

Participatieverslag Maatlanden – de Zulthe

Met de omwonenden, Stichting Maatlanden en de werkgroep Maatlanden – de Zulthe hebben de volgende bijeenkomsten plaats gevonden:

Chronologisch overzicht

Datum	Type bijeenkomst	Aanwezigen	Onderwerp	Verslag
11-04-2022	Bewoners-bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe, gemeente	Mogelijke invulling woningbouw	Pagina 3 en 4
12-04-2022	Bewoners-bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe, gemeente	Mogelijke invulling woningbouw	Pagina 3 en 4
14-04-2022	Bewoners-bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe, gemeente	Mogelijke invulling woningbouw	Pagina 3 en 4
19-04-2022	Bewoners-bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe, gemeente	Mogelijke invulling woningbouw	Pagina 3 en 4
21-04-2022	Bewoners-bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe, gemeente	Mogelijke invulling woningbouw	Pagina 3 en 4
06-10-2022	Plenaire bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden, gemeente, geohydrologisch onderzoeker	Informatie, stand van zaken update	Pagina 5 en 6
24-11-2022	Plenaire bijeenkomst Gemeentehuis Roden	Omwonenden, gemeente, geohydrologisch onderzoeker	Informatie, stand van zaken update	Pagina 7,8 en 9
20-06-2023	Bewoners-bijeenkomst Onder de Linden Roden	Omwonenden, gemeente, Specht en LAOS	Visie gebiedsontwikkeling	Bijlage 7.1 Verslag bewonersbijeenkomst Maatlanden de Zulthe
11-12-2023	Informeel overleg	Stichting Maatlanden, gemeente		Nee
16-01-2024	Inloopbijeenkomst in RSG de Esborg	Omwonenden, gemeente, Specht, LAOS, Clafis	Ontwerpbestemmingsplan en concept stedenbouwkundig plan	Nee
20-03-2024	Klankbordgroep	Klankbordgroep, gemeente	Invulling woningbouw	Bijlage 7.2 Verslag werkgroepoverleg

				Maatlanden de Zulthe
23-04-2024	Klankbord-groep	Klankbordgroep, gemeente, Specht	Ontwerp toelichten	Bijlage 7.3 Verslag werkgroepo verleg Maatlanden de Zulthe
10-06-2024	Klankbord-groep	Klankbordgroep, gemeente, LAOS, Clafis	Bespreken beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan	Bijlage 7.4 Verslag werkgroepo verleg Maatlanden de Zulthe
16-07-2024	Inloopbijeenkomst in RSG de Esborg	Omwonenden, gemeente, Specht, LAOS, Clafis	Ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan	Nee

Verslag op hoofdlijnen bewonersbijeenkomsten 11, 12, 14, 19 en 21 april 2022 “De Oksel” te Roden.

Aanwezig namens de gemeente Noordenveld:

■■■■■ (projectleider)
■■■■■ (beleidsmedewerker verkeer)
■■■■■ (communicatieadviseur)

Direct aanwonenden van het plangebied uit de straten Achterstekamp, Vredelaan en De Zulthe.

Op 11, 12, 14, 19 en 21 april 2022 hebben vijf bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden in het gemeentehuis te Roden. De bijeenkomsten hadden tot doel om met de direct omwonenden van het gebied ‘De Oksel’ in gesprek te gaan over de mogelijke invulling van deze locatie voor woningbouw. Tevens is er een presentatie gegeven over de stand van zaken.

Woningbouw is een stap te ver

Tijdens alle bijeenkomsten is gebleken dat de aanwezigen er niet aan toe zijn om over de invulling te spreken. Zij vragen zich af waarom er nu een onderzoek naar de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie wordt gedaan terwijl in de Omgevingsvisie Noordenveld uit 2017 benoemd staat dat deze locatie een groene zone betreft en een verbinding dient te hebben met het landschap. Er is behoefte aan een onderbouwing waarom deze locatie nu in beeld is voor onderzoek naar woningbouw.

Tevens wordt de vraag gesteld of de gemeente in gesprek is met Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. Het Ruimtelijk kader Landgoed Terheijl uit 2015 wordt door een bewoner aangehaald waarin deze locatie onderdeel uitmaakt van het versterken van het landgoed Terheijl.

Wateroverlast voor omliggende wijken

Vrijwel alle aanwezigen maken zich zorgen over de waterhuishouding in het gebied. Er wordt gerefereerd aan de verzakkingen in de naastgelegen wijk Middenveld en aan de aanleg van de weg de Maatlanden. Het gebied De Oksel is volgens de aanwezigen hierdoor niet geschikt om te bebouwen en kan voor waterproblemen gaan zorgen in de omliggende wijken. De gemeente laat een hydrologisch onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen hoe de bodem is opgebouwd en hoe het water zich hierin begeeft.

