

Reactie op zienswijzen n.a.v. besluit ontwerpbeschikking
omgevingsvergunning Mensingheweg 20, Roden
(Functiewijziging van bedrijf naar wonen)

Datum: 13 juli 2022

Mieke Bos
ROmiek
Kaatsweg 3
9305 TA Roderesch
Tel. 06 14 06 02 42



Jan Pieter Koppert
Jan Pieter Koppert Planologisch Advies
Groningen

Peter Vos
Vos Ecologisch Onderzoek
Peize

Inhoudsopgave

1. Document aanvraag omgevingsvergunning.....	3
2. Verklaring van geen bedenkingen	3
3. Kwaliteit ruimtelijke onderbouwing.....	3
4. Participatie.....	4
5. Beleid	5
6. Bestemmingsplan	8
7. Monument.....	9
8. Alternatieven voor verhuur van het pand.....	9
9. Doelgroep bewoners	11
10. Leefbaarheid.....	12
11. Geluid.....	13
12. Privacy	13
13. Verkeer	13
14. Duisternis.....	14
15. Ecologische quickscan	14
16. Stikstof.....	18
17. Natuurvisie 2040	18
18. Precedentwerking.....	18
Bijlage: Zienswijzen met verwijzing naar nummering in document.....	20

1. Document aanvraag omgevingsvergunning

- De vraag in het aanvraagdokument luidt: "Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein voor?". Als antwoord is "wonen" ingevuld. Dit is niet correct. Het gebouw heeft een bedrijfsmatige bestemming en werd tot voor kort gebruikt als onderwijsinstelling (zienswijze 4, p.1).

Reactie:

De vraag is abusievelijk fout ingevuld. De vraag gaat over het huidige gebruik. Het juiste antwoord moet zijn als bedrijf, ook al staat het al enige tijd leeg. De foute beantwoording is de gemeente niet opgevallen. Ze heeft geen rol gespeeld bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeente kent de huidige situatie en het huidige gebruik. Bovendien blijkt uit andere stukken wel wat het huidige gebruik is. Dit staat bijvoorbeeld beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

2. Verklaring van geen bedenkingen

- Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen (zienswijze 1, p.1).
- De indieners maken bezwaar tegen het feit, dat het belang van één persoon voldoende argument is om af te wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, opgesteld voor het algemeen belang en op democratische wijze vastgesteld, dient er ook voor om de indieners als burgers garanties op nadelige ontwikkelingen in hun omgeving te bieden. In de Verklaring van geen bedenkingen wordt hun belang niet benoemd en de Ruimtelijke Onderbouwing in deze is van bedenkelijke kwaliteit (zienswijze 1, p.1).

Reactie:

De gemeente maakt een zelfstandige afweging in het kader van het algemeen belang. Hierbij wordt het belang van de ontwikkeling (behoud monument, vraag naar hoogwaardig wonen voor bijzondere doelgroep) afgewogen naar de effecten ervan op de omgeving. Hierbij zijn ook de effecten van de ontwikkeling op de omliggende woningen met bewoners meegewogen.

3. Kwaliteit ruimtelijke onderbouwing

- Er is geen sprake van een objectieve analyse van de onderdelen in de onderbouwing. Er wordt toegeschreven naar een voor de initiatiefnemer gewenst resultaat (zienswijze 1, p.2).
- De "best-case" benadering is niet persé realistisch. Eerder een promotietekst voor de realisatie van het plan (zienswijze 1, p.2).
- De indieners zijn het niet eens met de conclusie dat hun bezwaren zijn ondervangen (zienswijze 1, p.3).
- De ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de aanvrager geschreven om de bouw van de appartementen mogelijk te maken. Zaken, die aan dit doel kunnen bijdragen, worden genoemd en zaken, die daar nadelig voor zijn, niet. Er is sprake van "selectief winkelen" met een doel (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

De gemeente gaat voor een eerlijke afweging van alle belangen. Daarbij zijn allerlei scenario's bekeken. De conclusie is dat de ontwikkeling past in deze omgeving en geen afbreuk doet aan belangen van omwonenden en andere omgevingsaspecten. Er is niet 'selectief gewinkeld' met een vooropgesteld doel.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer met argumenten geprobeerd de angst van de omwonenden voor de gevolgen van de functiewijziging weg te nemen. Uit de binnengekomen zienswijzen blijkt, dat dat niet is gelukt. De intentie was er wel.

- Het economische belang van de eigenaar kan de gevolgen voor natuur en omwonenden niet rechtvaardigen (zienswijze 3, p.1).

Reactie:

Alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst in de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is, dat het plan geen nadelen oplevert voor omwonenden en natuur. Het economische belang van de eigenaar heeft bij de toetsing geen rol gespeeld, want het doet planinhoudelijk niet ter zake.

- De Ruimtelijke onderbouwing kenmerkt zich in veel passages door een groot 'hoog over' gehalte, waarbij er sprake is doelredeneringen en snelle conclusies. Hier en daar zijn passages tegenstrijdig (zienswijze 3, p.2).

Reactie:

Uit de zienswijze blijkt niet welke passages tegenstrijdig zijn. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

- De indieners hebben de vraag of de gemeente schriftelijk in kennis is gesteld van de diverse werkzaamheden en hoe zij dit kunnen verifiëren. Is het bij de gemeente bekend, dat er al de nodige voorbereidende werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de afgelopen weken? Het komt de indieners voor, dat hiermee is vooruitgelopen op te verkrijgen toestemming voor bouwactiviteiten. Maakt de gemeente al deel uit van het bouwteam? Zo nee, hoe kan er dan reeds zijn aangevangen met de bouwactiviteiten? (zienswijze 4, p.5).

Reactie:

Op grond van het bestemmingsplan zijn altijd normale onderhoudswerkzaamheden toegestaan, vaak ook zonder vergunning. Initiatiefnemer heeft dit gedaan met het oog op normaal onderhoud en het voorkomen van ongewenste situaties (kraken bij leegstand). De gemeente hoeft hier niet in gekend te worden, tenzij er sprake is van vergunningplichtige werkzaamheden.

4. Participatie

- De initiatiefnemer heeft de indieners niet geïnformeerd, noch om participatie gevraagd vóórdat de vergunningaanvraag was ingediend. Al het andere was mosterd na de maaltijd (zienswijze 1, p.3).
- De indieners maken bezwaar tegen het ongevraagd opmaken van een "verslag" van hetgeen tussen initiatiefnemer en hen is besproken. Het "verslag", zoals dat in de vorige versie van de Ruimtelijke Onderbouwing was gepubliceerd, was een zeer selectieve weergave van hetgeen was besproken (zienswijze 2, p.3).
- De indieners zijn niet betrokken geweest. De vergunningsaanvraag was al ingediend, toen zij de eerste tekeningen konden inzien. De verwijzing naar 'gespreksverslagen' is ongepast. De initiatiefnemer heeft voor zichzelf verslagen gemaakt, waarbij hij selectief is geweest in wat hij heeft opgeschreven (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

De initiatiefnemer zocht in januari 2020 contact met enkele omwonenden, die het dichtstbij wonen, om hen te vertellen over zijn plannen met het pand. Hij vertelde hen, dat het pand te huur stond en welke werkzaamheden er in het pand plaatsvonden (o.a. vervanging waterleiding en elektriciteitsinstallatie, isolatie van het pand). Ook gaf hij aan, dat hij het alternatief van

omzetten van het pand naar wonen overwoog (plan B) voor het geval het hem niet zou lukken een nieuwe zakelijke huurder te vinden (plan A).

