

Raad van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

18 JAN. 2024

ZAAKNR:

Datum
17 januari 2024

Ons nummer

Uw kenmerk

Inlichtingen

Mw [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp

Noordenveld
Bp herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

Procedure

Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure.
De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 14 februari 2024 de tijd.

Verder verzoek ik u om, als u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht hebt genomen of als u dat nog gaat nemen, dit aan de Afdeling te laten weten.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Ingediend 26-09-2023 om 21:02

Raad van State Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Eigen kopie, niet insturen!

Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Soort procedure

Soort procedure

Soort procedure (Hoger) beroep

Beroep/Hoger beroep

Beroep/Hoger beroep

Maak uw keuze! Beroep

Bestreden besluit

Beroep

Maak uw keuze Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Bestuursorgaan College van burgemeester en wethouders

In welke gemeente is het bestuursorgaan gevestigd? Noorderveld

Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Wat is het kenmerk van het besluit? 234926

Waarover gaat de zaak? Vaststellen van het bestemmingsplan Oude Velddijk 26 te Peize.

Gronden

Gronden

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
26 SEP. 2023	
M3	
ZAAKNR:	
AAN:	R3
BEHANDELD DO:	PAP:

U kunt uw redenen/gronden in onderstaand vlak invullen.

Ik maak bezwaar omdat er geen ruimtelijke afweging heeft plaats gevonden voor de bouw van 20 levensloopbestendige woningen op deze locatie, dit terwijl er een andere betere locatie voor de beoogde doelgroep voor handen is. Bijgevoegd vind u een plattegrond met daarin aangegeven de alternatieve locatie.

Ten tweede is het aantal van 20 woningen niet realistisch op de beoogde locatie, een ruimtelijke analyse van dit bouwvolume heeft niet plaats gevonden. Daarmee is het ruimtelijk niet inpasbaar en levert het geen kwaliteit op in de directe leefomgeving zoals men in de omgevingsvisie omschrijft.

Als laatste punt wil ik aangeven dat wij als omwonenden meerdere malen plannen in het verleden hebben gemaakt, waar de gemeente niks mee heeft gedaan.

De mogelijkheid bestaat ook om de redenen/gronden als bijlage toe te voegen. Selecteer daarvoor onderstaand vinkje.

Ik stuur redenen/gronden als digitale bijlage mee.

Indiener

Keuzemenu

Gegevens indiener

Ik treed op voor mijzelf

Gegevens indiener

Voorletter(s)

■■■■

Tussenvoegsel

Achternaam

■■■■■

Is het adres een

Ja

Nederlands adres?

Nederlands adres Ja

Postcode

■■■■■

Huisnummer

■■

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

■■■■■■■■■■

Woonplaats

■■■■

Is bovenstaand adres

Ja

ook het

correspondentieadres?

Adres ook correspondentieadres Ja

Telefoonnummer

■■■■■■■■■■

Telefoonnummer2

Faxnummer

Bijlage(n)

Bijlage

Bijlage type

redenen/gronden

Bijlage

Zienswijze OV26.pdf

Bijlage

Bijlage type

overige bijlage(n), indien gewenst

Bijlage

Alternatieve locatie.pdf

Verzenden

Afhandeling

Referentienummer





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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
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 bureaus 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 op 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 dichtbij 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 [REDACTED] (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 onttrekt 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,

[Redacted signature block]

Ingediend 27-09-2023 om 12:19

Raad van State Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Eigen kopie, niet insturen!

Digitaal loket van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Soort procedure

Soort procedure

Soort procedure (Hoger) beroep

Beroep/Hoger beroep

Beroep/Hoger beroep

Maak uw keuze! Beroep

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
27 SEP. 2023 <i>m</i>	
ZAAKNR:	
AAN:	<i>R3</i>
BEHANDELD DO:	PAR:

Bestreden besluit

Beroep

Maak uw keuze Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Bestuursorgaan Gemeenteraad

In welke gemeente is het bestuursorgaan gevestigd? Gemeente Noordenveld

Tegen een besluit van een bestuursorgaan

Wat is het kenmerk van het besluit? NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01

Waarover gaat de zaak? Bestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26"

Gronden

Gronden

U kunt uw redenen/gronden in onderstaand vlak invullen. Geachte leden van de Raad van State,

Hierbij dienen wij een beroepsschrift in met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan voor de bebouwing aan de Oude Velddijk 26, zoals opgemaakt en ter inzage gelegd door de Gemeente Noordenveld.

