

Aan de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld,
Postbus 109,
9300 AC Roden.

GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST: 2 / MAART 2023
ZAAKNR:

Peize, 27 maart 2023

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26

Het gaat daarbij om de volgende punten;

1. De Vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met het Participatiebeleid van de gemeente Noordenveld.

Het participatiebeleid van de gemeente Noordenveld staat beschreven in het rapport "Noordenveld 2.0 een rapport van de gemeente Noordenveld over participatie en communicatie in de gemeente Noordenveld", vastgesteld door de gemeenteraad 8 februari 2012. Noordenveld 2.0 sluit aan bij eerdere aanbevelingen uit een rapport van de Rekenkamercommissie over communicatie en participatie.

In het rapport Noordenveld 2.0 wordt participatie gedefinieerd als volgt; "Participatie houdt in dat onze burgers structureel en actief meedoen bij het vormen en uitvoeren van het beleid van de gemeente Noordenveld. In Noordenveld vindt participatie plaats in iedere fase van de beleidsontwikkeling. Dat begint al bij het besluit om over een bepaald onderwerp beleid te gaan vormen".

Op blz. 17 van het rapport "Noordenveld 2.0" lezen we; "In voorstellen aan College en Raad besteden we expliciet aandacht aan burgerparticipatie door middel van een participatieparagraaf. Zo is het voor iedereen duidelijk hoe we onze burgers betrekken bij ons beleid". Zowel in het raadbesluit van 19 september 2019 als in het raadsvoorstel van 8 februari 2021, beide betreffende de herontwikkeling Oude Velddijk 26, is géén participatieparagraaf opgenomen.

In het raadsstuk van 19 september 2019 is alleen te lezen; "We gaan zo snel mogelijk in gesprek met omwonenden, Dorpsbelangen en andere belanghebbenden".

En in het raadsstuk van 8 februari 2021 wordt gesproken over een opdracht om: "het draagvlak onder omwonenden voor en de haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling of varianten daarop te onderzoeken, een en ander in samenhang met wijkvernieuwing van De Vennen".

Omdat omwonenden niet betrokken werden bij de plannen, voor het perceel Oude Velddijk 26 hebben zij op 23 september 2020 hierover een brief geschreven aan het College van Burgemeester en Wethouders van Noordenveld. Op dat moment was de gemeente al volop in gesprek met een seniorenwerkgroep van Dorpsbelangen. Van deze overleggen zijn geen verslagen van bekend.

Overigens moet hierbij in aanmerking genomen worden dat Dorpsbelangen alleen haar leden vertegenwoordigt, en niet het vertegenwoordigend orgaan is voor heel Peize.

Naar aanleiding van deze brief van omwonenden van 23 september 2020 zijn er uiteindelijk twee teams-vergaderingen geweest met de gemeente. Van deze vergaderingen zijn geen verslagen gemaakt. Uit deze gang van zaken blijkt maar weer dat de gemeente Noordenveld haar participatiebeleid niet serieus neemt. Een gestructureerd plan om omwonenden en belanghebbenden bij de planvorming van Oude Velddijk te betrekken is er niet.

Wel heeft de gemeente op 15 september 2020 al een enquête uitgezet over de invulling van het perceel aan de Oude Velddijk. De gemeente heeft de week ervoor, op 9 september, Dorpsbelangen vast per mail op de hoogte stelt van deze enquête.

Daarnaast toont de opzet van deze enquête helaas de nodige gebreken.

Zo blijkt uit de introductie bij deze enquête duidelijk dat deze enquête sturend is richting zestien levensloopgeschikte woningen of een Knarrenhof. Ook is uit het resultaat van deze enquête niet op te maken of er mensen uit de eigen gemeente dan wel van daarbuiten gereageerd hebben. Heel Nederland kon op deze enquête reageren. Tevens was deze enquête alleen digitaal beschikbaar, zodat niet iedereen in de gelegenheid geweest is deze enquête in te vullen en de mening van hen die niet digitaal vaardig zijn, niet gehoord kon worden.

Als reactie hierop zijn omwonenden aan de Oude Velddijk 26 een petitie gestart waarbij de keuze voorgelegd wordt om te kiezen voor het bouwen van één vrijstaande woning of een 2-onder-1 kapwoning. Deze petitie is in een aantal buurten van Peize huis-aan-huis verspreid met de mogelijkheid om ook digitaal te reageren.

