van 30 km/uur verwaarloosbaar.

Het gebruik van de nieuwe woningen door de bewoners leidt niet tot geluidhinder die in een bestemmingsplan moet worden beoordeeld. Dit geldt ook voor geluid vanwege fietsverkeer. Het is niet in te zien dat dit tot geluidhinder leidt.

- 4.13.6 De te verwachten waardedaling van ons bezit zal gecompenseerd moeten worden. Een planschade is daarom in voorbereiding en zal worden ingediend.

Reactie

U kunt een aanvraag om schadevergoeding indienen. Een verzoek moet in ieder geval binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een planologisch besluit worden ingediend.

Conclusie

Zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.