Feitenrelaas:

1. Het bestreden plan is op 14 juni 2023 door de raad vastgesteld.
2. Op 16 augustus 2023 is het plan gepubliceerd. Het plan liet

van 17 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 ter inzage.

3. Cliënt zijn woning grenst aan de noord- en oostzijde aan het plangebied. Het plan leidt tot aanzienlijke gevolgen voor zijn woon- en leefsituatie. Het voorheen aanwezige weiland wordt namelijk ingericht ten behoeve van de realisatie van de bouw van maximaal 20 woningen.
4. Cliënt kan zich om de navolgende redenen niet met het plan verenigen.

Wij, ondergetekenden, maken bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen omwille van de volgende gronden:

I: Waterberging: in de nabije omgeving van de Oude Velddijk 26 is er sprake van wateroverlast en hoge grondwaterstanden. Hoewel er op het perceel voorzieningen worden getroffen voor waterberging en waterafvoer leidt de omvang van de bouwplannen tot grote zorgen. Gebouwen, (toegangs-)wegen en parkeergelegenheid zorgen ervoor dat de druk op de waterhuishouding toeneemt. We vinden dan ook dat onvoldoende is gewaarborgd dat de omgeving geen overlast krijgt. De crux zit wat ons betreft in de hoeveelheid woningen;

II: Parkeergelegenheid: de parkeergelegenheid is dusdanig onvoldoende dat hier zeker overlast en verstoring de leefbaarheid voor de huidige bewoners en bezoekers zal komen. De kans is op parkeeroverlast is bij onze woning (Oude Velddijk [REDACTED] tegenover het te bebouwen perceel) het grootst. De hoeveelheid woningen is ook hier weer de crux, bij minder woningen zal er meer parkeergelegenheid op het perceel kunnen komen en zal er minder parkeergelegenheid nodig zijn. De parkeergelegenheid en leefbaarheid van de omgeving moet worden gewaarborgd, dat is nu onvoldoende gebeurd.

Bebouwing alleen voorop het perceel, zoals in het huidige bestemmingsplan, is de beste optie voor de omgeving, maar ook voor de toekomstige bewoners. Wij verzoeken de Raad van State bovenstaande bezwaren zorgvuldig te overwegen en ons beroep serieus te behandelen. Het bestreden plan is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen betreffende Waterberging en Parkeergelegenheid. Ik verzoek u dan ook het bestreden besluit te vernietigen en heroverweging te maken betreffende de bestemming van Oude Velddijk 26.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

De mogelijkheid bestaat ook om de redenen/gronden als bijlage toe te voegen. Selecteer daarvoor onderstaand vinkje.

Indiener

Keuzemenu

Gegevens indiener

Ik treed op voor mijzelf

Gegevens indiener

Voorletter(s)

■■■

Tussenvoegsel

Achternaam

■■■■

Is het adres een Nederlands adres?

Ja

Nederlands adres Ja

Postcode

■■■■■

Huisnummer

■■

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

■■■■■■■■■■

Woonplaats

■■■■

Is bovenstaand adres ook het correspondentieadres?

Ja

Adres ook correspondentieadres Ja

Telefoonnummer

■■■■■■■■■■

Telefoonnummer2

Faxnummer

Verzenden

Afhandeling

Referentienummer

■■■■■■■■■■

Peize, 23 september 2023

Aan:
Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak,
Postbus 20019,
2500 EA 's Gravenhage

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN

26 SEP. 2023

ZAAKNR.