Binnen zeer korte tijd is deze petitie 422 ondertekend. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit aantal fors uitstijgt boven het aantal leden dat Dorpsbelangen heeft, en dat er ook leden van Dorpsbelangen zijn die deze petitie getekend hebben.

Deze petitie is aangeboden aan de Wethouder, maar tot op heden hebben de ondertekenaars van deze petitie geen reactie ontvangen van de gemeente.

Datzelfde geldt overigens ook voor de verschillende voorstellen, waaronder een woon/zorgboerderij, die door omwonenden naar voren gebracht zijn voor bebouwing op het perceel aan de Oude Velddijk. Op deze voorstellen is nooit serieus ingegaan door de gemeente.

2) Het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met bestaande Beleidsplannen van de gemeente Noordenveld.

In de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 van 15 februari 2017 lezen we (blz. 38) onder de ambities per gebied voor wat betreft Peize dat "de karakteristieke waardevolle groene ruimten in stand worden gehouden".

Ook in het Bestemmingsplan kern Peize 1982 lezen we (blz. 30) dat "de van oudsher aanwezige open ruimten, welke duidelijk zijn voortgekomen uit de ontstaansgeschiedenis van Peize, gehandhaafd dienen te blijven en de beleving van deze ruimte zal zo mogelijk versterkt moeten worden".

Zoals we kunnen lezen in dit bestemmingsplan bestond Peize oorspronkelijk uit een verzameling boerderijen met de daarbij behorende bijgebouwen, zoals schuren en schaapskooien. Er waren onregelmatig verspreide open ruimten, zoals kalverweiden en grote erfruimtes waardoor er steeds zicht bleef op en contact met het landschap buiten het dorp.

Wegen welke in zuidelijke richting het dorp verbonden met de bossen en de heidevelden waren de huidige Oude Velddijk en de Kerkstraat en het verlengde daarvan. (blz. 17)

Het perceel de Oude Velddijk 26 heeft in dit geldende bestemmingsplan de bestemming agrarisch cultuurgrond (art. 14.1 van het bestemmingsplan). Dit betekent dat er geen gebouwen mogen worden opgericht. Deze gronden mogen slechts gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming (art. 14.3).

Daarnaast is er De Beheersverordening woonwijken Peize 2012 welke de kern van Peize omvat met uitzondering van het centrumgebied, het bedrijventerrein, camping de Hoppenhof en het perceel Oude velddijk 26.

Toch wordt ook in deze beheersverordening duidelijk gerefereerd aan het bijzondere karakter van Peize; "Het historisch gegroeide wegenpatroon dient zoveel mogelijk te worden gewaarborgd. Ook de van oudsher aanwezige open ruimten, restanten van de ontstaansgeschiedenis van het dorp, dienen gehandhaafd te blijven en de beleving van deze ruimten zal zo mogelijk worden versterkt". (blz. 26)

Ook is Schipsloot/Grote Masloot opgenomen op de visiekaart kernkwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Drenthe. Van daaruit zal een bestemming moeten worden toegepast die de beek- en het beekdal beschermt. Deze waterloop is in de beheersverordening daarom bestemd als water, met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

De agrarische percelen die direct grenzen aan de Schipsloot/Grote Masloot hebben de bestemming Agrarisch met waarde -1 gekregen. Dit betekent dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd. (art.4 van de beheersverordening)

"De Oude Velddijk is in de totale lengte van het verordeninggebied cultuurhistorisch waardevol. Wat ook overeen komt met het bestemmingsplan buitengebied" (blz. 26).

Kortom het perceel Oude Velddijk waarop voorheen een boerderij stond, is onderdeel van het unieke, cultuurhistorisch waardevolle beekdallandschap van de Grote Masloot. Bouwen in een beekdallandschap is, vanwege de grote cultuurhistorische waarde zeer ongewenst.

Het college heeft het perceel Oude Velddijk 26 in 1999 buiten de gemeenteraad om gekocht tegen een bedrag dat f 215.000,- hoger lag dan de vraagprijs; de raad heeft er achteraf mee moeten instemmen. Daarna heeft de gemeente de boerderij die op het perceel stond laten verloederen. Het weiland wordt nu al twintig jaar begraasd door paarden. Het heeft een ecosysteem waarin allerlei dieren gedijen. Vele soorten weidevogels en andere diersoorten hebben hier hun leefgebied. Wulpen, kieviten, scholeksters, kwikstaarten, koperwieken, kramsvogels, houtduiven, roofvogels, reigers en ooievaars komen hier foerageren. Ook vleermuizen, hagedissen en de zeldzame grote libellen zijn hier te vinden. Deze natuur zal verloren gaan als dit perceel volledig bebouwd wordt.