Na het indienen van de eerste aanvraag omgevingsvergunning organiseerde de initiatiefnemer in juni 2020 een informatieavond voor de omwonenden. De initiatiefnemer had niet eerder contact met hen gezocht om de toenmalige huurder van het pand te beschermen (zie pt.8 Alternatieven voor verhuur van het pand) en omdat plan B nog niet opportuun was. In verband met het heersende Covid 19-virus vond de informatieavond per adres apart plaats. Uit de zienswijzen blijkt, dat de omwonenden deze avond graag vóór het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning georganiseerd hadden gezien. Dan hadden zij zich beter betrokken gevoeld bij de planvorming.

De initiatiefnemer heeft geprobeerd dit achteraf goed te maken door regelmatig een nieuwsbrief te versturen om de omwonenden op de hoogte te houden van de gang van zaken rond de werkzaamheden in het pand. Hij heeft ook regelmatig geprobeerd contact met hen te leggen om aan te horen, wat hun bezwaren zijn en of hij daar in zijn plannen misschien nog iets aan zou kunnen doen. Dit had niet het gewenste resultaat. De omwonenden leken in dit stadium geen belangstelling voor contact te hebben.

Bij de eerste concept ruimtelijke onderbouwing voor de tweede aanvraag omgevingsvergunning zat als bijlage een overzicht van de contactmomenten tussen de initiatiefnemer en de omwonenden. Beter was geweest dit overzicht eerst voor te leggen aan de omwonenden of zij zich hierin herkenden, alvorens het bij de ruimtelijke onderbouwing te voegen. De bijlage is uit de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing gehaald.

5. Beleid

- Er wordt zonder bewijs gesteld, dat het plan in overeenstemming is met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (zienswijze 2, p.1).
- Er staat niet gedefinieerd welk beleid dat is. De indieners gaan er vanuit, dat hier de Provinciale Omgevingsvergunning 2018 van de Provincie Drenthe, de Omgevingsvisie van de Provincie Drenthe en de Woonvisie gemeente Noordenveld 2030 worden bedoeld. Het is niet duidelijk op welke wijze de aanvraag aan dit beleid is getoetst (zienswijze 3, p.1).
- In de ruimtelijke onderbouwing staat, dat de voorgenomen functiewijziging van J.C. Kapteyn sterrenwacht naar een woongebouw met negen woonfuncties niet in strijd is met Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. De indieners zijn van mening, dat hier geen overtuigend feit wordt aangehaald, die de conclusie rechtvaardigt (zienswijze 4, p.2).

Reactie:

In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing is op relevante aspecten weergegeven hoe het initiatief rekening houdt met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hier zijn steeds kort de beleidsuitgangspunten weergegeven met daarna een verantwoording van hoe de planontwikkeling zich daartoe verhoudt. Naar aanleiding van zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing verbeterd en is de verantwoording aan provinciaal beleid met betrekking tot wonen uitgebreid.

- Er wordt met name ingegaan op de kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe, maar er wordt niet gerept over de overige artikelen. Het artikel over "woningbouw" wordt omzeild (zienswijze 2, p.2).

Reactie

De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van deze zienswijze uitgebreid. Hier wordt uitgebreid besproken hoe de planontwikkeling zich verhoudt tot artikel 2.17.3 van de provinciale

verordening, de Omgevingsvisie Drenthe en de Drentse Woonagenda. Gemotiveerd wordt dat het initiatief aan een woonvraag beantwoord en dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid. Het initiatief is met de provincie besproken.

- De Omgevingsverordening van Drenthe (art. 2.17, lid 3) gaat over uitzonderlijke gevallen en bijzondere samenlevingsvormen. Dat gaat uit van de bijzondere aard en samenhang van de bewoners, die samen een aanvraag doen en niet een groep onbekende huurders. De aanvrager is, voor zover de indieners weten, zelf geen toekomstige bewoner maar alleen verhuurder (zienswijze 2, p.2).

Reactie:

De woongemeenschap is bedoeld voor senioren in het hogere huursegment. Senioren (minimaal 55 jaar oud) die in de nabijheid van de natuur rust en stilte zoeken, maar die tevens bereid zijn om in een gemeenschapsvorm een monumentaal pand met bijbehorende tuin te onderhouden. Het gaat om een zelfstandige woonvorm in harmonie met anderen. Er wordt gestreefd naar een goed 'noaberschap'. Bewoners zijn zelfredzaam en sociaal vaardig, denken en handelen milieuvriendelijk en leven volgens duurzame principes, bij voorkeur niet rokend.

Het gaat hier om het creëren van een woongemeenschap waarbij men samen verantwoordelijk is voor de locatie. Dat wil zeggen het onderhoud van het monumentale pand en de daarbij behorende tuin. Omdat de appartementen in het bestaande pand worden gerealiseerd waarbij de entrees van woningen inpandig zijn, zal er snel en gemeenschapsgevoel gecreëerd kunnen worden. Het pand beschikt over centrale ruimtes en gangen waar ontmoeting vanzelfsprekend is en waar mogelijk gezamenlijke initiatieven ontplooit kunnen worden (biljard, spelletjestafel, eventueel gezamenlijke keuken). Een dergelijke woongemeenschap voor senioren is schaars in de regio. Zeker in het buitengebied in de nabijheid van bos is dit een unicum. Met dit initiatief worden specifieke woonwensen van zelfstandige oudere natuurliefhebbers met oog voor elkaar bediend.

Het is de bedoeling dat via een op te richten huurdersvereniging wordt vastgelegd hoe het onderhoud van het pand en het perceel worden geregeld. Ook wordt bekeken of bepaalde eisen en voorwaarden aan (toekomstige) bewoners geregeld moeten worden (bijv. via statuten). Hierbij wordt gedacht aan het vastleggen van de eisen aan bewoners zoals hierboven genoemd. In afwachting van definitieve vergunningverlening is hier nog geen verdere actie op ondernomen.

Door het vastleggen van bovenstaande eisen en voorwaarden in statuten van een huurdersvereniging is de exclusiviteit van bewoners gewaarborgd. De inrichting van het pand met gemeenschappelijke ruimten, de voorgestelde huurprijs en de ligging van het pand in het buitengebied waarborgen tevens een bijzondere woonvorm en doelgroep. Hierdoor past het initiatief op grond van artikel 2.17.3 van de provinciale verordening. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op dit onderdeel.

- De ruimtelijke onderbouwing noemt niet, dat de sterrenwacht niet in stedelijk gebied ligt maar in het buitengebied. Volgens de provincie dienen nieuwe ontwikkelingen direct aan te sluiten bij de bestaande kernen (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Zie hiervoor ook de reactie op bovenstaande zienswijze. In bijzondere gevallen (zie art. 2.17.3 van de provinciale verordening) kan worden afgeweken van het uitgangspunt om aan te sluiten bij stedelijk gebied.

- De ruimtelijke onderbouwing noemt niet, dat het om een nieuwe ontwikkeling gaat (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Deze ontwikkeling betreft een transformatie van een bestaand pand. In die zin is de ontwikkeling niet nieuw in de zin dat er nieuw volume en nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De transformatie betreft een functiewijziging van bedrijf naar wonen.

- Met name de Provinciale Omgevingsverordening (Artikel 2.17 "Woningbouw") geeft aan wat de gemeente in het buitengebied mag van de provincie en dus ook wat de gemeente niet mag. Dit artikel wordt genegeerd terwijl het het enige relevante artikel is (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Zie hiervoor bovenstaande reacties.

