

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 voorziet in het planologisch mogelijk maken van maximaal 25 woningen op het perceel Oude Velddijk 26 te Peize. Het gaat om een project in het kader van het collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). Ook woningbouwcorporatie Woonborg realiseert 10 huurwoningen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 februari 2023 t/m 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd toegevoegd aan deze nota. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Het betreft een puur inhoudelijke beantwoording. Wanneer er nog onduidelijkheden bestaan zijn wij graag bereid hierop een nadere toelichting te geven.

Inhoud zienswijzen

1. Strook grond aan westzijde uit het plangebied halen

Een strook grond kan uit het plangebied worden verwijderd omdat deze onlangs aan indiener is verkocht.

Reactie:

De verkoop van de grond was al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

2. Wateroverlast

- a. De waterberging is te laag opgenomen, nu de grond aan de indiener is verkocht. De sloot ligt nu nog in het gebied dat onlangs is verkocht aan de indiener.
- b. De hoogte van het perceel van indiener is onjuist aangegeven. Het aangekochte stuk grond ligt lager dan de weergegeven 1,76 NAP.

Reactie:

1,76 m NAP is een ingemeten hoogte op de oude kadastrale grens, de hoogte op de nieuwe erfgrans ligt inderdaad lager. De aangekochte grond moet hoger liggen dan wadi /afvoerende greppel en hoger dan de stuw benedenstrooms (+1,10 mNAP). Als dat niet het geval is zal de bodem en/of stuw verder verlaagd moeten worden. De verlaging in dwarsprofiel 12 is verder niet meegerekend als waterberging (zie figuur 7) en heeft alleen een afvoerende functie van regenwater naar benedenstrooms.

- c. Indiener verzoekt de bestaande sloot/greppel die dwars over het perceel loopt te behouden zodat de natuurlijke waterloop intact blijft.

Reactie:

Het behouden van deze sloot is in conflict met de bouwvlakken. De demping is gecompenseerd door bovenstrooms de sloot door te zetten langs het plan naar de Grote Masloot.

- d. Indiener verzoekt de uitvoering van het waterhuishoudingsplan in de regels op te nemen zodat de uitvoering ook juridisch is geborgd.

Reactie:

In de planregels, artikel 6.3.1, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die strekt tot het juridisch borgen van een goed waterbergingssysteem.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan, aangezien deze regel als was opgenomen.

3. Gevolgen ontsluitingsweg voor woon- en leefklimaat

Indiener is van mening dat de ontsluitingsweg negatieve gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat zal hebben. Een berekening van de ruimtelijke gevolgen ontbreekt. Koplampen zullen in de woning schijnen en tot hinder leiden. Voorstel om de ontsluitingsweg verder van zijn woning te situeren.

Reactie:

In de huidige situatie is de afstand tussen de voorgevel van betreffende woning en de kant van de rijbaan van de Oude Velddijk slechts 6,50 meter. De verkeersintensiteit op de nieuwe ontsluiting van de locatie is vele malen lager (maximaal 196 motorvoertuigen(mvt)/gemiddelde werkdag op basis van 25 woningen) dan de verkeersintensiteit op de Oude Velddijk zelf (1.412 mvt/gemiddelde werkdag prognose 2030).

Samen met omwonenden is bepaald welke oplossing voor ontsluiting van de locatie de 'minste slechte' oplossing is. Die ontsluiting kon noordelijk of zuidelijk plaats vinden op de Oude Velddijk. Uit deze overleggen is de gekozen noordelijke oplossing gekomen waaronder de 'schuine' aansluiting op de Oude Velddijk zodat koplampen van auto's zo min mogelijk bij nummer 23 naar binnen schijnen. Met de eigenaar van de Oude Velddijk 24 is overeenstemming bereikt over de verkoop van een strook grond van 2 meter breed (zuidelijk van betreffend perceel) en 5 meter breed (westelijk van betreffend perceel). Op die manier neemt de afstand tussen het projectgebied, waaronder de ontsluitingsweg, en de Oude Velddijk 24 toe. Hierdoor ontstaan ook meer mogelijkheden voor de Oude Velddijk 24 om maatregelen op eigen terrein te nemen zoals bijvoorbeeld een haag. De schuur van de Oude Velddijk 24 blijft door de gekozen noordelijke ontsluiting bereikbaar via een tweede oprit.