Overige onderzoeken

Verder licht de gemeente toe dat er ook andere onderzoeken zijn uitgevoerd en nog worden uitgevoerd. Dit zijn de volgende onderzoeken: ecologie, geluid, bodem, archeologie, taxatie. De aanwezigen vragen of ze meegenomen kunnen worden in de uitslagen van de onderzoeken en behoefte hebben aan een plenaire bijeenkomst waarin dit wordt toegelicht waarbij ook de verantwoordelijk wethouder aanwezig is voordat de stukken ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden. Stephan Lap geeft aan dat hij dit gaat bespreken met de wethouder. De bewoners krijgen daar nader bericht over. Mocht er in de toekomst wel gebouwd gaan worden dan is het verzoek om de woningen vooraf op te nemen zodat eventuele schade door toedracht van de aanleg van de woonwijk getraceerd en hersteld kan worden.

Projectnaam

De projectnaam “De Oksel” vonden de aanwezigen niet passend voor dit gebied. De projectnaam is inmiddels veranderd naar Maatlanden-Zulthe.

Vervolg

- Op 16 november 2022 worden de resultaten van het onderzoek aan de gemeenteraad aangeboden. Dit stond gepland in juli.
- Er moet nog overleg plaatsvinden met de nieuwe wethouder over het organiseren van een extra bewonersbijeenkomst voordat de behandeling in de gemeenteraad plaatsvindt. In deze extra

bijeenkomst zou dan ook uitgelegd moeten worden waarom op deze locatie momenteel onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw. U krijgt als bewoner bericht van ons als hierover meer duidelijk is.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] via [REDACTED]
[REDACTED]

Verslag plenaire bewonersbijeenkomst woningbouwonderzoek Maatlanden-De Zulthe Roden

Donderdag 6 oktober 2022, Gemeentehuis (Raadzaal), Roden van 19.30 uur tot 21.30 uur

Aanwezig namens de gemeente Noordenveld;

Jos Darwinkel wethouder

teamleider Ruimte en Ontwikkeling

projectleider

beleidsmedewerker verkeer

projectondersteuner

voor geohydrologisch onderzoek

Direct aanwonenden van het plangebied.

Opbouw verslag

Het verslag is opgesteld aan de hand van vragen en antwoorden/opmerkingen. Deze zijn waar mogelijk van een reactie voorzien.

- Het gebied Maatlanden-De Zulthe is toch geen inbreidingslocatie?
o Hier kun je op verschillende manieren naar kijken. De locatie ligt binnen de bebouwde kom, maar betreft een uitbreiding van de woningen richting het buitengebied.
- De Omgevingsvisie van Noordenveld is aan de kant geschoven, zonder met de omwonenden te praten is een besluit genomen voor woningbouw.
o Aanleiding om te kijken naar woningbouw op deze locatie is dat de afgelopen tijd de vraag naar woningen enorm is toegenomen ten opzichte van de periode waarin de omgevingsvisie is opgesteld. Daarom heeft de gemeenteraad op voorstel van het college besloten om te onderzoeken of woningbouw haalbaar is op deze locatie.
- Het belang van groen is ineens niet meer belangrijk. Er is nog geen mogelijkheid om bezwaar in te dienen – het besluit voor woningbouw staat al vast.
- Gemeente Noordenveld heeft geen lange termijnvisie woningbouw en iedere 4 jaar komt het college met andere plannen.
o Er moet inderdaad een lange termijnvisie woningbouw komen. De woningbouwvisie zijn wij nu aan het actualiseren. Dat er woningbouw komt op deze locatie staat nog niet vast. De gemeenteraad zal hierover, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, een besluit moeten nemen.
- Waarom is het plan (richting Leek) van de tafel? Kan daar niet weer naar worden gekeken?
- Dit is 'onbehoorlijk bestuur' van de gemeente.
- Het gebied wordt afgedaan als 'stukje groen' – van géén woningbouw visie naar wél woningbouwvisie.
- Gedrag van de gemeente is onbetrouwbaar.
- Juist die entree van Roden is nu zo mooi. Van 'natuurvisie' naar 'woonvisie'.
- De fietstunnel is altijd een puinhoop en de aanleg van de rondweg is ook al niet iets wat de buurt wilde.
- Er is helemaal niet over nagedacht; aankoop grond en gelijk woningbouw.
- Destijds is besloten, op grond van argumenten, om daar juist níet te bouwen.
- Participatie betekent 'inspraak', maar nu is het 'gemeente beslist en alleen meepraten over hoe het er uit moet zien'
o Het college van B&W en de gemeenteraad moeten nog beslissen of hier woningbouw plaats gaat vinden.
- Er worden nu andere plannen gemaakt die niet zijn afgesproken. De vorige afspraken worden gewoon aan de kant geschoven.

o Wethouder benoemt dat visies kunnen veranderen. Er bestaat geen garantie dat hier nooit iets anders wordt ontwikkeld.