- De indieners benoemen als toelichting de taken van de provincie en de gemeente en de verhouding tussen provincie en gemeente en halen art. 2.17 Woningbouw van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 Provincie Drenthe aan (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Zie hiervoor bovenstaande reacties.

- Bouwen van, of herbestemmen van, gebouwen in het buitengebied ten behoeve van wonen, is geen eenvoudige zaak is en dient feitelijk niet plaats te vinden. Wonen moet conform het Rijksbeleid worden geconcentreerd in steden en dorpen (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Het Rijksbeleid (Besluit ruimtelijke ordening) schrijft voor dat bij de nieuwbouw van 11 of meer wonen een zogenaamde Laddertoets doorlopen moet worden waarbij in beginsel woningbouw dient plaats te vinden in steden en/of dorpen. De Laddertoets is hier niet van toepassing omdat het de transformatie naar 9 wooneenheden betreft. Desalniettemin schrijft ook provinciaal beleid voor dat niet zondermeer woningbouw mag worden toegevoegd aan het buitengebied. In uitzonderlijke gevallen kan op grond van artikel 2.17.3 van de provinciale onderbouwing afgeweken worden. In de hierboven beschreven reacties is uitgelegd op welke wijze dit planinitiatief voldoet aan provinciaal beleid.

- Het voorgenomen plan is in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening. Het buitengebied dient volgens de omgevingsvisie en de omgevingsverordening van de Provincie Drenthe niet voor wonen en andere initiatieven te worden gebruikt. Dit soort activiteiten hoort thuis binnen het bestaande stedelijk gebied. De Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe spreekt over een "incidentele woning" met als bijkomende voorwaarde dat het ligt in een lintbebouwing of cluster. Wat een cluster in dit verband is, wordt niet nader aangeduid, maar de huidige zes woningen samen zijn niet te kwalificeren als bebouwde kom en waarschijnlijk ook niet als cluster gezien de beperkte omvang. Mocht dat wel zo zijn dan is slechts een incidentele woning mogelijk. Het begrip incidentele woning moet worden uitgelegd als één woning en niet een woongebouw met negen woningen (zienswijze 2, p.5).

Reactie:

Zie eerdere reactie. De ontwikkeling is passend op grond van artikel 2.17.3 van de provinciale verordening.

- In een eerder stadium heeft de gemeente een omgevingsvergunning verleend op basis van de 'kruimelregeling'. Na indiening van zienswijzen is geconstateerd, dat deze regeling niet toegepast kon worden, omdat het gebouw niet binnen de bebouwde kom en dus niet in stedelijk gebied is gelegen. Dit maakt duidelijk, dat de voorschriften van toepassing zijn die gelden voor het buitengebied (zienswijze 3, p.1).
- Er wordt niet ingegaan op de relevante regelgeving, met name die van de provincie Drenthe, waar het woningbouw in het buitengebied betreft. Hier is sprake van een gebouw in het buitengebied, en dus niet in Roden. Bewoning van het gebouw, zoals hier wordt voorgesteld, is in die regelgeving niet mogelijk (artikel 2.17 POV Drenthe 2018) (zienswijze 3, p.2).
- In artikel 2.17 van de 5. Provinciale Omgevingsverordening 2018 staat geschetst, welke regelgeving er geldt voor woningbouw. De belangrijkste voorwaarde is, dat een plan aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Zoals is vastgesteld in het vorige vergunningstraject, is dit niet het geval. Ten aanzien van incidentele bouw mogelijkheden buiten het stedelijk gebied geldt, dat het zou moeten gaan om bedrijfswoningen of incidentele nieuwbouw in een bebouwingslint of cluster van bebouwing, waarbij het gaat om één woning. Aangezien het hier geen nieuwbouw betreft, meerdere woningen dan één en er ook geen sprake is van bebouwingslint of cluster, geeft artikel 2.17 geen ruimte voor dit plan. Ook de omgevingsvisie van de provincie geeft hier geen ruimte voor aangezien de functie wonen geconcentreerd moet zijn in stedelijke gebieden (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

De 'kruimelregeling' kon terecht niet worden toegepast. De gemeente heeft dit hersteld door nu een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te voeren. Dit wil niet zeggen, dat er per definitie geen woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. In de reactie hierboven is beschreven hoe dit initiatief wel past in provinciaal beleid.

- Het is niet zondermeer zo, dat kan worden gesproken over bestaand stedelijk gebied. De onderbouwing hiervoor ontbreekt. Er wordt geen onderbouwing gegeven, die inzicht geeft in de actuele regionale behoefte. Ook moet worden nagegaan, wat de omvang is van de onbenutte plan capaciteit in bestemmingsplannen in de relevante regio. Het is de vraag of er binnen de gemeente/regio behoefte is aan deze woningen (zienswijze 4, p.2).

Reactie

De gemeente heeft in 2020 een woningmarktonderzoek laten verrichten (Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030). Hierin is beschreven dat er de komende jaren meer dan voldoende vraag is naar wonen op bijzondere locaties en dat de markt voor senioren nog steeds groeit. Er is weinig tot geen aanbod van bijzondere woonlocaties voor woongroepen in het buitengebied, terwijl daar wel vraag naar is. Dit initiatief voorziet daar in. De ruimtelijk onderbouwing is aangevuld met het woningmarktonderzoek.

6. Bestemmingsplan

- Het is niet relevant of er al een bouwwerk staat, dat wordt omgebouwd of dat alles nog moet worden opgericht. In beide gevallen is er sprake van het toevoegen van een woning. Het gebouw was geen woning en had geen woonbestemming. De ruimtelijke onderbouwing noemt een aanwezige bedrijfswoning, maar behalve de voormalige dienstwoning op het huidige Mensingheweg 18 is er volgens de indieners geen woning op nr. 20 aanwezig (zienswijze 2, p.3).

Reactie:

Over de mogelijkheid van een bedrijfswoning is de ruimtelijke onderbouwing misschien niet duidelijk genoeg (zie p.6 uit de ruimtelijke onderbouwing). Dit vraagt om een aanvulling.

Voor de Mensingheweg 20 in Roden geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld'. Op het perceel ligt onder andere de enkelbestemming 'Bedrijf – Niet buitengebied gebonden'. Wonen is slechts toegestaan ten dienste van het bedrijf. Daarbij geldt, dat uitsluitend de bestaande (in pandige) bedrijfswoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat één bedrijfswoning mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In het pand bevindt zich geen bedrijfswoning. Op het perceel ligt ook geen aanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning is hier niet toegestaan. Op het perceel mag nu niet worden gewoond. Elke nieuwe woning in het pand is een toevoeging van een woning.

7. Monument

- Van het monument blijft niet veel over. Er is al veel gesloopt. Alleen de dragende constructie is overgebleven. Vloeren, wanden, plafonds, ramen en deuren zijn allemaal nieuw. Inclusief alle energie- en watersystemen (zienswijze 2, p.3).
- Dit pand is, voor zover de indieners dat kunnen nagaan, geen monument. Gaarne zien zij de onderbouwing (zienswijze 4, p.5).

Reactie:

Het pand is een provinciaal monument. Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie van de Stichting Libau; zij heeft op 8 juni 2020 haar goedkeuring aan het plan voor het gebouw gehecht. Alle uitgevoerde en nog geplande werkzaamheden aan het gebouw zijn akkoord. Een tuinplan is onderdeel van de ruimtelijke ordening en zal nog worden voorgelegd.

8. Alternatieven voor verhuur van het pand

- Er is geen onderbouwing, waaruit blijkt, dat continuering van gebruik binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan kent, niet mogelijk is (zienswijze 1, p.2).
- Er is een scenario denkbaar, dat de initiatiefnemer zodanige voorwaarden stelt, dat er geen "serieuze" gegadigde te vinden zal zijn voor continuering van gebruik (zienswijze 1, p.2).
- De stelling, dat 'continueren van het gebruik' niet mogelijk is conform het huidige bestemmingsplan, wordt niet onderbouwd, niet anders dan dat het 'lastig' is. De indieners zijn van mening, dat het huidige bestemmingsplan voldoende mogelijkheden geeft om het gebouw op andere wijze te exploiteren dan als wooncomplex (zienswijze 3, p.1).
- Dat het 'lastig' is om het pand te verhuren of te verkopen, wil niet zeggen dat het niet mogelijk is. Het vraagt creativiteit en inspanning. De indieners hebben geen alternatieven gezien of vernomen, waarin het object bijvoorbeeld in losse units zou worden verhuurd, bijvoorbeeld als kantoor of atelierruimte (zienswijze 3, p.2).
- De indieners kunnen niet zien dat er andere opties zijn overwogen dan wel zijn getoetst. Graag zien zij de overwegingen nader toegelicht (zienswijze 4, p.5).

Reactie:

Het pand blijkt niet courant te zijn en kan niet worden benut ten dienste van de huidige bestemming. Het is de initiatiefnemer vrij om een aanvraag tot afwijken van het bestemmingsplan in te dienen. De gemeente beoordeelt deze aan de hand van diverse omgevingsaspecten en weegt daarbij de belangen van omwonenden. Daarbij is het niet relevant of de aanvrager voldoende opties heeft overwogen binnen de huidige bestemming. De gemeente wil meewerken aan deze functiewijziging.

- Er wordt geschermd met de vestiging van een bedrijf als een onwenselijk scenario, dat ongetwijfeld voor veel overlast zal gaan zorgen. De opsomming van mogelijke bedrijven is in die zin gekleurd. De lijst met mogelijke activiteiten voor de bestemming 'bedrijf - niet buitengebied gebonden' geeft vele mogelijkheden, zoals een meubelstofeerderij, bierbrouwerij, naaiatelier of kantoren. In het bestemmingsplan staat als voorwaarde, dat activiteiten zich in pandig moeten afspelen. Voor eventuele buitenactiviteiten is een omgevingsvergunning nodig. Het is niet aannemelijk, dat de vestiging van een of meerdere kleine bedrijven voor meer overlast zouden zorgen dan een woonfunctie met negen appartementen. De bedrijfsfunctie zal zich, gezien aard en ligging van het gebouw, over het algemeen overdag en op weekdays afspelen. Overlast veroorzaakt door een bedrijf is door de gemeente beter te handhaven dan overlast door bewoners. De indieners kunnen zich daarom niet vinden in de stelling, dat het 'risico voor aantasting van het landschap als gevolg door de uitvoering van een bedrijf wordt ondervangen' en dat dit 'meerwaarde voor het landschap' zou opleveren (zienswijze 3, p.2).

Reactie:

Bestemmingsplan zegt: Bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend binnen de gebouwen worden uitgeoefend, met dien verstande dat bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden die verband houden met de bedrijfsvoering ook buiten de gebouwen mogen plaatsvinden, voor zover hiervoor een omgevingsvergunning is verleend volgens artikel 2.1 onder e van de Wabo.

Het klopt, dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend binnen de gebouwen mogen worden uitgeoefend en dat voor activiteiten buiten een omgevingsvergunning nodig is. Naast deze activiteiten kunnen we – afhankelijk van het type bedrijf – buiten het pand ook zaken als toename van transport van personeel, klanten en goederen, laden en lossen, tijdelijke opslag van goederen op het terrein en/of een andere uitstraling van het complex (toename van verharding, afname van groen, plaatsing van reclame) verwachten. Er zijn bedrijven denkbaar, waar niemand last van heeft, maar er zijn ook bedrijven denkbaar, die voor de omwonenden minder plezierig zijn. In dat licht pakt de voorgestelde functiewijziging voor omwonenden, landschap en natuur gunstiger uit.

De stelling, dat de bedrijfsfunctie zich, gezien aard en ligging van het gebouw, over het algemeen overdag en op weekdays zal afspelen, gaat niet op. Dit hangt van het type bedrijf af.

Activiteiten kunnen ook in de avonduren en de weekenden plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van cursussen of bij bedrijven met een 24/7 beschikbaarheid. Werktijden zijn niet altijd meer van negen tot vijf.

- De indieners wijzen op wat in de ruimtelijke onderbouwing staat (p.15): 'er zijn voldoende alternatieven [voor woningen, red.] in Roden zelf' (zienswijze 3, p.1).

Reactie:

Met voldoende alternatieven worden locaties voor nieuw te bouwen woningen in het dorp Roden bedoeld. Het gaat nu niet om nieuw te bouwen woningen maar om een nieuwe invulling van een bestaand gebouw.

- Volgens de ruimtelijke onderbouwing past 'de functie wonen', omdat er al huizen staan. Dit is voor de indieners de omgekeerde wereld. De huizen langs dit gedeelte van de Mensingheweg zijn gebouwd in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. De Sterrenwacht is in de jaren zestig gebouwd vanwege de rust en de duisternis in het gebied. Juist die rust en duisternis is voor de indieners de reden om hier te wonen (zienswijze 3, p.3).

Reactie:

Het plan past in de functie 'wonen', omdat het een uitbreiding van een al bestaande functie aan de Mensingheweg is en het wonen in een bestaand gebouw gaat plaatsvinden.

- Er wordt niet onderbouwd, waarom hier appartementen moeten komen. Ook wordt niet onderbouwd, waarom er negen appartementen moeten komen en niet minder, waarom het appartementen moeten zijn en niet twee of drie grotere woningen en waarom er geen combinatie mogelijk is van twee of drie wooneenheden in combinatie met bedrijvigheid (zienswijze 3, p.3).

Reactie:

De initiatiefnemer heeft ook nagedacht over de combinatie van wonen en bedrijvigheid. Hij koos uiteindelijk voor appartementen. Bij het ontwerp van de appartementen hadden de initiatiefnemer en architect een huis a la het 'Rosa Spierhuis' in gedachten. Uitgaande van de grootte en opbouw van het pand, de benodigde ruimte voor de centrale voorzieningen voor de bewoners en een gewenste grootte van de appartementen van ongeveer 100 m2, passen er negen appartementen in het pand.

- Op pagina 26 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over negen koopappartementen. Dit kunnen de indieners niet plaatsen aangezien er steeds over huur wordt gesproken (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

Dit is een fout in de ruimtelijke onderbouwing. Het gaat om huurappartementen. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

9. Doelgroep bewoners

- Geschetste samenlevingsgemeenschap voor senioren is heel bijzonder. Nergens in het document wordt aangegeven, dat deze senioren speciaal geselecteerd worden op kenmerken zoals geschetst (zienswijze 2, p.2).
- Geschetst lijkt te worden, dat de toekomstige bewoners samen een initiatief nemen uit een soort idealisme. Dat is hier niet aan de orde. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een gebouw op basis van een economisch motief, door een particuliere eigenaar die als projectontwikkelaar optreedt (zienswijze 3, p.2).

Reactie:

De ruimtelijke onderbouwing zegt niet, dat toekomstige bewoners samen een initiatief nemen; het initiatief ligt bij de eigenaar. Projectontwikkeling en idealistische doelstellingen kunnen goed samengaan. Dat hangt van de ontwikkelaar af. De initiatiefnemer heeft de intentie om selectief huurders aan te trekken. Hij is daar al mee bezig. Mogelijke huurders zijn wel in beeld maar nog niet vastgelegd, zolang niet duidelijk is of de verbouwing definitief doorgaat. De initiatiefnemer overweegt zelf ook (op termijn) in het pand te gaan wonen. Er komt een huurdersvereniging. In de statuten van de vereniging komt het wenselijke profiel van de bewoners te staan. De stelling, dat het initiatief de ontwikkeling van een gebouw op basis van een economisch motief betreft, valt niet te bewijzen. Bovendien doet het planinhoudelijk niet ter zake.

- Appartementencomplexen voor senioren zijn niet bijzonder. Ze zijn in Roden zeer talrijk en in de bebouwde kom gelegen, waar de voorzieningen zijn. Binnenkort komen er volgens de gepubliceerde vergunningaanvragen nog een aantal nieuwe complexen in het dorp bij. De mogelijke behoefte lijkt hiermee op korte termijn aardig ingevuld en geeft twijfel over de wenselijkheid van dit plan zeker ook met het oog op de bevolkingskrimp (zienswijze 2, p.2).

Reactie:

De gemeente heeft in 2020 een woningmarktonderzoek laten verrichten (Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030). Hierin is beschreven dat er de komende jaren meer dan voldoende vraag is naar wonen op bijzondere locaties en dat de markt voor senioren nog steeds groeit. Er is

weinig tot geen aanbod van bijzondere woonlocaties voor woongroepen in het buitengebied, terwijl daar wel vraag naar is. Dit initiatief voorziet daar in. De ruimtelijk onderbouwing is aangevuld met het woningmarktonderzoek.

- Zijn er onderzoeken naar woonvisie, woonbehoefte etc. meegenomen in de plannen? Is de doelgroep, die de eigenaar voor ogen heeft, haalbaar? Welke doelgroepen komen er uiteindelijk in de appartementen te wonen als de originele opzet niet werkt? Hoe borgt de gemeente, dat een (eventuele) wijziging in doelgroepen aansluit bij haar woonvisie (zienswijze 4, p.2)?

Reactie:

Het plan is een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft contact met belangstellende huurders. De initiatiefnemer heeft het voornemen om eisen en voorwaarden voor bewoners vast te leggen in statuten. Zie ook de reactie bij punt 5. De gemeente heeft zelf geen woonvisie. Wel is een woningmarktonderzoek gedaan waarbij een behoefte wordt gezien naar seniorenwoningen op bijzondere locaties.

10. Leefbaarheid

- Huidige bewoning aan de Mensingheweg is met zes huizen rustig, landelijk en rondom in natuur gelegen. Deze ligging is een van de kernkwaliteiten van de bestaande huizen. Met de inrichting tot appartementencomplex gaat het aantal wooneenheden van 6 naar 15. Dit gaat ten koste van de kernkwaliteiten rust, landelijk en natuur. Voor de indieners vermindert daarmee de kwaliteit van het wonen aan de Mensingheweg. Hun belang wordt hierdoor geschaad (zienswijze 1, p.2).
- De toevoeging van negen appartementen levert geen bijdrage aan het in stand houden van algemene voorzieningen of het vergroten van de leefbaarheid van een dorpskern, aangezien het hier om het buitengebied gaat. Door de druk op het gebied (die volgens de indieners onherroepelijk gaat ontstaan door de toevoeging van negen huishoudens) zal de leefbaarheid juist afnemen (zienswijze 3, p.3).
- Er is sprake van nadelige invloed op 'woongenot, privacy en uitzicht van de omwonenden'. De initiatiefnemer heeft in zijn plan geen aandacht voor het treffen van voorzieningen om privacy van omwonenden te borgen en/of rekening te houden met de nadelige gevolgen van dit plan voor omwonenden (zienswijze 3, p.3).

Reactie:

De conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is, dat het bouwplan geen nadelige invloed heeft op het uitzicht, privacy en woongenot van de omwonenden. Voor de toelichting verwijzen we naar de ruimtelijke onderbouwing.

Voorzieningen om privacy van omwonenden te borgen en/of rekening te houden met gevolgen voor omwonenden zijn impliciet in het plan opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan het onderhoud van de begroeiing langs de grens met de burens om deze tot wasdom te laten komen en daarmee de groene afscheiding te herstellen (zie ook pt. 12 Privacy) en het plaatsen van lamellen voor de ramen op de verdieping. Extra voorzieningen worden niet nodig geacht.

11. Geluid

- Er wordt vermeld dat 'geluidsoverlast voor omwonenden niet valt te verwachten'. Het terrein van de Sterrenwacht ligt aanzienlijk hoger dan de percelen ernaast. Geluid geproduceerd op het terrein draagt veel verder dan geluid van de percelen onderling. Gesprekken bij de parkeerplaatsen van de Sterrenwacht zijn voor de indieners woordelijk te verstaan. De indieners zijn van mening, dat op dit punt aanvullend onderzoek nodig is (zienswijze 3, p.3).
- Komen er buiten het gebouw installaties voor de luchtkwaliteit binnen, die geluid produceren of andersoortige installaties, die geluid produceren? Zo ja, welke normen gelden er dan voor deze geluiden? (zienswijze 4, p.4)?
- Met de realisatie van 9 appartementen neemt het aantal bewoners van dit gedeelte van de Mensingheweg behoorlijk toe waardoor geluidhinder ten opzichte van de huidige situatie onvermijdelijk is. Welke uitgangspunten hanteert de gemeente hier in (zienswijze 4, p.4)?

Reactie:

Geluidsoverlast naar de omwonenden door het gebruik van het gebouw en het terrein valt niet te verwachten. Voor de toelichting verwijzen we naar p.16 van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens de kaarten uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is er een hoogteverschil van maximaal ongeveer 1 meter tussen het parkeerterrein op het perceel Mensingheweg 20 en de naastgelegen woonpercelen. Dit hoogteverschil zorgt niet voor een toename van geluid, want het verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.

Er komen geen installaties aan de buitenzijde van het gebouw. Een warmtepomp op basis van aardwarmte zorgt voor de verwarming. De warmtepomp staat in het gebouw en is buiten niet hoorbaar (zie de ruimtelijke onderbouwing, p. 16). Daarbij moet altijd voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit, waarin geluidsnormen zijn vastgelegd.

12. Privacy

- De aanpak voor het waarborgen van de privacy van de omwonenden ontbreekt. Een plan voor de tuin ontbreekt. De afgelopen jaren is er aan de rand van het perceel, de rand die grenst aan Mensingheweg 16 en 18, steeds meer groen verwijderd. De indieners kunnen nu vanuit hun huis het weiland rechts naast de Sterrenwacht zien (zienswijze 3, p.3).

Reactie:

Figuur 10 van de ruimtelijke onderbouwing geeft het tuinplan weer. De tuin krijgt onder deskundige leiding een onderhoudsbeurt. De natuurwaarden van de tuin blijven gehandhaafd. Zoveel mogelijk elementen blijven bewaard. In het verleden is groen tegen de grens met de percelen Mensingheweg 16 en 18 verwijderd. Dat gebeurde om ruimte te geven aan andere struiken en planten, zodat zij goed kunnen groeien en de begroeiing tussen de percelen weer kan verdichten. Hiermee wordt de privacy van de burens optimaal beschermd.

13. Verkeer

- Er is geen oversteekplaats naar het fietspad aan de overzijde van de Mensingheweg. Bij bewoning door ongeveer 18 mensen zal dit problematisch worden (zienswijze 3, p.3).
- Is er voor de gemeente aanleiding om, nu het voornemen bestaat het aantal bewoners langs dit gedeelte van de Mensingheweg meer dan te verdubbelen, meer maatregelen te nemen dan tot nu toe is toegezegd (een inhaalverbod ter hoogte van de woningen)?

- Er wordt op de Mensingheweg gemiddeld veel te snel gereden, hetgeen ondermeer tot extra geluidsoverlast leidt. De afgelopen twee jaren zijn verkeersonderzoeken uitgevoerd door de gemeente Noordenveld in samenspraak met de huidige bewoners van de huisnummer 8 t/m 18. Zijn de bevindingen uit deze onderzoeken meegenomen in het geheel (zienswijze 4, p.4)?

Reactie:

Als dit inderdaad problemen zijn, kunnen ze dat ook zijn voor een bedrijf. Dat hangt af van het aantal werknemers en de manier, waarop zij naar hun werk gaan; met het OV, de fiets of de auto. Deze problemen staan los van de functie van het pand. Een eventuele oplossing van deze mogelijke problemen valt buiten het terrein van Mensingheweg 20 en staat los van deze procedure.

14. Duisternis

Zie ook pt. 15 Ecologische quickscan

- De Sterrenwacht is in de jaren zestig op deze plek gebouwd vanwege de duisternis en de stilte in het gebied. Die duisternis is er nog steeds. Geen uitbreiding van de buitenverlichting is niet uitvoerbaar, al is het maar uit veiligheidsoverwegingen. De appartementen hebben een buitenterras (sommige twee) met een deur naar buiten. Het is onwaarschijnlijk dat bij een dergelijke deur geen lamp aanwezig zal zijn. Vijf appartementen hebben hun huisdeur vanuit een gemeenschappelijke hal en gang aan de voorzijde van het gebouw. Hier zal 's nachts altijd een vorm van licht moeten branden. Er zal licht nodig zijn bij de parkeerplaatsen en op de route naar de ingangen toe (zienswijze 3, p.2).
- De indieners kunnen vanuit onze woning de verlichting zien en ervaren die uit het pand komt. Dit ervaren De indieners als hinderlijk aangezien het kenmerk van de huidige situatie juist is, dat het gebied rond de Sterrenwacht heel donker is. Meer licht zal ook de dieren die in het gebied leven niet ten goede komen. Welke maatregelen zullen er worden getroffen om deze hinder weg te nemen (zienswijze 4, p.4)?

Reactie:

De buitenverlichting wordt niet verder uitgebreid. Dat geldt voor de parkeerplaatsen, de (al dan niet gezamenlijke) entrees van de woningen, de routes naar de entrees en de buitenterrassen.

Daarnaast kan men met bewegingsmelders de aanwezige verlichting sterk beperken. De initiatiefnemer legt in de huurcontracten vast, dat er geen nieuwe buitenverlichting mag worden geplaatst.

Zie ook de reactie onder pt. 15 'Ecologische quickscan'.

15. Ecologische quickscan

- De huidige ruimtelijke invulling van het plangebied is in overgrote mate "natuur". Aan weerszijden omsloten door Mensingebos en Sterrebos. Volgens de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 gelegen in de "groene zone" en "het beekdal"- gebied. Bovendien het gebied dat landschappelijke waarde heeft door de aanwezigheid van esdorpenkenmerken. De natuurwaarde van het gebied is onmiskenbaar en beschreven in veel boeken en artikelen. Het is het leefgebied van veel beschermde soorten zoals de Das, de Zwarte specht en orchideeën. Uit eigen waarnemingen stellen de indieners, dat deze soorten ook daadwerkelijk voorkomen in de directe omgeving van het Sterrenwachtcomplex. Ook SBB, de terreinbeheerder zou daarover de opsteller hebben kunnen informeren (zienswijze 1, p.3).

Reactie:

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Mensingheweg en aan de zuid- en oostzijde liggen brede wandelpaden. Het Sterrenbos is een populair wandelgebied. Aan de noordzijde van het plangebied liggen woningen met tuinen. Daardoor is er relatief weinig rust rond het plangebied.

Het leefgebied van één broedpaar van de Zwarte specht is 300-400 ha. Nestholtes maakt hij vaak in dikke beuken en Amerikaanse eiken, terwijl hij vaak foerageert in naaldbospercelen. Het Mensingebos bevat beide elementen op een oppervlakte van minder dan 300 ha. Het is te verwachten dat er in het gebied 1 à 2 broedparen leven (die dan ook nog de wijdere omgeving gebruiken). In het plangebied zijn geen nestholten van de Zwarte specht aanwezig.

Evenmin zijn er dassenburchten of -pijpen. De Das leeft in het halfopen landschap, waarbij het bos dekking verschaft voor een burcht, maar het meeste voedsel wordt gezocht in beweide of begraaide graslanden. Rond het plangebied ontbreekt de rust in de bosranden, doordat hier overal wandelpaden liggen. Het graslandbeheer is verder niet gunstig (weinig of geen beweiding).

De bodem is er te zuur voor orchideeën, die van elders (bijvoorbeeld langs het Lieversediep) wel bekend zijn. Dalkruid is een soort die wel wat lijkt op een orchidee. Deze soort groeit in het plangebied, maar wordt niet aangetast of verstoord.

- In de quickscan staat: Sporen en verblijfplaatsen van de beschermde soorten Das, Eekhoorn, Boom- en Steenmarter zijn niet aangetroffen - De opsteller baseert zich hierbij op 2 waarnemingsdagen. Er zijn voldoende "bushcam" beelden uit de tuinen van enkele burens en die van ons dat deze soorten weldegelijk voorkomen in de tuinen grenzend aan de Sterrenwacht. Het is dus uiterst waarschijnlijk dat deze ook op het complex aanwezig zijn (zienswijze 1, p.3).
- De ecologische Quickscan die is uitgevoerd, is op basis van deskresearch en twee locatiebezoeken, op 9 februari en 1 maart 2021. Op pagina 5 staat dat 'sporen van de das, eekhoorn, boom- en steenmarter niet zijn aangetroffen'. Dit is wat ons betreft een onjuiste conclusie. In het bosgedeelte van onze tuin, die direct grenst aan het perceel van de Sterrenwacht, staat al jaren een bushcamera. Op de beelden zijn regelmatig allerlei dieren te zien, waaronder steenmarters, eekhoorns en dassen, evenals vossen en reeën. De positionering van de camera volgt de wildpaadjes van de dieren. Vaak komen de dieren van het terrein van de Sterrenwacht waarbij ze onze tuin doorkruisen naar het perceel van onze buurman of vice versa (zienswijze 3, p.4).
- De indieners dringen aan op een ecologisch onderzoek naar dieren en vegetatie. Als voorbeeld: de das is aangetoond in dit gebied evenals de vos, het ree, de vleermuis. De werkzaamheden zullen een verstoring geven waarvan moet worden aangetoond dat dit niet het leefgebied of het natuurlijk gedrag aantast (zienswijze 4, p.3).

Reactie:

Het niet-waarnemen van sporen en verblijfplaatsen is inderdaad gebaseerd op twee waarnemingsdagen. Ongetwijfeld zullen de genoemde soorten in het plangebied komen, maar van belang is of er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Aanwijzingen daarvoor zijn niet gevonden en "bushcam" waarnemingen elders kunnen de aanwezigheid van verblijfplaatsen in het plangebied niet aantonen.