AAN:

BEHANDELD DD:

PAR:

Betreft:

Beroep tegen het besluit van het college van B & W van de gemeente Noordenveld van 16 mei 2023 tot herziening/vaststelling van het bestemmingsplan Oude Velddijk 26 Peize (NLIMRO.1699.2022BP103-vg01: zaaknummer 255818)

Geachte Raad,

Bij besluit van 16 mei 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld het bestemmingsplan bestemmingsplan Oude Velddijk 26 Peize (NLIMRO.1699.2022BP103-vg01: zaaknummer 255818) herzien/vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van dit besluit heb ik op 27 maart 2023 mijn zienswijze kenbaar gemaakt.

Omdat ik mij niet kan verenigen met het eerdergenoemde besluit, teken ik hierbij beroep aan.

Het gaat daarbij om de volgende beroepsgronden;

- 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. Zoals vermeld in het rapport "Noordenveld 2.0" sluit dit aan op de aanbevelingen van een rapport van de Rekenkamercommissie van 5 mei 2009 over communicatie in de gemeente Noordenveld. 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 raadsbesluit 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 sinds 2019 volop in overleg met de Initiatiefgroep Noaberhof uit Norg en de seniorenwerkgroep van Dorpsbelangen. Van deze overleggen zijn geen verslagen 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 de brief van omwonenden van 23 september 2020 zijn er uiteindelijk twee teams-vergaderingen geweest van de gemeente met de omwonenden. Van deze vergaderingen zijn geen verslagen gemaakt. Daarna zijn omwonenden niet meer bij de voorbereiding van de besluitvorming betrokken. 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, en het betrekken van omwonenden, Dorpsbelangen en andere belanghebbenden gebeurt in feite op basis van willekeur.

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 gesteld van deze enquête, dit in tegenstelling tot bv. de omwonenden die dit later uit de pers moeten vernemen. Daarbij komt dat de opzet van deze enquête de nodige gebreken vertoont. 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 op te maken dat er 100 mensen van buiten de gemeente gereageerd hebben. 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 konden worden.

Als reactie op de enquête van de gemeente 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, die door omwonenden naar voren gebracht zijn. Al in 2010 hebben omwonenden een zestal alternatieven voor invulling van het

perceel Oude Velddijk 26 aan de gemeente voorgelegd. Zowel het college van B&W als Dorpsbelangen Peize waren toen nog van mening dat op het perceel Oude Velddijk 26 jongerenhuisvesting gerealiseerd moest worden, omdat de doelgroep starters onvoldoende bediend werd.

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.

Ook in deze beheersverordening wordt 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 de Schipsloot/Grote Masloot, die loopt langs het perceel Oude Velddijk 26, opgenomen op de visiekaart kernkwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Drenthe. Van daaruit zal een bestemming moeten worden toegepast die 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, waaronder Oude Velddijk 26, 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 verordeningsgebied 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 gekocht voor een bedrag van f 715.000,-. Dit is buiten de gemeenteraad om gebeurt tegen een bedrag dat f 215.000,- hoger lag dan de vraagprijs. De raad heeft er achteraf mee in moeten stemmen. 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.

Als laatste noem ik hier de "Noordenveldse kwaliteitsgids" van februari 2020 die gaat over "gebiedseigen doorontwikkelen op basis van ruimtelijke karakteristieken". Hierin worden (blz. 11) een serie gidsprincipes genoemd om lucht in het dorp te houden door groene lobben van onder andere dorpsweides. Ook wordt geadviseerd te bouwen op hogere gronden en verdere bebouwing in het beekdal te voorkomen.

Tot slot wil ik wijzen op het feit dat de "Ladder van duurzame verstedelijking" niet is doorlopen. Het is in de rechtspraak zo, dat als er een woningbouwlocatie van meer dan 12 woningen wordt gepland, de Ladder van Duurzame Verstedelijking moet worden doorlopen. Deze planologische regelgeving schrijft voor dat een gemeente altijd moet streven naar de duurzaamste vorm van verstedelijking, oftewel moet bouwen in bestaand stedelijk gebied. Als de gemeente toch wil bouwen in een weiland, moet dit worden gemotiveerd.