Overigens is de andere optie voor de ontsluitingsweg, de zuidelijke nabij nummer 28, komen te vervallen sinds er een bosuil is aangetroffen in de boom die daar staat. Daardoor zien wij sowieso geen andere mogelijkheid meer voor de ontsluitingsweg dan aangegeven op de visiekaart (H. 5) in het programma van eisen.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

4. De op de verbeelding aangeduide groenstrook achter de woning van indiener is onjuist

Op de betreffende gronden dient de sloot te worden aangelegd. De groenstrook zou verbreed moeten worden om te voorkomen dat indiener op een afstand van ongeveer 5 meter wordt geconfronteerd met bebouwingmogelijkheden.

Reactie:

Vanuit het vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen (spve), is de breedte en de inrichting van de beoogde groenstructuur vanuit zowel de aangrenzende percelen als voor de nieuwe ontwikkeling duidelijk inzichtelijk gemaakt. Dit is ruimtelijk-stedenbouwkundig aan deze westzijde en achterkant van huisnummer 24 met een groenbreedte van 5 m ruim voldoende voor een achtererfgebied. Bovendien komt deze nieuwe groenstructuur op 5 m extra afstand te liggen ten opzichte van de bestaande en feitelijke bebouwingssituatie door de aan te kopen strook grond van 5 m achter huisnummer 24. En zowel in deze groenstructuur als de volgende 5 m van het nieuwe woongebied kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het beoogde bouwvlak voor onderhavige ontwikkeling komt namelijk ten opzichte van de bestaande bebouwingssituatie van nummer 24 op 15 m afstand te liggen. Dit beschouwt de gemeente als zeer ruime afstand in een achterkantsituatie.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

5. Visiekaart onvoldoende concreet

Uit de visiekaart blijkt niet hoe dicht de groenstrook tussen het plangebied en het perceel van de indiener moet zijn. Ook ontbreken gegevens als de hoogte en de soort beplanting.

Reactie:

De visiekaart geeft de visie weer over de inrichting van het plangebied. Deze is niet bedoeld om de exacte maten weer te geven alsmede de soort beplanting. De exacte maten worden op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Deze is juridisch bindend. Wij willen nog met de belanghebbenden en omwonenden in gesprek over de exacte (groene) inrichting van het gebied.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

6. Plan is in strijd met de Omgevingsvisie Noordenveld en de Noordenveldse kwaliteitsgids

De gronden in de Kwaliteitsgids zijn aangewezen als 'dorps'weides. Dit betekent dat er lucht in het dorp moet worden gehouden door groene lobben van open ruimten, plantsoenen enzovoorts.

Reactie:

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie. Het gaat dus niet om een van de voor de opbouw en het beeld van Peize oorspronkelijke en structurele 'kenmerkende open groene ruimten/lobben'. Zo is het ook niet als te behouden karakteristiek op de kaart bij Omgevingsvisie Noordenveld 2030 als zodanig aangegeven.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

7. Er worden te veel woningen mogelijk gemaakt

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan was een aantal van maximaal 25 woningen mogelijk gemaakt. Inmiddels heeft uw college de keuze gemaakt om Naaberhof Peize de gelegenheid te bieden een plan te maken. In het plan dat Naaberhof heeft ingediend is gekozen voor maximaal 18 woningen, in samenwerking met Woonborg. Dit heeft tot gevolg dat het maximumaantal woningen in het vast te stellen bestemmingsplan naar beneden kan worden bijgesteld tot 20. Omdat het om een voorlopige gunning gaat achten wij het gewenst nog enige marge aan te houden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Deze reactie leidt tot een wijziging: in de planregels wordt opgenomen dat er maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd.