- Op pagina 6 staat vermeld dat geen nest van de sperwer verwacht hoeft te worden. Ook dit is een wat te snelle conclusie. Elke zomer jagen er roofvogels boven het weiland aan de overzijde van de Mensingheweg. Vanuit onze tuin is te zien dat ze zich regelmatig terugtrekken in de hoge bomen op het perceel van de Sterrenwacht (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

In het plangebied en de directe omgeving daarvan kunnen jaarrond beschermde nesten van roofvogels (Sperwer) aanwezig zijn (in de dichte naaldbomen) (p. 6). Wat in de quickscan mist, is waarom toch geconcludeerd is dat er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het

plangebied. De roofvogels die boven het weiland zijn gezien, betreffen waarschijnlijk buizerds. Deze soort wordt hier veel gezien. Het plangebied ligt tussen de weilanden, het is niet vreemd dat buizerd er in de bomen zullen rusten. Deze soort maakt een omvangrijk nest. Omdat het naaldendek van de naaldbomen in het plangebied vrij ijl is, is geconcludeerd dat een nest van deze soort niet aanwezig is.

De bewoners aan de Mensingheweg zouden de Sperwer in hun achtertuinen kunnen waarnemen. Met zijn snelle vlucht probeert hij kleine vogels te verrassen. Het nest is wat kleiner en door de positionering bijvoorbeeld in een takvork moeilijker te vinden dan een buizerdnest. Het niet-vinden van een nest gaf geen zekerheid over de daadwerkelijke afwezigheid ervan.

Daarom is aanvullend ook gekeken hoe een eventueel nest zou positioneren ten opzichte van bestaande verstoringbronnen. Een eventueel nest zou zich binnen 20 meter van de oprijlaan bevinden en ca 30 meter van de Mensingheweg en de dichtstbijzijnde woning (65 meter van wandelpad zuidzijde). Roofvogels als Sperwer zijn gevoelig voor verstoring binnen een zone van 50 tot 75 meter van het nest. Wanneer het kan, vermijden ze de aanwezigheid van mensen.

De dichtheid van sperwers in dit gebied ligt al jaren op 1 tot 3 broedparen per 2.500 ha. Dit betekent dat er in het Mensingebos (<300 ha) jaarlijks 1 à 2 paren tot broeden komen. Het voorkeursbroedbiotoop (dichte naaldbosopstanden) is in het Mensingebos ruimschoots aanwezig. Op basis van zowel het niet waarnemen van nesten, de verstoringgevoeligheid, de lage dichtheid en veel voorkeursbiotoop in de wijdere omgeving is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied uitgesloten.

- De opsteller heeft zich naar het laat aanzien niet laten informeren over de natuurkwaliteit bij de beheerder van het Sterrenbos SBB. De inventarisatie en beschrijving is al met al gebrekkig en de indieners stellen dat de conclusie in de quickscan, te wetenNegatieve effecten op vaste verblijfplaatsen van Das, Eekhoorn, Boom- en Steenmarter en Hazelworm zijn uitgesloten, omdat ze niet in de directe omgeving van de gebouwen aanwezig zijn.... onvoldoende is onderbouwd (zienswijze 1, p.3).

Reactie:

Staatsbosbeheer is één van de partijen die verantwoordelijk is voor de Nationale Database Flora & Fauna (NDFF), o.a. doordat SBB de NDFF voorziet van inventarisatiegegevens - deze gegevens staan in Tabel 1 in de quickscan. Er is SBB niet specifiek gevraagd om gegevens van het plangebied. Hiertoe heeft een beoordeling van het biotoop plaatsgevonden. Een dassenburcht is niet aanwezig. Ook nesten en holten van Eekhoorn, Boom- en Steenmarter zijn niet gevonden. Uiteraard heeft deze vaststelling altijd het karakter van een momentopname. Dieren kunnen zich altijd na het onderzoek in het plangebied vestigen. De initiatiefnemer houdt hier de verantwoordelijkheid in de vorm van de zorgplicht.

- De opsteller van de quickscan adviseert tav gebiedsbescherming.....: Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland wordt geadviseerd om in overleg te treden met de Provincie Drenthe of er vervolgstappen nodig zijn in het kader van de gebiedsbescherming. - De indieners willen weten of dit advies is opgevolgd en tot welk resultaat dat heeft geleid (zienswijze 1, p.4).
- Zowel in dit document als de ecologische quickscan wordt dit aspect kleiner gemaakt dan het is. De Sterrenwacht is in de jaren zestig op deze plek gebouwd vanwege de duisternis en stilte in het gebied. Die duisternis is er nog steeds. De opmerking dat er geen uitbreiding van de buitenverlichting zal zijn, is niet uitvoerbaar als naar de plannen wordt gekeken, al is het maar uit veiligheidsoverwegingen. In deze plannen hebben de appartementen een buitenterras (sommige zelfs twee) met een deur naar buiten. Het is onwaarschijnlijk dat bij een dergelijke deur geen lamp aanwezig zal zijn. Vijf van de negen appartementen hebben hun huisdeur vanuit een gemeenschappelijke hal en gang aan de voorzijde van het gebouw. Hier zal 's nachts altijd een vorm van licht moeten branden. Tevens zal licht nodig zijn bij de parkeerplaatsen en op de route naar de ingangen toe. In de 'worst case' in de Quickscan staat dat er in lente, najaar en winter wellicht sprake

is van lichtuitval van binnen naar buiten. Uit eigen ervaring kunnen de indieners stellen dat dit geen worst case is maar gewoon de realiteit bij een huis in bosgebied waar schemer in vooral najaar en winter vaak overdag al vraagt om het gebruik van kunstlicht. En aangezien het gebouw 'veel glazen puien heeft' (paragraaf 5.1) zal lichtvervuiling aan de orde zijn (zienswijze 3, p.2/3).

- Tevens wijzen de indieners op de verlichting rondom en in het pand waarvan ook een verstorende werking op de leefomgeving van de dieren, men denke aan de vleermuis, zal uitgaan. Hoe gaat dit worden onderzocht en aangepakt (zienswijze 4, p.3)?

Reactie:

Er is bij een ecologische quickscan altijd sprake van het toetsen van een bepaald scenario. De opdrachtgever wil als eigenaar uitbreiding van buitenverlichting en lichtuitstraling middels gebruiksregels voorkomen. In aanvulling daarop heeft de ecoloog geadviseerd dat de gemeente dit borgt door gebruiksregels en dat het voorgelegd wordt aan de Provincie Drenthe.

De nieuwe bestemming is vergeleken met de feitelijke situatie. Daaruit blijkt dat de belangrijkste ecologische aspecten rust en verlichting zijn (p. 10 quickscan).

Wat betreft het Natuurnetwerk Nederland wordt geadviseerd om in overleg te treden met de Provincie Drenthe of er vervolgstappen nodig zijn in het kader van de gebiedsbescherming. De maatregelen om het NNN betreffen het beperken van lichtuitstraling en het opheffen van het verlies aan rust door het optimaliseren van het leefgebied. Daarbij gaat het om maatregelen als het ontwikkelen van dichte struwelen die visuele relaties beperken en broedgelegenheid bieden; aanleggen van takkenrillen waarin zoogdieren en reptielen (Hazelworm) een veilige schuilplaats vinden en rustige plekken in de zon waar Hazelwormen kunnen opwarmen, zonder verstoord te worden.

Het beperken van lichtvervuiling is ook in het belang van de maatschappelijke functie als sterrenwacht. Om lichtvervuiling tegen te gaan, zouden gebruiksregels ten aanzien van verlichting als maatregel in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen (p. 10 quickscan).