- Was dan naar de inwoners toegekomen met 'sorry, wij moeten de woonvisie/omgevingsvisie aanpassen'

De afspraak was 'dit is natuurgebied'. Dit was niet de juiste aanpak van de gemeente!

- Bij de bijeenkomsten in april jl. werd de vraag gesteld "wat voor type woningen zouden jullie hier willen zien?"

- Met wie moeten wij nu nog afspraken maken? Er is totaal geen vertrouwen in de gemeente.

- Gemaakte afspraken worden niet nageleefd, bewoners/omwonenden staan voor een voldongen feit. Wat zijn de (eerdere) afspraken met de bewoners waard?

- Wat is nu de visie van de gemeente tot 2030 en verder tot 2040?

- Is de gemeente al in gesprek met 'Natuurschoon' en 'Staatsbosbeheer'? Dit was toegezegd.

- Inbreidingslocatie i.s.m. Woonborg (sociale huurwoningen)?

o De gemeente gaat en wil altijd graag in gesprek met alle partijen. We zijn met Woonborg in gesprek.

- De bewoners willen de onderzoeken die in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd kunnen inzien.

o De onderzoeken kunnen wij u toezenden.

- Bewoners vragen of er in de politieke besluitvorming aandacht wordt besteed aan het feit dat woningbouw afwijkt van de omgevingsvisie.

o Ja, dat gaan wij aangeven.

- Bij de bijeenkomsten in april jl. zijn er vragen gesteld, wanneer worden deze beantwoord? Wij wachten al een half jaar op de antwoorden, zoals de vraag hoe Staatsbosbeheer aankijkt tegen een woningbouwontwikkeling op deze plek.

o Er is contact met de Provincie, het aanspreekpunt van de gemeente.

o Er is nog geen contact geweest met Staatsbosbeheer.

o Er is inmiddels contact geweest met Staatsbosbeheer. Zij hebben geen bezwaar tegen een woningbouwontwikkeling, maar vragen wel aandacht voor de ecologie en de waterhuishouding in verband met hun naastgelegen perceel. Als de gemeenteraad besluit om verder te gaan met de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw dan wil Staatsbosbeheer graag geïnformeerd en betrokken worden over de te maken keuzes.

o De resultaten van de onderzoeken kunnen worden opgestuurd naar de bewoners/omwonenden, daarna zal de gemeente een nieuwe bijeenkomst organiseren.

- Kan Maatlanden-De Zulthe geschrapt worden van de agenda van de Raadsvergadering in november zodat wij meer tijd hebben om ons te verdiepen in de uitgevoerde onderzoeken?

o De behandeling is inmiddels verplaatst naar de (oordeelsvormende) raadsvergadering van 25 januari 2023 en de (besluitvormende) raadsvergadering van 1 februari 2023.

Verslag plenaire bijeenkomst omwonenden Maatlanden-De Zulthe

Donderdag 24 november 2022, Gemeentehuis (Raadzaal), Roden 19.30 uur

Aanwezig namens de gemeente Noordenveld;

Jos Darwinkel wethouder

■■■■■■■■■■ teamleider Ruimte en Ontwikkeling

■■■■■■■■■■ projectleider

■■■■■■■■■■ projectondersteuner

■■■■■■■■■■ voor geohydrologisch onderzoek

Direct aanwonenden van het onderzoeksgebied.

Opbouw verslag

Het verslag is opgesteld aan de hand van vragen en antwoorden/opmerkingen. Deze zijn waar mogelijk van een reactie voorzien.

Er wordt aangegeven dat er 'geluidstek' in de geluidswal ter hoogte van de Achterstekamp is. Wordt deze gedicht? Antwoord: Als het project doorgang gaat vinden dan zullen we dit aspect meenemen in het vervolgonderzoek voor het geluid. Mocht inderdaad blijken dat er een geluidstek is dan gaan we bekijken of we dit op kunnen lossen. Het wordt in ieder geval doorgegeven aan de afdeling verkeer.

