



Roden, 7 december 2023

Aan het college van B&W en de Raad
van de gemeente Noordenveld

Betreft: woningbouw Roden-Zuid

Geacht College en leden van de Raad,

Het bestuur van de Vereniging van Bungalowbewoners "De Noorderkroon" en het bestuur van Stichting Woonservice Complex 'de Noorderkroon', hebben kennisgenomen van het voornemen van de gemeente Noordenveld om in Roden-Zuid te komen tot grootschalige woningbouw. Grondige bestudering van de eerste uitwerking van dit voornemen zoals neergelegd in het concept gebiedsplan Roden-Zuid van oktober 2023 brengt ons tot de volgende opmerkingen.

1. Strijdigheid met Omgevingsvisie 2030

Dit voornemen is volledig in strijd met de in 2017 door de Raad van Noordenveld vastgestelde Omgevingsvisie Noordenveld 2030. Op 31 juli 2019 nog bevestigd in een mail van de gemeente aan de manege: letterlijk staat daar 'de es bebouwen is planologisch en stedenbouwkundig ongewenst'.

Bovendien negeert dit voornemen de uitkomst van de medio 2021 gehouden inspraak/participatie naar aanleiding van het voornemen van voormalig wethouder **5.1.2e**, om in Roden-Zuid te komen tot woningbouw. Zijn voorstel werd toen met een ruime meerderheid door de geraadpleegde inwoners van Noordenveld verworpen.

Dit leidt bij de bewoners van de Noorderkroon tot het gevoel dat het bestuur van de gemeente Noordenveld een inconsistent beleid voert. Ze mochten immers op basis van de omgevingsvisie 2030 verwachten dat er tot tenminste 2030 geen aantasting van hun leefomgeving door woningbouw zou plaatsvinden. Voor een aantal van hen was dit aanleiding om een woning in de Noorderkroon te betrekken, dan wel hier te blijven wonen. Uw handelwijze komt het vertrouwen van onze bewoners in het bestuur van de gemeente Noordenveld niet ten goede.

2. Onduidelijkheid cijfers woningbehoefte

De in het concept gehanteerde cijfers van de toekomstige woningbehoefte wijken af van de cijfers in de woondeal 2022-2030. U wilt meer woningen bouwen dan volgens de 'deal'cijfers noodzakelijk is. Verder dienen te bouwen woningen naar onze mening qua type in de eerste plaats aan te sluiten bij de gebleken behoefte. Er blijkt in Noordenveld vooral behoefte te zijn aan woningen voor starters, jongeren en ouderen. Het is dan ook een volstrekt raadsel waarom voor de deelgebieden 3, 4 en 5 regelmatig de mogelijkheden van het stichten van 'landgoederen' eventueel zelfs met een rijkssubsidie bij openstelling, wordt genoemd. Wie zit daar op te wachten? Hier klinkt toch wel heel erg de invloed van de betrokken vastgoed ontwikkelaar door, immers: eenzelfde plan met landgoed van deze man ligt klaar voor Terheijl. Het gebruik van schaarse bouwgrond voor het stichten van landgoederen is voor ons onbespreekbaar.

3. Bodem en water problematisch

Bij het bouwen van nieuwe woningen moeten bodem en water leidend zijn stelt men in het concept.

Het is bekend dat de bodemstructuur in het plangebied gekenmerkt wordt door potklei en leem. De waterafvoer van dit natte gebied zal bij verharding ten gevolge van woningbouw, grote problemen opleveren. Zoals wij al eerder schreven in onze open brief, is voor ons de groene ruimte leidend, zeker t.o.v. het Mensingebos dat onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur.

4. Afstand nieuwe bebouwing tot Noorderkroon onduidelijk

Waar overal in het concept staat dat er ruime afstand moet worden gehouden tot de bestaande bebouwing, ontbreekt een dergelijke zinsnede bij de Noorderkroon. Dat zou betekenen dat deze woonwijk wordt ingesloten door nieuwbouw, zelfs hoogbouw.

5. Schade door bouw onontkoombaar

Gegeven de in de punten 3 en 4 genoemde feiten, vrezen wij voor aanzienlijke schade aan de bungalows op de Noorderkroon bij o.a. heiwerkzaamheden voor de bouw van nieuwe woningen. Als het al tot bouw komt in Roden-Zuid lijkt een nulmeting daaraan voorafgaand noodzakelijk, uiteraard op kosten van Noordenveld. Ook zal de gemeente zich garant moeten stellen voor ruimhartige vergoeding van ontstane schade aan de kwetsbare bungalows.

Daarbij dient tevens het principe van omgekeerde bewijslast gehanteerd te worden. Dit om problemen zoals recent bij de Oudgenoegstraat en Roden-West te voorkomen. Onze bewoners willen bij schade niet eindeloos procederen tegen projectontwikkelaars en bouwers.

6. Ontsluiting via Hullenweg onmogelijk

In het conceptplan wordt erg veel aandacht besteed aan fietsverbindingen; die worden in detail behandeld. Behandeling van de overige verkeersstromen komt er bekaaid vanaf. Wat betreft het autoverkeer is duidelijk dat dit uitsluitend dient plaats te vinden via de Hullenweg zo wordt althans in het concept gesteld. Dit zowel tijdens de bouw als bij het gebruik van de nieuwe woningen. Verkeer mag absoluut niet via Esweg of Kaatsweg worden geleid. De Stinsenweg wordt in het concept slechts een keer genoemd. In eerdere plannen voor de ontwikkeling van Roden-Zuid is een gebieds-ontsluitingsweg voorzien met de karakteristieken van de huidige weg door de Maatlanden. Deze weg in het concept geschrapt, terwijl er volgens schattingen van de gemeente bij de bouw van 200 woningen tenminste 1400 extra autobewegingen per dag zullen ontstaan. Die moeten uitsluitend via de Hullenweg worden afgewikkeld. Dit is voor ons totaal niet acceptabel.

7. Directe aanpassing van de Hullenweg noodzakelijk

Het is de gemeente Noordenveld al minstens vijf jaar bekend dat de verkeerssituatie op de Hullenweg zeer onveilig en dus niet acceptabel is. De weg wordt gebruikt als gebiedsontsluitingsweg terwijl het naar zijn aard slechts een erftoegangsweg is. Dit probleem is door ons herhaalde malen bij de gemeente aangekaart, tot nu toe zonder enig resultaat. Wij verzoeken u nu met klem om zo spoedig mogelijk met een oplossing voor deze weg te komen. Dat betekent naar onze mening:

- kruisingen Hullenweg met Stinsenweg en Noorderkroon worden weer gelijkwaardige kruisingen,
- Hullenweg wordt vanaf de kruising met Stinsenweg tot aan de Norgerweg een 30 km weg,
- er worden verkeer remmende maatregelen getroffen, vergelijkbaar met die op de Esweg of in Lieveren.

Opmerkingen dat dit laatste niet mogelijk is, houden geen stand. Ten tijde van de aanwezigheid van het asielzoekerscentrum waren er ook verkeer remmende maatregelen op de Hullenweg aangebracht. Dat kan en moet nu dus ook. Ook is er veel geluidsoverlast door het gebruik van grof asfalt. Dit moet anders.

Conclusie

De in het concept geschetste plannen voor woningbouw in Roden-Zuid zijn voor ons onaanvaardbaar. Er is van onze kant absoluut geen draagvlak voor deze plannen. Onze voorkeur bij de noodzakelijke woningbouw gaat uit naar inbreiding in plaats van uitbreiding.

Tot slot, wij kunnen ons op hoofdlijnen vinden in de opmerkingen die zijn gedaan door bewoners van de Stinsenweg.

Met vriendelijke groet,

Was getekend:

5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
--------	--------	--------

(VvB)

5.1.2e

(Stichting)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3