8. De toegestane bouwhoogte van 9 meter is te hoog

Reactie:

Vanuit het gidsprincipe (= geen norm of eis) ruimte geboden voor dergelijke variatie en verschillen, mits het maar past in het algemene heersende beeld van deze omgeving. Dat betreft hier een "binnendorpse" overgang/ rand naar buiten toe, waar vanuit het algemene heersende beeld hooguit in één bouwlaag met kaplaag gebouwd moet worden. De reguliere bouwhoogte die stedenbouwkundig (en bouwtechnisch) daarbij past, en die mogelijkheid hebben de bestaande woningen ook, bedraagt maximaal 9 m. Het gaat om een maximum bouwhoogte zodat de verschillende bewoners en bouwers de mogelijkheid hebben te variëren/te kiezen aan de hand van de eigen woonwensen en de tegenwoordige bouwvereisten, wetende dat het past en aansluit op de omgeving.

De gemeente ziet stedenbouwkundig en vanuit een gelijkwaardige ruimtelijke ordening voor zowel de bestaande woonomgeving als deze nieuwe woonomgeving geen aanleiding om verschil te moeten

maken qua bouwmogelijkheden. In de bestaande omringende omgeving is deze bouwhoogte namelijk ook toegestaan en komt her en der al voor. Er is inhoudelijk ook geen sprake van duidelijke ruimtelijke verschillen, cultuurhistorische of monumentale waarden die een dergelijke inperking of specifiek maatwerk qua bouwhoogte zouden billijken.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

9. Participatie was onvoldoende

Reactie:

De participatie is volgens diverse omwonenden niet goed verlopen. Hoewel we de omwonenden op diverse punten tegemoet zijn gekomen hebben we ook een aantal wensen/eisen van de omwonenden niet kunnen overnemen. Een aantal wensen/eisen kunnen niet worden overgenomen, mede vanuit de opdracht van de gemeenteraad om 'zoveel mogelijk' woningen te ontwikkelen.

Naar onze mening betekent participatie dat er goed overleg heeft plaats gevonden waardoor alle belangen die er spelen zo goed mogelijk in kaart gebracht zijn en daar voor zover mogelijk rekening mee gehouden is. Door participatie worden alle factoren en belangen die er spelen zo goed mogelijk in beeld gebracht, vervolgens is het aan het bevoegd bestuur om een belangenafweging te maken en te bepalen hoe het algemeen belang het beste gediend is. In de bijlage bij het bestemmingsplan 'Participatieverslag Oude Velddijk 26 Peize' wordt verder ingegaan op de participatie.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

10. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet doorlopen.

Reactie:

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Het doel is om te bevorderen dat bij de ruimtelijke planning van bedrijventerreinen consequent nut en noodzaak van de ontwikkeling ofwel de ruimtebehoefte in kaart werd gebracht, rekening houdend met de mogelijkheden van herstructurering en intensief ruimtegebruik.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de ladder.

In de plantoelichting is in paragraaf 2.3.4 aandacht besteed aan de woningbehoefte in Peize. Hiermee gaan wij ervan uit dat deze behoefte voldoende is aangetoond. Er wordt dan ook voldaan aan de ladder.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

11. De nieuwe woningen worden te dicht bij de woning De Vennen 13 gerealiseerd.

Reactie:

De beoogde herontwikkeling van Oude Velddijk 26 is aan de achterzijde van het lint Oude Velddijk stedenbouwkundig qua opzet goed vergelijkbaar met de woningbouwontwikkeling destijds van De Vennen, eveneens aan de achterzijde van hetzelfde lint. Zowel ruimtelijk kwalitatief als qua bebouwingsbeeld is dan ook sprake van een vergelijkbare tot zelfs grotere onderlinge afstand tussen de verschillende woonblokken. Dit is bijvoorbeeld goed te zien aan de andere zijde van dit blokje rijwoningen waar nummer 13 zelf deel van uitmaakt in De Vennen (o.a. tussen 16-21, tussen 16-12, etc.).