Er zouden afspraken gemaakt zijn tussen de gemeente en bewoners van de Achterstekamp ten tijde van de aanleg van de Maatlanden dat er geen woningbouw plaats zou vinden op de locatie Maatlanden/De Zulthe. Weet de gemeente dit?

Antwoord: Voor zover bij de gemeente bekend zijn er geen afspraken gemaakt. Wij hebben in de archieven gekeken en kunnen geen stukken vinden. Wij zullen de archieven hier nogmaals op na kijken. Mochten bewoners stukken in hun bezit hebben waaruit deze afspraak blijkt dan willen wij deze graag ontvangen.

De gemeente zou zich niet aan de 'beginselen van behoorlijk bestuur' houden.

- zorgvuldige voorbereiding
- aannemen dat onderzoeken kloppen
- géén fairplay

o Wat wordt verstaan onder 'fairplay'?

- gemeente heeft al een stelling aangenomen 'wij moeten woningen bouwen', daar is de gemeente ook voor maar ga níet voorbij aan het verleden.

Antwoord: Wij doorlopen alle stappen democratisch. De gemeenteraad heeft gevraagd om te onderzoeken of woningbouw haalbaar is op deze locatie. Op dit moment werken we aan het haalbaarheidsonderzoek waar de omwonenden bij worden betrokken. De resultaten daarvan worden (via het democratisch proces) ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

- Natuurgebieden werden doorsneden bij de aanleg van de Maatlanden. Geluidswallen zorgen voor weinig overlast van de woningen. Hopen dat deze geluidswallen ook nog 'open' blijven.
- Water in sloten wordt niet afgevoerd bij meer bebouwing, het extra water als gevolg van bebouwing wordt in het gebied opgevangen door sloten en waterpartijen. Kijk bijvoorbeeld naar de problemen bij de Oudgenoegstraat. Bij aanleg van de Maatlanden is ook al verteld door een deskundige dat je niet moet 'wroeten' in de potklei.

Antwoord: De heer ■■■■■■■■ benoemt dat bij een goede aanpak er geen bodemverstoring plaats zal vinden. Er kan niet gekeken worden naar incidenten. Uiteraard is een goede monitoring van belang en zal de werkwijze er op gericht zijn om schade te voorkomen.

- Terugkomende opmerkingen t.a.v. 'beginselen van behoorlijk bestuur'
- rechtszekerheid - aan de afspraken houden, rekening houden met de historie.
- gelijkheidsbeginsel - ontsluiting wordt een steeds groter probleem;
- * Hulleweg/Kaatsweg -> een zekere angst om uit te breiden, geen ontsluiting mogelijk
- * Golfbaan/Jachtlaan -> dit plan werd afgekaatst, logisch want daar woonde destijds een bestuurder, dus daar niet en nu ook niet. Dit moet ook gelden voor de Maatlanden-De Zulthe: toen niet, nu ook niet!

- Kan er ook een geluidsopname gemaakt worden van dit overleg?
- o We hebben vanavond gekozen voor een schriftelijke verslaglegging. Voor de toekomstige overleggen zou dit een mogelijkheid zijn vanuit het gemeentelijke opnamesysteem.

- Wat moet de minimale diepte van de zandlaag zijn om op te bouwen? Kan dat op 35 cm?
- o Potklei is draagkrachtig, het grondwater is veilig. Het grondwater staat op deze locatie hoog. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden om drainage aan te brengen in de kruipruimte of overwogen worden om te bouwen zonder kruipruimte. Ook andere toepassingen zijn denkbaar.

- Hoe wordt het met de verkeersdrukte op de Maatlanden? De belasting van de rotonde?
- o Het is nog een verkennend verkeerskundig onderzoek. Op dit moment is het een verkenning voor woningbouw, in een later stadium zullen er nog meer verdiepende onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De eerste verkenning laat zien dat de toegang van de wijk voor gemotoriseerd verkeer van de wijk plaatsvindt via de Maatlanden.

- Wat betreft de potkleilaag, de ondergrond bestaat uit verschillende lagen, is er dan geen water wegloop?
- o De zandlaag is ook weer omsloten door een kleilaag.

