

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Maatlanden – de Zulthe, Roden

Augustus 2024

Inspraakprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maatlanden – de Zulthe, Roden' heeft vanaf 14 december 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. De stukken waren daarnaast te raadplegen op www.ruimtelijke-plannen.nl (NL.IMRO.1699.2023BP109-ow01). Verder is de mogelijkheid geboden tijdens een informatieavond op 16 januari 2024 met medewerkers van de gemeente van gedachten te wisselen over het ontwerpbestemmingsplan. Van de geboden mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt. Deze nota bevat het eindverslag van de inspraakprocedure op het ontwerpbestemmingsplan.

Privacy

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen geanonimiseerd en vervolgens gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de zienswijzennota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat (Wet bescherming persoonsgegevens). Voor de beoordeling van de zienswijzen zijn deze NAW-gegevens op zich niet relevant. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er uitsluitend ten behoeve van het college en de gemeenteraad een afzonderlijk overzicht van de indieners van de zienswijzen opgesteld. Dit overzicht maakt echter geen deel uit van deze zienswijzennota en wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Nr. argument	Naam	Inhoud zienswijze en reactie gemeente	
1.1	Indiener zienswijze 1	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat de ligging van het plangebied dusdanig summier en oppervlakkig beschreven wordt waardoor een lezer zou kunnen concluderen dat zowel het plangebied als de omgeving van weinig landschappelijk en natuurhistorisch belang is. Terwijl dit volgens reclamant juist wel het geval is vanwege onder andere de aanwezigheid van potklei alsmede het aanliggende waardevolle Natuur Netwerk Nederland natuurgebied (hierna: NNN-gebied) aan de westzijde. Daarnaast stelt reclamant dat de Zulther Bitse in dit gebied ontspringt. Ook geeft reclamant aan dat in één van de onderliggende onderzoeken gesteld wordt dat er sprake is van een verstoring ten aanzien van het NNN-gebied als er wordt gebouwd op het voorgestelde gebied. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de gemeenteraad besloten heeft het plangebied uit het NNN-gebied te halen terwijl voor een dergelijke wijziging uitdrukkelijk scherpe richtlijnen voor zijn opgesteld. Deze wettelijk vastgestelde richtlijnen zijn volgens reclamant niet door de gemeenteraad toegepast. Reactie gemeente Het is juist dat dit perceel niet als landschappelijk en natuurhistorisch waardevol wordt geduid. Het is onjuist dat er in een onderzoek van onderliggend bestemmingsplan wordt gesteld dat het hier om gronden gaat waar verstoring van NNN-gebied zou zijn. Hier is namelijk geen sprake van. Hetgeen door reclamant wordt gesteld dat de gemeenteraad van Noordenveld het gebied uit het NNN-gebied te halen is tevens onjuist. Het NNN-gebied wordt namelijk vastgesteld door de Provincie Drenthe. Het gebied is door de Provincie Drenthe niet aangemerkt als NNN-gebied. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
1.2		Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat in paragraaf 2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan het Landgoed Terheyl door de gemeente gediskwalificeerd wordt als 'allemanslandgoed'. Landgoed Terheyl is van historisch en natuurkundig belang en heeft qua bodem belangrijke raakvlakken met het plangebied volgens reclamant.	

	Reactie gemeente Reclamant hanteert een andere (negatieve) uitleg van het begrip 'allemanslandgoed' dan door de gemeente wordt gehanteerd. Voor het Landgoed Terheijl is door de gemeente juist een specifiek ruimtelijk kader opgesteld om de kwaliteiten en waarden van het gebied te behouden. Hierin wordt ook uitgelegd waarom het Landgoed Terheijl bijzonder is voor iedereen (alleman) - in tegenstelling tot bijvoorbeeld het landgoed Mensinge en landgoed Nienoord - en dat we dit voor iedereen zo willen houden en beleefbaar willen maken. Zie hiervoor ook de website www.allemansgoedterheijl.nl. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat zeer 'losjes' wordt omgegaan met de genoemde kernkwaliteiten in de omgevingsvisie van de Provincie Drenthe en er feitelijk niet wordt voldaan aan het provinciaal beleid. Reactie gemeente Reclamant wijdt niet uit over welke genoemde kernkwaliteiten het gaat en waarom hier in de ogen van de reclamant 'losjes' mee omgegaan wordt. Daarnaast is de omgevingsvisie van de Provincie Drenthe een intern sturingselement voor de Provincie Drenthe en geen vastgesteld beleidskader waaraan ontwikkelingen worden getoetst. Het bestemmingsplan is getoetst aan vastgesteld beleid van de Provincie Drenthe (de Provinciale Omgevingsverordening (hierna: de POV)) en voldoet hieraan. Overigens is door de Provincie Drenthe ook geen negatieve reactie uitgebracht op het voorgenoemen planvoornemen in het kader van wettelijk vooroverleg. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1.4	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat het stroomschema van de aanmeldnotitie voor de beoordeling van een vormvrije Milieu Effect Rapportage (hierna: MER) niet juist is ingevuld door de gemeente en er als-nog een uitgebreide MER-procedure doorlopen zou moeten worden. Hier geeft reclamant de volgende argumenten voor: • In het rapport 'Aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling' d.d. 22 november 2023 (bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan) staat in paragraaf 3.1 Algemeen, dat het plangebied aan de