Bovendien zorgt de als groen bestemde en in te richten strook, zonder bebouwingsmogelijkheden voor wonen, tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen voor een behoorlijk grote onderlinge afstand en bewust open blijvende ruimte tussen de woningen. Ter hoogte van de voorzijde van nummer

13 is deze groenstrook al 7 m breed en aan de achterzijde (vanaf de overhoekse uitbouw met veranda + balkon) wijkt deze open blijvende groenruimte zelfs nog verder t.o.v. nummer 13, en ligt het nieuwe bouwvlak nog 3 m verder. Hiermee bedraagt de (zijdelingse) afstand tussen bestaande woning nummer 13 ter hoogte van de voorzijde tot aan het nieuwe bouwvlak minimaal 12 m en kan de nieuwe bebouwing door het wijkende bouwvlak aan de achterzijde nergens dichtbij nummer 13 komen.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

12. De nieuwe ontwikkeling leidt tot een hoge parkeerdruk en tot een onveilige verkeerssituatie.

Reactie:

Met de beoogde ontsluiting van het plangebied is zo goed als mogelijk rekening gehouden met Oude Velddijk 23. De woning Oude Velddijk 23 is in de lengte parallel aan de Oude Velddijk gesitueerd. Daarom is het nagenoeg onmogelijk om geen (strooi)licht vanaf de ontsluitende weg op de woning Oude Velddijk 23 te hebben.

De parkeervraag van de ontwikkeling op de Oude Velddijk 26 moet op eigen terrein opgelost worden. Dit is conform het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld. Met dit uitgangspunt wordt geborgd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de omgeving heeft.

Bij een nieuwe ontwikkeling wordt altijd gekeken naar kansen om aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Voor voetgangers ligt hier een kans om via een kortere, veiligere route van en naar De Vennen (en verder) te lopen. Dergelijke paadjes hebben in woongebieden vaak een dubbelfunctie: voetgangers en fietsers kunnen hier gebruik van maken. Zo kunnen bijvoorbeeld bewoners eenvoudiger bij hun woning komen, zowel te voet als op de fiets. In de verdere planuitwerking zal er aandacht voor zijn dat deze nieuwe route niet leidt tot gevaarlijke situaties. De parkeervraag van de ontwikkeling op de Oude Velddijk 26 moet op eigen terrein opgelost worden. Dit is conform het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld. Met dit uitgangspunt wordt geborgd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de omgeving heeft. De Oude Velddijk heeft binnen het wegennetwerk de functie van erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg ligt de maximale etmaalintensiteit van gemotoriseerd verkeer op ca. 4.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal. Volgens de laatste telling (2019) op de Oude Velddijk ligt de etmaalintensiteit onder de 2.000 mvt/etmaal. Met een toename van de intensiteit door de ontwikkeling van de Oude Velddijk 26 is er qua etmaalintensiteit in relatie tot de functie van de weg geen probleem.

Op een erftoegangsweg ligt de maximale etmaalintensiteit van gemotoriseerd verkeer op ca. 4.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal. Volgens de laatste telling (2019) op de Oude Velddijk ligt de etmaalintensiteit onder de 2.000 mvt/etmaal. Met een toename van de intensiteit door de ontwikkeling van de Oude Velddijk 26 is er qua etmaalintensiteit in relatie tot de functie van de weg geen probleem.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

13. De ophoging van het gebied leidt ertoe dat je inkijk krijgt op de omliggende tuinen en in de omliggende woningen.

Reactie:

Het gaat om een noodzakelijke, technische, oplossing vanuit de waterhuishouding om voor de lagere delen van het plangebied (westzijde) voldoende drooglegging voor de nieuwe woningen te krijgen. Overigens wordt niet het gehele plan opgehoogd. In de profielen van het waterhuishoudingsplan is inzichtelijk dat de ophoging van de lage delen gemiddeld naar het bestaande niveau van de percelen van De Vennen/ Oude Velddijk gaan, de hoogten worden daarmee vergelijkbaar en niet hoger. Ook komen er ruime (aflopende) groenstroken met water(bergings-)voorzieningen en beplantingen tussen bestaand en nieuw. Hierdoor valt het hoogteverschil niet/nauwelijks op. Ook zijn de tuinen, indien nodig, visueel af te schermen door een erfscheiding of meer/hogere beplanting. Het effect van inkijken/uitkijken op de tuinen en in de woningen door de ophoging is naar verwachting dan ook niet aanwezig.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

14. Uit het woningmarktonderzoek blijkt niet dat er voor deze doelgroep woningen noodzakelijk zijn.

Reactie:

De gemeente Noordenveld werkt op dit moment aan de actualisatie van haar woonvisie. Tot die tijd kan worden teruggefallen op het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 (KAW Architecten, 29 april 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente tot 2030, afhankelijk van het marktsценario, rekening moet houden met een extra behoefte van 460-1.075 woningen. Roden, Nieuw-Roden en Peize nemen naar verwachting het grootste deel van de huishoudensgroei voor hun rekening. Voor Peize wordt, vanwege de eigen woningbouwvraag en overloop uit de stad Groningen, rekening gehouden met 115-300 extra huishoudens. De grootste vraag richt zich op een koopwoning, met daarbinnen een focus op vrijstaand wonen in het (middel)dure segment (250.000-400.000 euro). Rust, ruimte en een groene omgeving zijn de belangrijkste motieven om te kiezen voor Noordenveld. Vooral Peize kan zich hierbij het best onderscheiden, aldus het woningmarktonderzoek.

Voor de doelgroep medioren (55-70 jaar) en senioren (75-80 jaar) is op grond van het woningmarktonderzoek sprake van een aanvullende behoefte. Sommige medioren willen graag met leeftijdsgenoten in een hofje wonen (al dan niet in combinatie met zorgfuncties). Peize wordt daarbij het vaakst genoemd als geschikte plek. De groep senioren (75-80 jaar) zoekt vooral woonruimte in de nabijheid van voorzieningen. Dat zijn appartementen maar ook grondgebonden woningen. Gelet op de ligging van het plangebied nabij de dorpskern van Peize, kan hier in deze specifieke vraag van medioren en senioren worden voorzien.

Dit wil overigens niet zeggen dat de te bouwen woningen alleen zijn bestemd voor 'ouderen'. Ook jongeren mogen zich er natuurlijk vestigen. Het is in eerste instantie aan Naaberhof Peize om te bepalen welke personen er gaan wonen. De gemeente is geen partij aan het verlenen van voorrang voor bepaalde doelgroepen.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

15. Er is een alternatieve locatie beschikbaar aan de Kippenkamp in Peize.

Reactie:

De zienswijze doelt als alternatieve locatie op de vrijgekomen voormalige schoollocatie van De Eskampen, gelegen naast het Dorpshuis Peize. Vanwege de hinderafstand tot het dorps huis is woningbouw op de voormalige schoollocatie op dit moment niet haalbaar. De gemeente zet dan ook eerst in op herontwikkeling voor zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen op de locatie Oude Veldijk 26. Andere doelgroepen en de meer reguliere woningtypes kunnen wat de gemeente betreft het beste in de uitbreiding Peize-Zuid worden geplaatst.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

16. Het plan is in strijd met de provinciale omgevingsverordening (POV).

Reactie:

Wij achten het plan niet in strijd met de POV, de behoefte aan woningbouw is aangetoond in het woningmarktonderzoek. Zie ook punt 14. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is kenbaar gemaakt aan gedeputeerde staten van Drenthe. Zij hebben geen zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom kan worden geconcludeerd dat gedeputeerde staten met het plan kunnen instemmen.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

17. Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen.

Reactie:

Tussen het plangebied en het weiland is de Grote Masloot aanwezig. Inzake de drift van gewasbestrijdingsmiddelen zijn strenge regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. Die zien op het soort bestrijdingsmiddel, type (kant)spruitdoppen, afstand tot de watergang, windsnelheid enz.

Dat alles om risico's voor mens, dier en milieu te verminderen. Het gaat dan over het spuiten tot een paar meter vanaf de waterlijn. Het effect van het eventuele gebruik van bestrijdingsmiddelen aan de

overkant van een brede watergang met maaipad (samen minimaal ca. 15m) en vervolgens een afstand tot aan toekomstige bebouwing is als verwaarloosbaar te beschouwen.

Daarnaast is er van spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op dit moment geen sprake, aangezien het weiland wordt gebruikt voor het weiden van paarden.

Deze reactie leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

18. Er is geen onderzoek gedaan naar de uitstoot van stikstof in de bouw- en in de gebruiksfase.

Reactie:

Inmiddels is het onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen waarden hoger dan 0,0 mol per hectare/per jaar voorkomen.

Deze reactie leidt tot een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan.