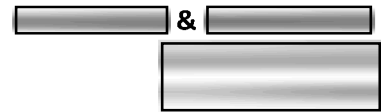


Gemeente Noorderveld
College van burgemeester en wethouders te Noorderveld
Postbus 109
9300 AC Roden



Peize, 26 maart 2023

**Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Oude Velddijk 26 te Peize',
NL.IMRO.1699.2022BP103-ow01**

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Oude Velddijk 26 te Peize. Wij hebben ten aanzien daarvan de volgende opmerkingen om aan te geven waarom wij het er niet mee eens zijn.

Proces

De wens om aan de rand van het dorp te wonen met rust, ruimte en zicht over het achterliggende landschap, was voor ons de reden om in 2020 ons huis te kopen in Peize. Een van de kwaliteiten die in de omgevingsvisie 2018 van de Provincie Drenthe en gemeente Noorderveld wordt benoemd. Na de koop werden wij door de burens gewezen op een enquête over vier alternatieven voor de herontwikkeling aan de Oude Velddijk 26. Wat ons verbaasde was dat er enkel naar woningbouw is gekeken, wat uit de vragen van de enquête naar voren kwam. In onze ogen is er geen licht er geen locatie onderzoek aan ten grondslag waarom hier woningen gebouwd moeten worden. In de enquête werden vier typologieën voorgesteld, zonder enige uitleg hoe deze keuze voor de vier typologieën tot stand is gekomen. Het merendeel van de respondenten koos niet voor levensloopbestendige woningen, namelijk 261 van de 455 respondenten koos voor één van de andere opties. Om onverklaarbare reden heeft de gemeente ervoor gekozen om toch zoveel mogelijk levensloopbestendige woning te bouwen.

Nu komt het college met een bestemmingsplan voor de bouw van maximaal 25 levensloopbestendige woningen, waarbij wij ons afvragen wat het bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Het verbaast ons dat het aantal niet onderbouwd is en er niet onderzocht is wat de ruimtelijke/ stedenbouwkundige impact is van 25 levensloopbestendige woningen op deze plek en haar landschap. Dit nog los van de parkeeropgave die een relatie heeft met het aantal woningen en niet te vergeten het maken van goede ruimtelijke ordening en kwaliteit. Na de enquête hebben wij als buurt het initiatief genomen voor een gesprek. In deze gesprekken heeft u altijd gesproken over circa 16 levensloopbestendige woningen, zie ook het opgesteld programma van eisen. Nu wordt er een bandbreedte van 12 tot en met 25 woningen aangegeven in het voorgestelde bestemmingsplan waardoor alles min of meer mogelijk is. Een ontwikkeling van dit formaat is niet passend in het oude lint.

Participatie

Eindeloze avonden hebben wij op eigen initiatief meegedacht en argumenten aangedragen om een goed en kwalitatief programma van eisen op te stellen voor deze ontwikkeling. Er zijn in het verleden en tot kort geleden zelfs plannen getekend door de direct omwonenden. Nooit is hier door de

gemeente iets mee gedaan. Daarnaast is er op onze reactienota is nog geen 10% van onze voorstellen geaccepteerd. Elke reactie is met een tegenargument weerlegd, waardoor er geen gesprek opgang is gekomen om een goed programma van eisen met elkaar te maken waar iedereen zich in kon vinden. We zijn buitenspel gezet bij de beoordelingscommissie van de mogelijke plannen die ingediend worden voor het CPO traject. Dit alles zodat u grip houdt op de ontwikkeling van een knarrenhof.

Locatie

Zoals eerder aangegeven zien wij geen onderbouwing voor levensloopbestendige woningen op deze plek. Waarom zou dit perceel aan de Oude Velddijk 26 geschikt zijn voor levensloopbestendige woningen, als er een beter alternatief beschikbaar is. Naast het dorps huis aan de Kippenkamp ligt al sinds 2009 een braakliggend stuk grond ook in eigendom van de gemeente met maatschappelijke bestemming. Deze locatie ligt dichterbij de voorzieningen van Peize (supermarkt, huisarts, apotheek, etc.) en daarmee uitermate geschikt voor levensloopbestendige woningen. Die locatie leent zich om combinaties te maken met bijvoorbeeld andere maatschappelijke functies waar de (mogelijke) ontwikkelaar namelijk het Knarrenhof naar opzoek is. U kunt op die locatie zelfs meer levensloopbestendige woningen bouwen als u zou willen, dan op het perceel aan de Oude Velddijk. In onze ogen is sinds dag één bekend dat het Knarrenhof hier wil ontwikkelen en dat de gemeente hier medewerking aan wil verlenen. Nadat het Knarrenhof zich in 2018 gemeld had bij de gemeente, is er een enquête verscheen met twee van de vier typologieën bestaande uit een hof voor ouderen, en is er een programma van eisen opgesteld, die naadloos aansluit bij deze partij. Samengevat, nut en noodzaak van de voorziene nieuwbouw op deze locatie is in de rapporten niet aangetoond.

Woonvisie

Er is in het huidige gemeentelijk woonbeleid niet aangetoond dat er een behoefte is aan levensloopbestendige woningen in Peize, maar vooral woningbouw voor gezinnen en overloop vanuit de stad Groningen. Waarom wordt er voor deze doelgroep niet gebouwd op het voorste deel van het perceel. Door het toevoegen van bijvoorbeeld twee vrijstaande woningen wordt het lint hersteld op deze specifieke plek en is er ruimte voor bijvoorbeeld twee gezinnen.

Bouwhoogte

In het bestemmingsplan laat u ruimte voor woningen met een nokhoogte van 9 meter. Nergens in de omgeving rondom het perceel en aan de Oude Velddijk zijn woningen te vinden met een nokhoogte van 9 meter. Als u een goede stedenbouwkundige analyse had uitgevoerd had u geconcludeerd dat het varieert tussen de 6 en 7,5 meter. Tijdens de overleggen hebben wij dit ook aangegeven en dhr Boels (stedenbouwkundige en opsteller van het PVE) was het met ons eens. Wij stellen voor om dit aan te passen in het plan.

Wat betekenen deze woningen voor de omgeving?

In de omgevingsvisie van de gemeente staat dat elke nieuwe ontwikkeling een meerwaarde moet opleveren. Daarnaast staat in de omgevingsvisie dat de groene longen waar Peize om bekend staat, waardevol zijn voor de structuur van het dorp. Ondanks dat het perceel niet in het huidige bestemmingsplan beschermd is, wordt dit wel als een enorme kwaliteit beschouwd. Dit omdat het mogelijk is vanaf de Oude Velddijk het achterliggende landschap te ervaren. Door deze ontwikkeling ontnemt u deze kwaliteit en belangrijke zicht relatie met het achterliggende landschap.

Ecologie

Het perceel aan de Oude Velddijk 26 staat bekend om het foerageren van diverse vogelsoorten. Een daarvan is de beschermde ooievaar die veel te vinden is op het perceel. Er wordt in het ecologisch onderzoek niet ingegaan op de compensatie maatregelen voor dit foerageergebied. Is er nog ruimte voor wanneer hier 25 woningen gebouwd worden.

Planschade

Voorgaande punten maken duidelijk dat wij ons niet kunnen vinden in het totstandkomingsproces van de beoogde ontwikkeling en ook inhoudelijk grote bezwaren hebben. Er is geen sprake van goede ruimtelijke ordening, terwijl u wettelijk verplicht bent aan te tonen dat u goede ruimtelijke ordening bedrijft. Als u dit plan doorzet en op basis van, in onze ogen, onjuiste gronden het bestemmingplan ter plaatse van Oude Vestdijk 26 wijzigt, zal dat een dusdanige negatieve invloed op onze woning en woonomgeving hebben dat wij ons genoodzaakt zien bij u een verzoek om planschade in te dienen.

Conclusie

U probeert al jaren dit perceel te ontwikkelen. Sinds het Knarrenhof bij u lobbyt voor een locatie, heeft u er alles aan gedaan om de weg vrij te maken voor hen. Dit begon met een enquête waar het Knarrenhof eerder kennis van heeft genomen dan de omgeving. Terwijl beloftes zijn gedaan richting de omgeving door de gemeente dat u eerst met de omgeving zou gaan praten. Daarna het proces van het programma van eisen waarin alle ruimte behouden bleef voor zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen. En tot slot maar een inschrijver op de uitvraag voor een CPO partij, namelijk het Knarrenhof.

Wij adviseren u de omgeving een plan te laten maken en eventueel te laten ontwikkelen, zoals al vele malen is aangegeven door ons. Er zit voldoende kennis en expertise in de omgeving over gebiedsontwikkeling/ stedenbouw/ landschap en architectuur en het maken van een zorgvuldig goed in gepast plan. Daarmee krijgt de gemeente woningbouw in het oude lint van Peize en is er ruimte voor maatschappelijke functies achter op het perceel wat lager gelegen is.

Benut deze kennis en knowhow in plaats van tegenargumenten op elk voorstel wat de omgeving voorstelt te bedenken. Dit voorkomt frustratie aan beide zijde, onnodig lange en dure trajecten en zet de sociale cohesie in de buurt opscherp. Wat nu nog een goed levendig omgeving is, zal door deze ontwikkeling volledig uit balans gebracht worden. Kortom er is met het totstandkomingsproces en met het ontwerp van het plan geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

Daarom roep ik u op niet in te stemmen met het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Oude Veldijk 26 te Peize'.

Met vriendelijke groet,


 & 


Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)