		zuidzijde wordt begrensd met woonkavels. En de wijk grenst aan de noordwestzijde aan het buitengebied. De Zulthe geeft de begrenzing aan de oostzijde vorm. Gemakshalve wordt hierbij volgens reclamant voorbij gegaan aan het feit dat er ook aan de Zulthe woonkavels zijn gesitueerd. Tevens wordt het Kleibos bewust niet genoemd en afgedaan als 'buitengebied' en er wordt gesteld dat het projectgebied niet is gelegen in een beschermd natuurgebied. Ook hier wordt bewust voorbijgegaan aan het feit dat het aanliggende gebied een NNN (Natuur Netwerk Nederland) gebied is en de afstand niet meer dan enkele tientallen meters betreft. • Uit bijlage 4 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van De Oksel te Roden' d.d. 17 mei 2023 blijkt volgens Ingenieursbureau MUG het volgende: ◦ 'Er is een verhoogd gehalte aan PCB is aangetroffen in de bovenlaag'. En verderop het volgende: ◦ 'Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, zink, kwik en xylenen'. Om vervolgens te concluderen: 'Deze resultaten zijn formeel gezien niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bodemverontreinigingen. Dit vanwege de lichte verontreinigingen in het grondwater. Deze lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek'. Reclamanten zijn het niet eens met de conclusie van de resultaten, omdat uit de bijlagen volgens hen blijkt dat op meerdere plaatsen sprake is van te hoge concentraties (is concentratie boven de normwaarde) barium, zink, kwik en xylenen. En mocht de grond worden afgevoerd, dan dient er elders rekening te worden gehouden met het 'Handelingskader PFAS'. Reactie gemeente De stelling van reclamanten dat het stroomschema van de aanmeldnotitie voor een vormvrije MER-beoordeling niet correct is ingevuld, is onjuist. Het onbewust niet benoemen van de woonwijk aan de oostzijde van het plangebied leidt niet tot een andere uitkomst van het stroomschema. Het Kleibos wordt terecht benoemd als 'buitengebied', omdat dit planologisch gezien ook in het buitengebied en het bijbehorende bestemmingsplan ligt. Voor wat betreft het beschermde natuurgebied (NNN-gebied) wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder paragraaf 1.1 van deze zienswijzennota. Ook
--	--	---