3) De gemeente heeft geen Woonvisie;

Volgens art 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening van 3 oktober 2018 kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Ook in de Drentse woonagenda van november 2020 wordt uitdrukkelijk vermeld dat voor uitbreiding binnen en buiten de bebouwde kom een woonvisie opgesteld moet worden. (blz. 7)

De gemeente heeft een dergelijk visie niet. Sterker nog, ze is pas onlangs begonnen met de voorbereidingen voor een woonvisie. Alle tot nu toe bestaande plannen zijn zonder toepassing van een woonvisie tot stand gekomen.

Wel staat in het Raadsvoorstel 8 februari 2021 dat het bij de uitwerking van de plannen m.b.t. Oude Velddijk 26 gaat om zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen. Echter, in het in opdracht van de gemeente door het K.A.W. (Koöperatieve Architecten Werkplaats) uitgevoerde Woningmarktonderzoek 2020-2030 lezen we het volgende:
Pagina 77: "In Noordenveld staan op dit moment zo'n 850 levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Dat is meer dan het aantal ouderen met een WMO-indicatie. Een deel van de woningen wordt dus bewoond door ouderen die (nog) geen WMO-indicatie hebben, maar bijvoorbeeld uit voorzorg in een levensloopgeschikte woning wonen. Overigens wonen ook niet alle ouderen met een WMO-indicatie in een sociale huurwoning. Een deel heeft een eigen woning en ontvangt daar zorg. Op basis van de cijfers is er dus geen reden om in grote aantallen extra levensloopgeschikte woningen in de sociale huur toe te voegen".
Pagina 77: 'Overigens zal veel nieuwbouw al levensloopgeschikt zijn (of eenvoudig levensloopgeschikt te maken zijn), waardoor het aantal geschikte woningen automatisch zal groeien. Daarnaast geldt voor veel woningen dat ze met kleine ingrepen zorggeschikt te maken zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift'.

Wat hier op blz. 77 van het K.A.W.- rapport (Koöperatieve Architecten Werkplaats) vermeld staat is ook op Peize van toepassing. Er zijn in de afgelopen decennia in het centrum van Peize veel seniorenwoningen bijgekomen. Daar staat tegenover dat er nauwelijks woningen voor jongeren gebouwd zijn. In totaal zijn er zes starterswoningen gebouwd, terwijl de urgentie voor deze laatste categorie woningzoekenden hoog is. In een eerder stadium was ook Dorpsbelangen van mening dat Oude Velddijk geschikt zou zijn voor de bouw van enkele starterswoningen.

(Een opsomming van seniorenwoningen in het centrum van Peize;
Wooncomplex "Westerkimme" aan de Groningerweg (op het voormalige terrein van de zuivel- en later de koekfabriek).
Complex de "De 'Zonnehof' ". Complex "Tonckenshof" ook aan de Zonnehof. De woningen naast de tandartspraktijk/hoek Raadhuisstraat. De twee woonblokken hoek Hofstraat/Raadhuisstraat (op de plek van de voormalige supermarkt). Zorgcentrum "de Hoprank". De aanleunwoningen aan de Zr. Kleveringastraat.
"De Esrank" naast Medisch Centrum Peize. "De Esborg" aan de andere kant van Medisch Centrum Peize.
"De Peizer Borg" aan De Woert. De seniorenwoningen aan de overkant van De Woert.
Het flatje aan de Hoofdstraat (waar voorheen het Dorpshuis/Jeugdhonk stond). Daarboven komt dat er Peize al meerdere woningen levensloopbestendig zijn, bijvoorbeeld de vele bungalows in de wijk De Westerd, en ook in de wijk de Vennen is een deel van de woningen levensloopbestendig. Het betreft hier zowel sociale huurwoningen als koopwoningen).

Mede gezien het feit dat de gemeente Noordenveld geen woonvisie heeft, is er in de gemeente Noordenveld de afgelopen jaren heel eenzijdig gebouwd, met name woningen voor gezinnen in de duurdere koopsector zijn tot stand gekomen. Er is dus niet uitgegaan van de werkelijke behoefte. Zo is er geen rekening gehouden met de eigen inwoners, terwijl hier wel degelijk mogelijkheden voor zijn.