3) De gemeente heeft geen Woonvisie;

Volgens art 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening van 3 oktober 2018 (blz. 24) 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, en hierbij zijn ook geen demografische gegevens gebruikt. Dit laatste bleek nog uit een onlangs door de Rekenkamercommissie uitgevoerd onderzoek van 29 november 2022, naar de inzet en het gebruik van demografische gegevens binnen de gemeente Noordenveld. Hierin staat (blz.29) dat de gemeente Noordenveld voor het beleidsveld wonen geen demografische gegevens gebruikt. Op dit moment is er ook geen specialist op het gebied van demografische gegevens werkzaam binnen de gemeente.

Wel lezen we in het in opdracht van de gemeente door het K.A.W. (Koöperatieve Architecten Werkplaats) uitgevoerde Woningmarktonderzoek 2020-2030 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".

En even verder op 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.

(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. Kleveringstraat.
"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).

Dit betreft niet alleen sociale woningbouw, maar ook woningbouw in de private sector.
Overigens staan in de Esborg geregeld huur-appartementen leeg.

Daar staat tegenover dat er de afgelopen jaren nauwelijks woningen voor jongeren gebouwd zijn. In totaal zijn er in Peize zes starterswoningen gebouwd.

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. Overigens stond in een eerder stadium de gemeente en ook Dorpsbelangen Peize op het standpunt dat het perceel Oude Velddijk 26 geschikt zou zijn voor de bouw van enkele starterswoningen, bv. In de vorm van een boerderij.

Ook wordt er geen rekening gehouden met de woningbehoefte onder 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 wetwijziging 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.)

Het gebrek aan een woonvisie en een huisvestingsverordening zal tot gevolg dat er gebouwd zal worden voor mensen buiten Noordenveld, m.n. uit Groningen.

Uit de analyse van de bevolkingsprognose 2015-2040 van de Provincie Drenthe blijkt dat in plattelandsgemeenten in Drenthe het inwonertal afneemt.

De gemeente Noordenveld had in 2022 niet meer inwoners (31.238) dan 20 jaar geleden (2002; 31.565 inw.). Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt voor Noordenveld in 2050 een aantal van 29.180 inwoners verwacht. Toename wordt vooral veroorzaakt door immigranten en asielzoekers.

4) Bij het plan "Oude velddijk 26" wordt geen rekening gehouden met wateroverlast

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 heeft omvangrijke schade tot gevolg gehad aan verschillende huizen aan de Oude Velddijk. Hierbij gaat het bedragen van € [REDACTED] - tot meer dan een € [REDACTED] -.

Overigens staat het 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 Floralialaan, 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.

In de klimaatatlas, opgesteld door het waterschap Noorderzijlvest samen met veel gemeenten, zijn zowel De Vennen als de aanpalende Floralialaan als kritische locatie aangeduid.

Een fatsoenlijk plan om de wateroverlast in de gemeente in kaart te brengen is er niet. Naar aanleiding van een enquête van de vereniging Dorpsbelangen Peize, waarbij 44 meldingen zijn ontvangen van grondwateroverlast in de kern van Peize heeft Dorpsbelangen Peize de gemeente verzocht om nader onderzoek. Hieruit kwam het Rapport "Inventarisatie wateroverlast Peize" van 2 februari 2023 van BZ ingenieurs en managers voort, opgesteld in opdracht van de gemeente Noordenveld. Overigens heeft Dorpsbelangen Peize dit rapport pas kunnen inzien nadat er een W.o.o.--verzoek door hen gedaan was.

In dit rapport staat geschreven dat (blz. 31) de grondwaterstand structureel te hoog is bij de Oude Velddijk. Niet voor niets staat het perceel blank bij een flinke regenbui. Er wordt in dit rapport ook gewezen op het gevaar van overstroming (inundatie) van de Schipsloot en de grote Masloot. Dit is al eens eerder voorgekomen.

In het rapport staan ernstige situaties van wateroverlast beschreven, waarvan van een geval bekend is, dat de schade pas erkend werd door de gemeente na een gang naar de rechter.