		het niet benoemen van een naastgelegen NNN-gebied leidt niet tot een andere uitkomst van het stroomschema. Het door reclamant genoemde verhoogde gehalte aan PCB is niet aangetroffen in de bodem van het plangebied. Wel geeft het rapport aan dat bij een eerder bodemonderzoek op het erf van het adres Zulthe 8, in 2015, een lichte verhoging boven de streefwaarde aan PCB gehalte is aangetroffen. Uit de resultaten van het grondwateronderzoek in het plangebied zijn verhoogde gehalten aan barium, zink, kwik en xylenen aangetroffen. Alle aangetroffen hoeveelheden liggen iets boven de gestelde waarden met betrekking tot de streefwaarde, maar liggen onder de interventiewaarden. Er kan worden gesteld dat deze geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan. In de bodemkwaliteitskaart provincie Drenthe is specifiek aandacht voor PFAS. De richtlijnen uit het "handelingskader PFAS" zijn hierin verwerkt. De uitvoering zal volgens de richtlijnen plaatsvinden. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
1.5		Inhoud zienswijze Volgens reclamanten zou voor het aspect water bij het invullen van het stroomschema van de MER ook een 'ja' ingevuld moeten worden. Als onderliggend onderzoek wordt hier door de gemeente gebruik gemaakt van het 'geohydrologische onderzoek Maatlanden-de Zulthe' d.d. 20-9-2022. Reclamanten halen uit het onderzoek aan: 'Het plangebied is tevens van essentieel belang voor de waterhuishouding van een groter, tevens bewoond gebied. De watergang Zulther Bitse, belangrijk voor een goede afwatering, ontstaat hier. De hoofdwatgang die dwars over het plangebied loopt, verzorgt ook de afwatering van het Kleibos'. Uit paragraaf 4.3 van hetzelfde onderzoek met als titel 'Effecten woningbouw buiten de locatie' citeren reclamanten het volgende: 'Om de locatie geschikt te maken voor woningbouw zal vooral in de winter de grondwaterstand moeten worden verlaagd. Dit zou mogelijk ook tot verlaging van de grondwaterstand buiten de locatie kunnen leiden'.

		'Ook voor de toekomstige bebouwing (woningbouw en infrastructuur), zullen forse mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Voor de te bouwen woningen geldt dat op de slecht draagkrachtige ondergrond zoals potklei niet meer standaard 'op staal' gefundeerd kan worden, maar deze te moeten funderen op palen'. Reclamanten geven aan dat wanneer er op palen gefundeerd gaat worden dit betekent dat een doorboring van de onderliggende potkleilagen plaatsvindt. Waardoor volgens reclamant mogelijk 'lekkage' tussen de diverse lagen gaat ontstaan, hetgeen zoals in het rapport gesteld, onwenselijk is. De door het adviesbureau en de gemeente gebezigde termen als 'kan' en 'over het algemeen beperkt' dragen niet bij aan het vertrouwen van de inwoners in betreffende gebieden volgens reclamanten. Reeds eerder werd in de onderliggende onderzoeksrapporten volgens reclamanten melding gemaakt van het volgende: <i>'Waterberging in dit gebied is een lastige klus met uitdagingen en risico's'.</i> De gemeente Noordenveld heeft naar de mening van reclamanten in het verleden aangetoond, zelfs met behulp van volgens de gemeente capabele instanties en bedrijven, niet om te kunnen gaan met dergelijke ingrijpende werkzaamheden in de bodem. Reactie gemeente De hoofdwatgang die door het plangebied loopt en die ook de afwatering van het Kleibos verzorgt houden we in stand. Inderdaad staat in het geohydrologisch onderzoek Maatlanden-de Zulthe (d.d. 20-9-2022) geschreven dat de locatie geschikt gemaakt wordt voor woningbouw doormiddel van het verlagen van de grondwaterstand in de winter. Dit is een werkwijze die we niet hanteren en dit had niet in het rapport moeten staan. Het oude rapport is inmiddels vervangen. De grondwaterstand zal in beginsel namelijk niet worden verlaagd (lokaal en tijdelijk voor de aanleg van de riolering is een mogelijkheid). In overleg met het waterschap Noorderzijlvest is besloten het water van de verharde oppervlakten op maaiveld gecontroleerd af te laten stromen naar onverharde delen van het projectgebied die we natuurvriendelijk als waterberging zullen inrichten. Het projectgebied biedt met zijn bodemopbouw en hoogteverloop een uitgelezen kans hiervoor. We gaan de potkleilaag niet doorboren, daar ontwerpen we funderingen op. In overleg met het waterschap Noorderzijlvest is hard gewerkt aan het plan voor de waterhuishouding welke ook gedeeld is met de omwonenden op de inwonersavond van 16 juli 2024.
--	--	---

		Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt tot (indirecte) aanpassingen van het bestemmingsplan. Bijlage 9 van de toelichting is vervangen door een up-to-date geohydrologisch rapport. Om zorgen weg te nemen is ook een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Artikel '10.1 Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd aan het bestemmingsplan met de volgende tekst: De gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied' mogen niet eerder worden gebruikt voor aanleggen, bouwen en gebruiken ten behoeve van de in deze artikelen genoemde doeleinden nadat in overleg met het waterschap de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen en aanbevelingen zijn uitgevoerd.
1.6		Inhoud zienswijze Reclamant geeft zijn mening over de maatschappelijke uitvoerbaarheid en is van mening dat de bijeenkomsten niet op een goede wijze zijn georganiseerd. Daarnaast was de gemeente volgens reclamant vooringenomen en kon enkel over de hoeveelheid en type woningen gesproken worden en niet over een andere invulling van het plangebied. Reactie gemeente Indien reclamant van mening is dat de bijeenkomsten niet goed zijn georganiseerd dan kan reclamant hiervoor een klacht indienen bij de gemeente. Tijdens de bijeenkomsten kon inderdaad enkel gesproken worden over het type woningen en verdere invulling van het plangebied en niet over een andere invulling van de locatie. Als gemeente Noordenveld staan we voor de uitdaging om een plan-capaciteit te creëren voor de realisatie van een aanzienlijk aantal woningen. Concreet betekent dit dat we moeten streven naar het creëren van ruimte voor 1.300 woningen, waarvan we er uiteindelijk 1.000 moeten realiseren. Dit is niet alleen een ambitie, maar ook een noodzaak gezien het huidige tekort aan passende huisvesting voor diverse doelgroepen. Wij kunnen als gemeente zijnde niet iedereen tevreden stellen en meegaan in de ideeën van alle omwonenden. Er is in maart 2023 dan ook het besluit genomen door de gemeenteraad locatie Maatlanden - De Zulthe voor woningbouw aan te wijzen. Het is dan bij participatiebijeenkomsten niet zinvol om nog in te zetten op andere invullingen van het plangebied. De besluitvorming hierover is immers geweest. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.8	Inhoud zienswijze Reclamant sluit af met opmerkingen en verwijten over de totstandkoming en de (on)juistheden van de 'Woonvisie Gemeente Noordenveld'. Ook de toepassing van de Noordenveldse Kwaliteitsgids (hierna: de kwaliteitsgids) worden vragen bij gesteld. Puntsgewijs gaat het om de volgende argumenten: 1. Reclamant is van mening dat de gemeentelijke woonvisie reeds gereed had moeten zijn alvorens er woningbouwplannen voor Maatlanden – De Zulthe gevormd zouden worden. Daarnaast twijfelt reclamant aan de door de gemeente voorgespiegelde woonwensen. De manier van onderzoek doen voor de woonvisie is in de ogen van reclamant onjuist. Reclamant geeft zijn visie op de woningmarktontwikkelingen en geeft aan dat de gemeente de woningmarkt onjuist inschat. 2. Reclamant is van mening dat de gemeente Noordenveld zijn eigen kwaliteitsgids tegenspreekt. Er wordt namelijk gesteld dat Noordenveld alle in Drenthe voorkomende landschappen herbergt. Volgens reclamant is het gebied Maatlanden – de Zulthe één van de weinig voorkomende landschappen in Nederland, onder andere vanwege de aanwezige potklei. Door nu te bouwen op deze locatie wordt één van die landschappen aangepast dan wel vernietigd, terwijl de gemeente deze volgens zijn eigen kwaliteitsgids juist wil behouden. Ook wordt aangegeven in de kwaliteitsgids vooral op hoger gelegen gebieden te bouwen en dus niet op een lage locatie zoals de voorgenomen woningbouwlocatie. Volgens reclamant kan beter op andere locaties gebouwd worden en is hier in het verleden zelfs al op geanticipeerd en geïnvesteerd. 3. Reclamant geeft aan dat nieuwbouw op andere locaties (niet nader genoemd) kunnen leiden tot een lagere verkeersintensiteit voor wat betreft de kern van Roden. Volgens reclamant zullen de nieuwe bewoners van het gebied Maatlanden – de Zulthe veel verkeersbewegingen met zich meebrengen en worden de Zulthe en de Maatlanden hierdoor te zwaar belast, waar volgens reclamant nu ook al sprake van is. Reactie gemeente De gemeente komt voor de overzichtelijkheid met dezelfde genummerde opsomming en reactie: 1. De Woonvisie is niet zomaar een geïsoleerd beleidsstuk; het vormt een integraal onderdeel van een breder kader, waarbij onder andere de Trendanalyse regio Groningen Assen van belang is. Deze analyse heeft aangetoond dat er in de regio Groningen-Assen (hierna: RGA) een aanzienlijke behoefte is aan nieuwe woningen. Tussen 2022 en 2030 wordt een behoefte aan
-----	---

		21.000 woningen vastgesteld, gevolgd door nog eens 15.000 woningen tussen 2030 en 2040. Deze cijfers zijn niet slechts abstracte getallen; ze vormen de basis voor concrete afspraken binnen de Regionale woondeal Noord-Drenthe en RGA. Als gemeente Noordenveld staan we voor de uitdaging om een plan-capaciteit te creëren voor de realisatie van een aanzienlijk aantal woningen. Concreet betekent dit dat we moeten streven naar het creëren van ruimte voor 1.300 woningen, waarvan we er uiteindelijk 1.000 moeten realiseren. Dit is niet alleen een ambitie, maar ook een noodzaak gezien het huidige tekort aan passende huisvesting voor diverse doelgroepen. Dit tekort aan passende huisvesting heeft directe gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt, zowel op landelijk als op gemeentelijk niveau. Het is een uitdaging die alle lagen van onze samenleving raakt en die vraagt om doortastende actie. Zonder nieuwbouwprojecten die in lijn zijn met onze Woonvisie, blijft de doorstroming op de huizenmarkt steken, met als gevolg stagnatie en frustratie onder onze bewoners. Hoewel we erkennen dat het van groot belang is om te voorzien in de specifieke behoeften van senioren, mogen we niet uit het oog verliezen dat een gevarieerd woningaanbod cruciaal is voor een gezonde gemeenschap. Daarom streven we ernaar om een evenwicht te vinden tussen verschillende behoeften en om een inclusieve woonomgeving te creëren die voor alle inwoners toegankelijk is. Alvorens locatie Maatlanden – De Zulthe is gekozen, lagen er dus al verschillende onderzoeken die aangeven dat er een aanzienlijke woonbehoefte is. 2. In de kwaliteitsgids gaat de te behouden karakteristiek niet over wat in de bodem zit, maar om de ruimtelijk (op de bodem) voor een omgeving belangrijke structuurbepalende landschappelijke en stedenbouwkundige gebiedskarakteristieken. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om beekdalen, oude veldontginningen/essen, of de zich in die grotere landschappen bevindende bossen, water- en wegenstructuren, dorpsranden en dergelijke. Verder wordt er voor het aspect bouwen specifiek rekening gehouden met de aanwezigheid van potklei in de bodem, door bijvoorbeeld woningen zonder kruipruimte te bouwen en diepe (paal)funderingen te voorkomen. Zoals onder punt 1 van deze reactie al aangegeven zal er op meerdere plekken in de gemeente Noordenveld gebouwd moeten worden en heeft de gemeenteraad reeds in een eerder stadium besloten dat de locatie Maatlanden - de Zulthe hiervoor in aanmerking komt. In het kort waarom andere gebieden minder geschikt zijn:
--	--	--

		De gebieden en landschappen aan noord- en oostzijde van Roden staan bol van aanwezige en ruimtelijk-kwalitatief samenhangende te behouden landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken (oftewel kenmerkende gebiedswaarden). Voorbeelden hiervan zijn structurele beekdalgebieden, de oude veldontginningen met verschillende landschapselementen als parkachtig landschap, wel aangewezen natuur of bosgebieden (bijv. NNN), bijzonder gaaf en goed bewaard gebleven kleinschalige coulissenlandschappen en verkavelingsstructuren (gaan terug tot tenminste rond 1800 en ouder). Woningbouw op die plekken in de beoogde aantallen, maat, schaal en bijbehorende ontsluitingsstructuur zou onevenredig ten koste gaan van die juist te behouden en kenmerkende gebiedswaarden. Dit in tegenstelling tot het plangebied aan de binnenzijde van Maatlanden - de Zulthe waar dit qua feitelijke en aanwezige gebiedswaarden of landschapselementen niet of beperkter het geval is. 3. In de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met een scenario waarin het volledige woonprogramma van 120 woningen, bestaat uit vrijstaande koopwoningen. Dit woontype heeft conform de kencijfers van het CROW de hoogste verkeer aantrekkende werking. In de werkelijke situatie zal sprake zijn van een gemixt woonprogramma met ook een aanzienlijk aantal woningen met een veel lagere verkeersgeneratie. De berekende toename door deze ontwikkeling zal in de praktijk dus lager gaan uitvallen. In de onderbouwing is uitgegaan van een autonome groei van het verkeer van 1% per jaar (landelijk gebruikt gemiddelde voor autonome groei), waarmee de intensiteit voor het jaar 2032 berekend is. Zou de toename van het aantal woningen door de ontwikkeling opgeteld worden bij deze intensiteiten, dan komt de intensiteit op de drukste momenten uit op zo'n 817 motorvoertuigen tijdens het drukste uur op de Maatlanden. De Maatlanden is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Een dergelijke weg heeft een capaciteit die tussen 1.400 en de 1.600 motorvoertuigen per uur ligt. De Maatlanden kan het verkeer dus prima verwerken. De nieuwbouwlocatie wordt voor motorvoertuigen alleen aangesloten op de Maatlanden. Vanaf de Maatlanden zal het verkeer dus uitwaaiëren naar andere wegen. Gelet op het verwachte profiel van de bewoners zullen zij vooral gebruik gaan maken van de N372. Stel bewoners zullen alleen gebruik gaan maken van de J.P. Santeeweg, richting Leek, ontstaat hier op het drukste uur een intensiteit van zo'n 1.382 motorvoertuigen (in 2032). De N372 is een regionale stroomweg. Een dergelijke weg heeft een capaciteit tussen de 1.700 en de 1.800 motorvoertuigen per uur. In de praktijk zullen niet alle toekomstige bewoners deze route gaan gebruiken, maar zullen ook een heel aantal bewoners richting Groningen gaan (via de
--	--	---

		Noordholt). De intensiteit ligt aan die kant van de N372 lager, maar de capaciteit is hier vergelijkbaar met de route richting Leek. Op basis van de tellingen is voor 2032 een intensiteit van 5.151 motorvoertuigen per etmaal verwacht voor de weg de Zulthe. Uitgaande van de vuistregel dat het drukste uur zo'n 10% van het verkeer opvangt, rijden hier op het drukste uur 516 motorvoertuigen. De Zulthe heeft ook een capaciteit die tussen de 1.400 en de 1.600 motorvoertuigen per uur ligt.. Voor de Zulthe geldt wel dat deze gegevens gebaseerd zijn op een telling tijdens de coronacrisis. Daarom zijn dit jaar nieuwe tellingen uitgevoerd. Uit deze tellingen blijkt dat op het drukste uur (16:00 in de middag) gemiddeld 448 motorvoertuigen over De Zulthe rijden. In 2032 zou dat dan om maximaal 484 motorvoertuigen gaan bij 1% jaarlijkse groei van de hoeveelheid verkeer. Zouden alle extra verkeersbewegingen van de woonontwikkeling (99 op een weekdag, 109 op een werkdag) ook over De Zulthe gaan, komt de intensiteit op het drukste uur op 593 motorvoertuigen te liggen. Dat blijft ruim onder de 1400 motorvoertuigen. Op de rotonde met de N372 is het mogelijk dat hier tijdens de drukste momenten sprake is van wachttijd. Dit is echter niks vreemds voor dergelijke kruispunten gedurende de ochtend- en avondspits. Het kan zijn dat de wachttijd wat toeneemt door de nieuwbouwlocatie, maar dit zal, gelet op de capaciteit van de wegen en de rotonde, binnen het acceptabele blijven. Qua capaciteit van de wegen rondom het plangebied is de ontwikkeling dus mogelijk. Het voordeel van deze locatie is daarnaast, dat gemotoriseerd verkeer ontsloten wordt via de Maatlanden. Hierdoor wordt verkeer direct afgewikkeld via het hoofdwegennetwerk en wordt voorkomen dat auto's door woonstraten moeten. Conclusie Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.1	Indiener zienswijze 2 t/m 19, 22 t/m 33, 37 t/m 44	Inhoud zienswijze Reclamanten geven aan dat de woningmarktgegevens waarop de gemeente zich baseert in november en december 2020 in de gemeenteraad zijn behandeld. Bij de stukken van die vergaderingen bevindt zich ook de prognose van ABF/Primos waaruit blijkt dat er vanaf 2035 (dus over 11 jaar) minder huishoudens in Noordenveld komen en er minder woningen nodig zullen zijn. Het is volgens reclamanten niet logisch om voor die relatief korte periode een groot bouwplan uit te voeren in een gebied met veel natuurwaarde en met een hoog (grond) waterpeil.