Zo is het bij wet geregeld dat gemeenten nu al 50% van de beschikbare huurwoningen toe kunnen wijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mag maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding.
Er is een wetswijziging op komst, waarbij gemeenten straks binnen deze 50% zelf bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dan dus ook de gehele 50% toewijzen aan eigen inwoners. Als het aan minister de Jonge ligt zal dit ook gaan gelden voor koopwoningen tot met de grens van de hypotheekgarantie; m.i.v. 1 januari 2023 zal dit € 405.000,- zijn.
Daartoe moet de gemeente wel regels opnemen in de huisvestingsverordening; tot op heden heeft de gemeente dit niet gedaan.

Hieraan kan nog worden toegevoegd dat volgens cijfers van het CBS het woningtekort in Nederland op dit moment historisch laag is en de de extreme prijsstijgingen op de Nederlandse huizenmarkt slechts voor een klein deel veroorzaakt werd door een tekort aan woningen. De toename van de Nederlandse bevolking wordt namelijk vooral veroorzaakt door immigratie, arbeidsmigranten, expats en internationale studenten. Deze groei voltrekt zich vooral in de Randstad en de grote steden. De groei buiten de randstad en Midden-Nederland zal beperkt

blijven. Dit komt overeen met de analyse uit de bevolkingsprognose 2015-2040 van de Provincie Drenthe. Uit deze prognose blijkt dat in plattelandsgemeenten in Drenthe het inwonertal afneemt. Zo blijkt ook dat Noordenveld in 2022 niet meer inwoners had dan 20 jaar geleden. (in 2002; 31.565 inwoners en in 2022 31.238 inwoners), terwijl er toch ook woningen bijgebouwd zijn. Het gebrek aan een woonvisie en een huisvestingsverordening zal tot gevolg dat er gebouwd zal worden voor mensen buiten Noordenveld en dan vooral uit Groningen.

4) De gemeente Noordenveld beschikt niet over een klimaatstresstest.

De bewoners aan de Oude Velddijk kampen al jaren met grondwateroverlast. Men heeft daarbij last van water in kelders en kruipruimtes. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door de verhoging van de grondwaterstand in verband met natuurgebied de Onlanden. Maar deze wateroverlast is ook mede het gevolg van de eerdere bouw van het naburig plan "De Lange Streeken II". Hierbij is aan grondophoging gedaan en zijn bestaande sloten dichtgegooid. De gevolgen van deze wateroverlast is heeft grote schade tot gevolg gehad aan verschillende huizen aan de Oude Velddijk.

Overigens staat perceel Oude Velddijk 26 in huidige omstandigheden bij een flinke regenbui blank. Ook de aanpalende wijk De Vennen heeft al twee maal blank gestaan, en ook hier hebben bewoners geregeld last van water in kruipruimtes. Bij een hoosbui, die steeds vaker zal voorkomen als gevolg van de klimaatverandering, komt het water naar boven in de toiletten, gootstenen en doucheruimtes. Ook bij de bouw van De Vennen en de bouw van de aanpalende Floraliaaan, zijn sloten dichtgegooid. Wanneer er intensief gebouwd gaat worden op perceel Oude Velddijk 26, met daarbij de verhoging van het beoogde perceel, zal dit ongetwijfeld nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in de omgeving, waaronder De Vennen.

Een fatsoenlijk plan om de wateroverlast in de gemeente in kaart te brengen is er niet, dit ondanks het feit dat gemeenten al voor 2020 een klimaatstresstest hadden moeten uitvoeren. Omdat hevige buien of extreme hitte en droogte steeds vaker voorkomen zijn gemeenten hiertoe verplicht. De gemeente Noordenveld heeft geen zicht op alle sloten die in Peize dichtgegooid zijn, en buiten het ontbreken van een klimaatstresstest, heeft de gemeente ook de watersystemen niet in kaart gebracht.

5) Programma van Eisen;

a. Voetpad naar De Vennen zal gevaarlijke situaties tot gevolg hebben;