Hetzelfde lezen we in het rapport "Waterhuishouding en rioleringsplan" over de locatie Velddijk in Peize van Arcadis van 16 december 2021. Hierin staat dat in het gebied wateroverlast kan voorkomen. (dit blijkt o.a. uit de klimaatstresstest). De doorlatendheid van de bodem is volgens dit rapport matig en heeft een lage infiltratiecapaciteit. Er wordt in dit rapport dan ook geadviseerd (blz. 12) om vooraf aan het ophogen van het perceel de aanwezige leemlagen in het gebied te ontgraven dan wel te doorbreken om zo de wegzijging van regenwater te verbeteren en het optreden van schijngrondwater tegen te gaan. De bodem bestaat uit zand, leemlaag en ziltige klei. Zowel de greppel langs De Vennen als die recht door het gebied loopt heeft volgens dit rapport geen waterbergfunctie heeft.

Wat betreft de peilbuizen kan nog gemeld worden dat de meetreeksen nog onvoldoende lang zijn om uitspraken te kunnen doen (peilbuizen sinds juni '22)

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 Florialiaan als sluiproute gebruikt gaan worden door fietsers, bromfietsers 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 Florialiaan 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 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 velddijk 26 geen sprake meer zijn van een veilige speelruimte voor de kinderen, omdat ook deze doorgang gebruikt zal worden als sluiproute door fietsers, bromfietsers 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 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. Er kan niet volstaan worden met een globale meting.

Op 21 september jl. ('22) is dit standpunt nog weer bevestigd door de voorzieningenrechter.

Verder wil ik er ook nog op wijzen op dat bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt er een algemeen belang kan zijn i.v.m. de volksgezondheid. In bestemmingsregels wordt dit algemeen belang vertaald naar een minimale afstand van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties, een zogenaamde spuitvrije zone. Ook hier zal onderzoek naar gedaan moeten worden. Dit is vereist op basis van art.3.2. Algemene Wet bestuursrecht waarin staat dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

- 7) De gemeente Noordenveld hanteert niet het gelijkheidsbeginsel bij de voorbereiding en uitvoering van haar beleid;

Als we het hele proces bekijken om tot een beslissing te komen voor het perceel Oude Velddijk 26 dan wordt duidelijk dat niet alle belanghebbenden in gelijke mate betrokken zijn bij dit proces. Al vanaf juni 2019 is er zeer geregeld overleg tussen de initiatiefgroep Noaberhof en de gemeente Noordenveld. Dit contact gaat niet alleen over het overleg voor een voorkeursbehandeling voor de initiatiefgroep Noaberhof ('Right tot Challenge', 'Unsolicited proposal' en 'Uniciteit') waarover sinds 11 december 2019 contact is met de gemeente, maar het blijkt ook dat niet de gemeente Noordenveld contacten legt met andere partijen, maar dat de Initiatiefgroep Noaberhof dit doet. In een mail van 18 mei 2020 aan de gemeente Noordenveld deelt de initiatiefgroep Noaberhof mee dat ze contact wil leggen met de woningcorporatie 'Woonborg' (".... kunnen we nl. ook onderzoeken of een eventuele samenwerking met Woonborg tot de mogelijkheden behoort") In een later stadium (februari 2021) zal de initiatiefgroep Noaberhof de gegevens van de contactpersonen van woningbouwcorporatie Woonborg naar de gemeente mailen.

Ook blijkt uit een mail van september 2020 dat de initiatiefgroep Noaberhof een reactie mag geven op de tekst voor raadpleging van de Gemeente Noordenveld m.b.t. invulling locatie Oude Velddijk 26 te Peize. (In een mail van 31 augustus 2020 van de Noabergroep aan de gemeente Noordenveld lezen we "In aansluiting aan ons telefonisch contact van vorige week, een voorstel voor tekst m.b.t. Noaberhof, voor de raadpleging"). In een mail van 9 september 2020 van de gemeente Noordenveld aan diezelfde initiatiefgroep wordt dan medegedeeld dat aanstaande dinsdag 15 september de publicatie op de gemeentepagina volgt over de raadpleging Oude Velddijk 26. ("Diezelfde dag staat ons intern overleg gepland. Zodra het kan komen we daar uiteraard op terug".)