- De waterhuishouding in de Vredelaan is al slecht, de sloot loopt vol dit zorgt voor grote zorgen.
- De gemeente maakt gebruik van een 'verleidingstactiek', er wordt alleen maar ingezet op 'pro-zaken', waar zijn de 'contra-zaken'?
- o Wij bespreken hier de resultaten van de **verkennende** onderzoeken, de uitkomsten zijn zoals ze zijn. Als er uit de verschillende onderzoeken andere conclusies waren gekomen dan waren deze uiteraard ook gedeeld.
- Er moet meer archief onderzoek plaatsvinden en daarnaast ook literatuur onderzoek.
- Wij worden overspoeld met uitkomsten over mogelijkheden voor woningbouw onderzoek -> overal is dan eigenlijk wel woningbouw mogelijk.
- Een aanwezige geeft aan dat B&W al een besluit heeft genomen. "Woningbouw mogelijk, tenzij .." dus er wordt gebouwd.
- o Is er na verkennend onderzoek woningbouw mogelijk, dan zullen er eerst nog verdiepende onderzoeken moeten gaan plaatsvinden. Deze zijn in de presentatie benoemd.

- o Er is contact geweest met Staatsbosbeheer. In principe hebben deze geen bezwaar tegen woningbouw, maar zij willen wel betrokken worden als het gaat om de plannen voor het water en de ecologie.

- Wat is het effect op de grondwater verhoging bij deze plannen?
- o De potkleilaag sluit relatie tussen ondiepe en diepe systeem af. Grondwaterstand in dit gebied ligt bijna op het maaiveld -> alleen op locatie – geïsoleerd systeem. Dit kan je kunstmatig beheren, je kan het vergelijken met een eigen badkuip. Het zou eerder omlaag gaan.

- Verstoring waterbeheersing Vredelaan -> scheuren in de woning, één van de bewoners Vredelaan/Vrijheidslaan heeft ernstige verzakkingen. Wij krijgen last van verstoringen en schades aan de woningen. Krijgen wij dan een schadevergoeding van de gemeente?
- Aan de achterzijde bij de Vredelaan zijn 3 peilbuizen, worden deze nog gecontroleerd?
o Wij zullen, ook bij de verdiepende onderzoeken, de waterhuishouding goed in de gaten houden.

- Er is al een verstoring in het gebied, éérs goede monitoring voordat er ook maar een schop in de grond gaat! En het is niet eens nodig om daar te gaan bouwen.
- Omwonenden willen graag dat hun woning wordt opgenomen als dit gebied ontwikkeld gaat worden. Als blijkt dat er gaandeweg schade ontstaat dan willen zij dat de gemeente dit vergoed.
Antwoord: het normale aansprakelijkheidsrecht is van toepassing.

- Hoe zit het met de stikstof?
O Hier zal ook naar gekeken moeten worden na de uitspraak van de Raad van State. Voor zowel huidige als ook toekomstige bouw. Alle elementen die nu genoemd worden zullen verder onderzocht worden. We zitten op dit moment echt nog in een voorbereidingstraject.

- Wat zijn de uitkomsten van het financiële haalbaarheidsonderzoek?
O Er is een financiële berekening gemaakt, maar de uitkomsten zijn vertrouwelijk i.v.m. mogelijke onderhandelingen met de grondeigenaar.

- Bewoners willen zekerheid dat er schade wordt uitgekeerd. Met een 'omgekeerde bewijslast'.
o Wij kennen geen omgekeerde bewijslast. Bij geconstateerde schade zal de standaard aansprakelijkheidsprocedure met de gemeente gevoerd worden. Hier wordt uiteraard serieus naar gekeken.

- Wat is het effect op het natuurgebied aan de andere kant?
o Er is een klei barrière aangelegd bij de Maatlanden, voor ontwatering van de weg en het opvangen van grondwaterschommelingen zodat deze geen invloed hebben op het bosgebied. Deze werkt ook de andere kant op.

- Ook voor diepe grond?
o Ja, door de ondoordringbare potkleilaag.

- Wij zitten hier niet met een 'nimby' houding (nimby='not in my backyard' – niet in mijn achtertuin).

Dhr. ■■■ - Er is veel negatieve energie. De Maatlanden-De Zulthe voelt, ís, een waardevol gebied. Er is bij de bewoners onbegrip om dit laatste stukje groen vol te bouwen. De positieve energie van de buurt moet terugkomen. Namens de buurt wil ik hierbij een handreiking overhandigen aan wethouder Darwinkel. Voortaan in samenwerking met de buurt in overleg.

Jos Darwinkel: Mocht er in de toekomst woningbouw plaatsvinden wat ons betreft dan graag in samenwerking met de buurt.

Jos Darwinkel bedankt de aanwezigen voor hun komst, de constructieve dialoog én de handreiking.