Het argument voor een voetpad tussen perceel Oude Velddijk 26 en De Vennen voert terug tot 1999, toen de gemeente vond dat er een tweede ontsluitingsweg voor De Vennen moest komen. Met de bedoeling deze ontsluitingsweg te realiseren is het perceel Oude Velddijk toen aangekocht. De bewoners van De Vennen waren geen voorstander van een ontsluitingsweg, omdat de aanleg van deze weg in feite het plein waaromheen de huizen op De Vennen gegroepeerd staan, kapot zou maken. Voor de kinderen zou er dan helemaal geen speelruimte meer over blijven. De ontsluitingsweg is er uiteindelijk niet gekomen. Wel is er nu weer sprake van een voetpad. Ook een voetpad tussen het perceel aan de Oude Velddijk en De Vennen brengt de nodige problemen met zich mee. Dit voetpad zal, net als het voetpad tussen De Vennen en de Floraliaaan als sluiproute gebruikt gaan worden door fietsers, bromfietzers en scooters, richting de enige overgebleven bushalte in het dorp. Dit levert voor De Vennen nu al verkeersonveilige en gevaarlijke situaties op. Bij de doorgang naar de Floraliaaan zijn er geregeld bijna-botsingen en er zijn al aanrijdingen geweest tussen fietsers en auto's. Overigens doet de gemeente niets aan deze gevaarlijke situatie, ondanks verzoeken en voorstellen hiervoor van omwonenden.

Een voetpad tussen De Vennen en perceel Oude Velddijk 26 zal als gemakkelijke doorgang gebruikt gaan worden om auto's van het perceel Oude Velddijk 26 op De Vennen te parkeren. Mochten er er 16-25 woningen gebouwd worden op het perceel Oude Velddijk 26, dan betekent dit

dat er een flink aantal parkeerplaatsen nodig zijn. Uitwijken naar De Vennen ligt dan voor de hand. Echter het aantal parkeerplaatsen op De Vennen is beperkt. De woningen hebben geen garage, en er wordt nu al geregeld geparkeerd op de groenstrook bij de toegang tot De Vennen. De C.R.O.W-norm voor een buurt als De Vennen is 1,50. In werkelijkheid is die 1,2.

(CROW is het Kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, werk en veiligheid, waar gemeenten veel gebruik van maken).

Ook zal er bij een doorgang tussen De Vennen en het perceel Oude veldijk 26 geen sprake meer zijn van een veilige speelruimte voor de kinderen, omdat ook deze doorgang gebruikt zal worden als sluiproute door fietsers, bromfietzers en scooters richting de enig overgebleven bushalte in het centrum van Peize. Er zal dan een fietsroute ontstaan dwars over De Vennen.

Overigens zal bij de bouw van veel woningen op het perceel Oude Velddijk het verkeer op de Oude Velddijk intensiever worden. Onbegrijpelijk aangezien de rondweg om Peize mede is aangelegd omdat de Oude Velddijk te ontlasten.

b. Huizen van negen meter hoog passen niet in de omgeving;

In het programma van eisen mag de nieuwbouw negen meter hoog worden. Omdat het perceel Oude Velddijk bij bebouwing opgehoogd zal worden, betekent dit dat de woningen tien tot elf-en-half meter hoog zullen worden in verhouding tot de woningen in de omgeving, die niet hoger zijn dan circa zes meter. Als het aan het plan van eisen ligt mogen 16 – 25 wooneenheden worden gebouwd op een klein stukje grond van circa een halve hectare. Nogmaals, het is duidelijk dat dit veel te intensief is, en dat het totaal niet past in het karakteristieke landschap van Peize, met als belangrijkste kenmerk de open groene ruimten in het centrum van het dorp.

Het is ook niet duidelijk waarom levensloopbestendige woningen 9 meter hoog zouden moeten zijn. Het betreft hier toch woningen, waarbij alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond gerealiseerd dienen te worden.

c. Het plan heeft geen landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde;

In het plan van de gemeente staat dat nieuwbouw een landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde moet hebben voor alle partijen, dus ook voor de omgeving en de natuur. Het moet duidelijk zijn dat er geen enkele landschappelijke meerwaarde tot stand komt bij intensieve bebouwing van het achterstuk van het perceel Oude Velddijk 26. Er staat toch niet voor niets In het Plan van Eisen staat dat bebouwing moet passen bij de schaal van het landschap en dat een zo open en groen mogelijke invulling wenselijk is.

6) Een globale stikstofmeting is niet voldoende;

Sinds de Raad van State heeft geoordeeld, dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten, moet er per bouwproject een aparte berekening gemaakt worden van de stikstofuitstoot die vrijkomt tijdens de bouw. En kan niet volstaan worden met een globale meting. Op 21 september jl. is dit standpunt nog weer bevestigd door de voorzieningenrechter,

Tot slot wil ik nogmaals naar voren brengen, dat omwonenden vanaf het begin verschillende alternatieven voorstellen gedaan hebben voor bebouwing aan Oude Velddijk 26. Op geen enkel voorstel van omwonenden is door de gemeente gereageerd.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,