Dan volgt er in november 2020 nog een mailwisseling tussen de initiatiefgroep Noaberhof en de gemeente over de mogelijkheid van de verkoop in de vorm van individuele kavels.

Gedurende deze gehele periode zijn buiten de initiatiefgroep Noaberhof nauwelijks tot geen gegevens bekend over het betrekken bij dit proces van beleidsvoorbereiding van bv. de seniorenwerkgroep van Dorpsbelangen, omwonenden en andere belanghebbenden, zoals de ondertekenaars van de petitie. Het resultaat van de petitie die door omwonenden uitgeschreven is, is dan wel aan de wethouder aangeboden, maar hier is niets mee gedaan en tot op heden hebben de initiatiefnemers geen reactie ontvangen van de gemeente.

Er is geen sprake van de toepassing van het gelijkheidsbeginsel als de Noaberhofgroep samen met de gemeente tot een plan komt. Daarenboven is ook het proces van beleidsvoorbereiding zeer ondoorzichtig geweest.

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[Redacted address block]

Tel.: [Redacted]

e-mail: [Redacted]

bijlagen:

1. Zienswijze van 27 maart 2023
2. Lijst van geraadpleegde beleidsstukken

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

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 raadsbesluit 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 verordeningengebied 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 begraaasd 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. Kleveringstraat.

"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, bromfietsers 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 Veldijk het verkeer op de Oude Veldijk intensiever worden. Onbegrijpelijk aangezien de rondweg om Peize mede is aangelegd omdat de Oude Veldijk 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 Veldijk 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 Veldijk 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 Veldijk 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 Veldijk 26.

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

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Lijst van geraadpleegde beleidsstukken bij het beroepsschrift van [REDACTED]

- "Noordenveld 2.0 een rapport van de gemeente Noordenveld over participatie en communicatie de gemeente Noordenveld", vastgesteld door de gemeenteraad 8 februari 2012.
- Rapport van de Rekenkamercommissie van 5 mei 2009 over communicatie in de gemeente Noordenveld.
- Omgevingsvisie Noordenveld 2030 van 15 februari 2017.
- Bestemmingsplan kern Peize van september 1982.
- Beheersverordening woonwijken Peize 2012.
- Visiekaart kernkwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Drenthe.
- "Noordenveldse kwaliteitsgids" van februari 2020.
- Provinciale omgevingsverordening van 3 oktober 2018.
- Drentse woonagenda van juni 2020.
- Rekenkameronderzoek demografische ontwikkelingen Noordenveld van 29 november 2022, uitgevoerd in opdracht van de Rekenkamercommissie van de gemeente Noordenveld.
- Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 van 29 april 2020, uitgevoerd door het K.A.W.
- Rapport "Inventarisatie wateroverlast Peize" van 2 februari 2023
- "Waterhuishouding en rioleringsplan" over de locatie Velddijk in Peize van Arcadis van 16 december 2021.
- Bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld van april 2013

stichting achmea rechtsbijstand



Aantekenen R221825990
Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
18 september 2023

Onderwerp
beroepschrift

Ons zaaknummer
F [REDACTED]

Uw kenmerk

Behandeld door
[REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

de heer [REDACTED], wonend aan de [REDACTED], vroeg ons om juridische hulp.

Namens cliënt stel ik middels dit schrijven tijdig beroep in tegen het door de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld vastgestelde bestemmingsplan "Herontwikkeling Oude Velddijk 26, Peize". Ik sta op de lijst van medewerkers met een doorlopende machtiging.

Feitenrelaas

1. Het bestreden plan is op 14 juni 2023 door de raad vastgesteld.
2. Op 16 augustus 2023 is het plan gepubliceerd. Het plan ligt van 17 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 ter inzage.
3. Cliënt zijn woning grenst aan de noord- en oostzijde aan het plangebied. Het plan leidt tot aanzienlijke gevolgen voor zijn woon- en leefsituatie. Het voorheen aanwezige weiland wordt namelijk ingericht ten behoeve van de realisatie van de bouw van maximaal 20 woningen.
4. Cliënt kan zich om de navolgende redenen niet met het plan verenigen.