- Ecologische quickscan op een aantal punten van onvoldoende kwaliteit om op grond hiervan tot vergunningverlening over te gaan (zienswijze 1, p.1).
- Zoals hierboven al geschetst, zijn de conclusies over lichtvervuiling te mager, zowel waar het buiten- als binnenverlichting betreft. De indieners zijn van mening dat permanente bewoning van de Sterrenwacht nadelige gevolgen zal hebben voor de flora maar met name de fauna van dit unieke natuurgebied. De ecologische quickscan schiet wat dat betreft tekort (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

Elk menselijk handelen en elke menselijke aanwezigheid heeft invloed op flora & fauna.

Het huidige toegestane gebruik is - aan de hand van het gebruik zoals dat feitelijk geweest is - vergeleken met het toekomstige gebruik. Daaruit blijkt dat rust en licht de belangrijkste aandachtspunten zijn.

- De ecologische quickscan schiet tekort waar het de beoordeling van de gevolgen voor flora en fauna betreft, juist in dit unieke natuurgebied (zienswijze 3, p.5).

Reactie:

Op het vlak van de soortenbescherming kunnen negatieve effecten worden voorkomen.

Op het vlak van de gebiedsbescherming heeft overleg met de Provincie plaatsgevonden. De Provincie ziet in het plan in principe geen significante aantasting van het Natuurnetwerk Nederland: "De nieuwe bestemming, wonen in plaats van bedrijf, is wat ons betreft geen verzwaring van de functie. Daarbij vinden we hergebruik van oude panden, in plaats van nieuwbouw, een goede ontwikkeling.

Het enige wat we graag aangepast zouden zien, gezien de ligging in NNN is de inrichting van de tuin. Het pand neemt een centrale plek in, in het gebied Mensingebos, en is omgeven door natuur en te ontwikkelen natuur. Nu worden o.a. siergrassen aangeplant, maar liever zien we dat de tuin wordt ingericht, passend bij de omliggende natuurwaarden, zodat de eigenaar op die manier iets toevoegt aan het NNN. Daarin kan ook rekening worden gehouden met de lichtverstoring, en bijvoorbeeld meer beplanting aan de randen worden toegevoegd, zodat de bestaande bosaanplant wordt versterkt. Graag zien we dat bij de beplanting inheems plantmateriaal wordt gebruikt en exoten die geen belangrijke functie vervullen nu voor aanwezige fauna, worden verwijderd.”

16. Stikstof

- Bij lezing van de stikstofnotitie lijkt het, alsof een en ander allemaal nog uitgevoerd gaat worden. De realiteit is dat veel (sloop)werkzaamheden al zijn uitgevoerd en dat dit dus moeilijk te beoordelen valt (zienswijze 3, p.4).

Reactie:

Voor het stikstofaspect is het rekenmiddel AERIUS Calculator (versie 2021.2) gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn drie bronnen van stikstofoxiden relevant: gebouwgebonden emissies, emissie door verkeersbewegingen als gevolg van de werkzaamheden en het toekomstige gebruik en emissie door inzet van mobiele werktuigen voor uitvoering van de werkzaamheden. Daarbij is onderscheid te maken tussen emissie afkomstig van de tijdelijke werkzaamheden (realisatiefase) en de toekomstige situatie (gebruiksfase). Voor de berekening van de te verwachten stikstofdepositie maakt het niet uit, of werkzaamheden en verkeersbewegingen uit de realisatiefase al hebben plaatsgevonden of dat zij nog moeten plaatsvinden.

17. Natuurvisie 2040

- Is de gemeente voornemens om bij de besluitvorming met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het ingediende plan het verzoek van de Provincie in te willigen om daarbij gebruik te maken van de natuurvisie 2040 (zienswijze 1, p.4)?

Reactie:

De natuurvisie 2040 is op 9 maart 2022 vastgesteld. In de visie wordt beschreven hoe de provincie zorg wil dragen voor het beschermen van Drentse natuur in Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Drenthe. In de visie wordt beschreven dat voor juridische doorwerking van gestelde doelen een vertaling wordt gemaakt naar de provinciale verordening. Dat is nog niet gedaan, maar in de verordening is al voorzien in bescherming van het Natuurnetwerk Drenthe. Voor het versterken van natuur heeft de provincie een uitvoeringsparagraaf opgesteld. Hierin wordt gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen altijd moet worden aangesloten bij de kernkwaliteiten zoals die ook gelden voor natuur in de provinciale verordening. Voor dit project biedt de Natuurvisie geen aanvullende eisen of voorwaarden.

18. Precedentwerking

- De bezwaren liggen deels in het gevaar van een precedentswerking. De uitbreiding van 6 naar 15 woningen maakt van de omgeving een mogelijk zoekgebied voor verdere uitbreiding. Een verdere uitbreiding kan dan via een wijziging van de bestemming van agrarische gronden naar wonen. Er liggen twee percelen van samen zo'n 13 ha in hetzelfde gebied. Deze zouden een zeer aantrekkelijke

locatie voor met name luxe woningen kunnen opleveren. Als de eerste woningen er al zijn (in de sterrenwacht), is verdere uitbreiding misschien moeilijk te stoppen. Een groen rustig gebied dreigt een drukke woonwijk te worden, waarbij het "Landgoed Mensinge" dan als uitlaatklep en overloop dienst zal gaan doen (zienswijze 2, p.5).

- Het is ondenkbaar, dat de gemeente Noordenveld vergunning wil geven voor het bouwen in het buitengebied terwijl daar, behalve de "ruimte-voor-ruimte" regeling bij voormalige agrarische bedrijven, geen mogelijkheden voor zijn. Als dit zou mogen, kan de gemeente een stortvloed aan aanvragen verwachten van bezitters van percelen, schuren, stallen, loodsen, e.d. in het buitengebied, die daarmee een vrijbrief krijgen om hun gronden en opstallen tot lucratieve woonruimten om te bouwen. De gemeente kan deze andere aanvragen dan niet meer afwijzen, want het precedent is geschapen (zienswijze 2, p.5).
- De indieners zijn bezorgd over de precedentwerking, die uitgaat van de realisatie van dit project; tegenover de huizen aan dit gedeelte van de Mensingheweg ligt een perceel grond, dat een agrarische bestemming heeft. Hoe verzekert de gemeente ons, dat hier nimmer een woonbestemming op wordt gevestigd? (zienswijze 4, p.2).

Reactie:

Het gaat hier om de invulling van de voormalige sterrenwacht van de Rijksuniversiteit Groningen; een monumentaal pand met een interessante geschiedenis. Het gaat om het behoud van cultuurhistorie. Leegstand van het pand leidt op de lange duur tot verloedering en uiteindelijk mogelijk tot verval en sloop.

Volgens de Omgevingsvisie Noordenveld blijven de landbouwgebieden in de gemeente primair beschikbaar voor landbouwbedrijven. Dat geldt ook voor de landbouwgebieden langs de Mensingheweg. In de Omgevingsvisie geeft de gemeente ook aan aandacht voor vrijkomende bebouwing te hebben. De in de zienswijzen genoemde vrijkomende schuren, stallen, loodsen, e.d. zijn niet vergelijkbaar met het pand Mensingheweg 20, zolang zij geen monumentale status hebben en/of om een andere reden cultuurhistorisch gezien niet interessant zijn om te bewaren. Er zal geen precedentwerking naar de genoemde objecten uitgaan.

Bijlage: Zienswijzen met verwijzing naar nummering in document