Gronden

5. Voor de bestemmingen "Groen" en "Woongebied" is in respectievelijk artikel 4.3.1 onder b en artikel 6.3.1 onder b van de planregels een voorwaardelijke en instandhoudingsverplichting opgenomen voor groen- en waterstructuren:

Rekeningnummer [REDACTED]
Kvk [REDACTED]

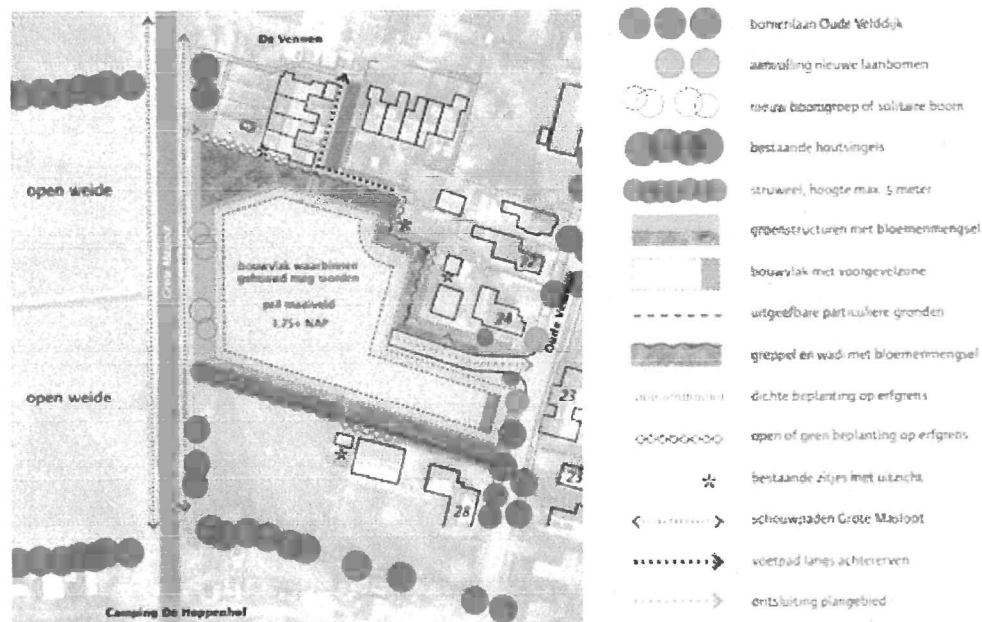
"(...)

b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden, en het in gebruik laten nemen van gronden, zonder de aanleg en instandhouding van de groen- en waterstructuren zoals aangegeven op de Visiekaart in Bijlage 1, ten einde te komen tot een goede landschappelijke inpassing."

6. Het doel van de bepaling is gelet op de planregel het komen tot een goede landschappelijke inpassing van de woningen. In paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt dit doel herhaald:

"Voor de groen- en waterstructuren, zoals aangegeven op de Visiekaart in Bijlage 1, is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee [is de] landschappelijke inpassing van het plangebied geborgd."

7. De visiekaart is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.



Afbeelding 1: uitsnede visiekaart en legenda, behorend bij bestemmingsplan.

8. In de zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft cliënt er reeds op gewezen dat de visiekaart onvoldoende concreet is. De visiekaart bevat geen concretisering van de aan te brengen beplanting. Zo staat op de perceelsgrens van cliënt zijn woning ingetekend dat er "dichte beplanting op de erfgrens" moet worden gerealiseerd en dat aan de westzijde van zijn gronden "groenstructuren met bloemenmengsel" moet worden aangebracht. Welke beplanting moet worden aangebracht, wanneer deze voldoende dicht is, hoe hoog de beplanting in ieder geval moet zijn (binnen één a twee jaar na beplanting) en wat een groenstructuur is volgt bijvoorbeeld niet uit de visiekaart. Derhalve is voor cliënt onvoldoende rechtszeker wanneer sprake is van een voldoende landschappelijke inpassing.

9. In de nota van zienswijze is in reactie op cliënt zijn zienswijze het volgende aangegeven:

"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."

10. De stelling van de raad dat de visiekaart enkel een visie is en dat deze niet bedoeld is om exacte maten weer te geven of duidelijkheid te geven over de soort beplanting, kan niet door cliënt worden gevolgd. De realisatie en instandhouding van de water- en groenstructuren is gelet op artikel 4.3.1 en artikel 6.3.1 nodig voor een goede landschappelijke inpassing. Aangezien cliënt woonachtig aan de oost- en noordzijde van het plangebied heeft hij veel belang bij een goede en daadwerkelijke uitvoering daarvan. In het belang van de rechtszekerheid dient de landschappelijke inpassing, in dit geval de visiekaart, voldoende concreet te zijn zodat daaraan ook daadwerkelijk rechten (en plichten) kunnen worden ontleend. In voorliggende situatie betekent dit dat voldoende duidelijk moet zijn wat voor soort en/of type beplanting wordt aangelegd, hoeveel beplanting moet worden aangebracht, hoe hoog die beplanting moet zijn/worden binnen een aangegeven periode en op welke locatie die beplanting moet worden gepland om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Dergelijke concrete eisen ontbreken tot op heden in het geheel en ten onrechte op de visiekaart. Cliënt kan om die redenen onvoldoende rechten aan dit inpassingsplan ontleen. De raad is om die reden niet met de vereiste zorgvuldigheid tot de vaststelling van het bestemmingsplan overgegaan.

Conclusie

11. Bezien het vorenstaande is het bestreden plan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en kan het om die reden niet in stand blijven. Ik verzoek u om die reden het bestreden

Vervolg op de brief van
18 september 2023

Bladnummer
4

besluit te vernietigen.

12. Ook vraag ik u de raad te veroordelen tot betaling van de proceskosten en het griffierecht.

Vragen

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar

[REDACTED] Ons zaaknummer is [REDACTED] Wilt u dit nummer altijd
noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

mr. [REDACTED]

bijlage:

- I. Vaststellingsbesluit d.d. 14 juni 2023;
- II. Bekendmaking d.d. 16 augustus 2023.

BIJLAGE I:

Vaststellingsbesluit d.d. 14 juni 2023



No: 5.3/14062023

Onderwerp: bestemmingsplan Oude Velddijk 26 Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 12 mei 2023;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize;
2. Het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize, NLIMRO.1699.2022BP103-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. De wijziging van de Gids Omgevingskwaliteit vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekening "wijziging Gids Omgevingskwaliteit herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize".

Roden, 14 juni 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

BIJLAGE II:

Bekendmaking d.d. 16 augustus 2023



Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld maken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 14 juni 2023 het bestemmingsplan Herontwikkeling Oude Velddijk 26 Peize (NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01) heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 woningen mogelijk op het perceel Oude Velddijk 26 te Peize. De woningen worden gerealiseerd in het kader van een collectief particulier opdrachtgeverstraject en woningcorporatie Woonborg realiseert enkele huurwoningen.

Inzage

Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 17 augustus 2023 tot en met woensdag 27 september 2023 ter inzage in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. Daarnaast kunt u de stukken raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1699.2021BP103-vg01) en de gemeentelijke website www.noordenveld.nl. De publicatie is te vinden op www.officiëlebekendmakingen.nl en in de Krant.

Beroepschrift

Vanaf de eerstvolgende dag na terinzagelegging kunnen belanghebbenden gedurende zes weken een beroepschrift indienen ten aanzien van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage, o.v.v. beroepschrift bestemmingsplan Herontwikkeling bestemmingsplan Oude Velddijk 26.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de hiervoor genoemde beroepstermijn. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Raad van State, ter attentie van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage, of digitaal via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>.

Indien het verzoek tijdens de beroepstermijn wordt ingediend, treedt het besluit waarvoor de voorlopige voorziening is gevraagd niet in werking voordat op het verzoek is beslist.