	Verder hebben woningzoekenden volgens reclamanten op korte termijn vooral goedkope huurwoningen nodig terwijl in dit plan volgens hen ruim 85% van de woningen dure koopwoningen blijken te zijn. Reactie gemeente Het is begrijpelijk dat de prognoses van ABF/Primos door reclamanten worden gebruikt om het bestemmingsplan aan te vechten, maar het is belangrijk om te beseffen dat deze gegevens slechts een momentopname zijn en dat toekomstige trends en omstandigheden zijn veranderd. De woningmarkt is inherent dynamisch en onderhevig aan veranderingen als gevolg van verschillende factoren, zoals economische groei, demografische verschuivingen, overheidsbeleid en sociale trends. Noordenveld heeft een negatieve natuurlijke bevolkingsgroei. Dat betekent dat er meer mensen overlijden dan dat er geboren worden. Echter is er een positief migratiesaldo. Hierdoor groeit Noordenveld. Migratie is een moeilijk gegeven om de verwachte bevolkingsgroei mee te voorspellen. Het is van belang om te benadrukken dat we nu al niet kunnen voorzien in de huidige woningbouwopgave en woonbehoefte. We zien een grote vraag naar huisvesting in Noordenveld, waarbij elk dorp zijn eigen behoeften heeft, variërend van kleinschalige tot grootschalige projecten. Onze prioriteit ligt bij het bevorderen van bestaande initiatieven en het identificeren van sleutellocaties, vooral in de drie grote kernen, waaronder Roden. De behoefte voor het toevoegen van woningen in Roden is 425-550 woningen tot 2030. Het is duidelijk dat we niet kunnen wachten om actie te ondernemen. De dringende behoefte aan woningen vereist een snelle en doordachte aanpak om te zorgen dat onze gemeente leefbaar blijft en tegemoetkomt aan de behoeften van haar inwoners. Het is essentieel dat we nu handelen om de toekomst van Noordenveld te waarborgen en een duurzame oplossing te bieden voor de huidige woningnood. Dit nieuwbouwplan voorziet in de behoefte van de bevolking. Het project voorziet overigens in de nieuwbouw van maximaal 120 woningen, in de verhouding 30 % sociale huur, 30 % betaalbare koop en 40% vrije sector woningen. De woningen worden in verschillende typologieën uitgevoerd, waaronder rijwoningen, beneden-bovenwoningen (bebo's), patiowoningen, geschakelde en enkele vrijstaande woningen. Dit resulteert in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Hetgeen reclamanten aanvoeren is dus niet juist. Conclusie Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2	Inhoud zienswijze

		Reclamanten maken zich zorgen over de in hun ogen grote kans op schade aan de omliggende woningen door verstoring van de bodem die zeer krimp- en zwelgevoelig is. Reactie gemeente Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder punt 1.5 van deze zienswijzennota. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.3		Inhoud zienswijze Reclamanten geven aan dat in samenwerking met inwoners in 2017 een gemeentelijke omgevingsvisie tot 2030 is vastgesteld. In de zienswijzennota van de Omgevingsvisie wordt op bladzijde 5 aangegeven dat de driehoek bij de Maatlanden als woningbouwlocatie van de kaart verwijderd wordt, omdat het gebied op deze manier aanwijzen, niet strookt met de ambitie om de Maatlanden als groene zone tussen landschappen en bebouwing van noord naar zuid te benoemen. De gemeenteraad heeft deze zienswijzennota vastgesteld en dus uitdrukkelijk besloten niet te bouwen in dit gebied. Volgens reclamanten hoort een betrouwbare overheid zich hieraan te houden, en niet 'tijdens het spel de regels te veranderen' op basis van een zeer summiere motivering. Reactie gemeente De omgevingsvisie blijkt door recentere maatschappelijke en volkshuisvestelijke veranderingen op een aantal aspecten (onder andere mogelijke zoekgebieden woningbouw) niet actueel meer te zijn. Zo blijkt uit actuele woningmarktonderzoeken en de Woonvisie voor de periode tot 2030 dat er een duidelijk tekort is aan woningen, er in Roden en Peize onvoldoende plancapaciteit is en die benodigde plancapaciteit (de woningbouwopgave) niet alleen met inbreiding (of verdichting) is te realiseren. De raad heeft - terwijl het bekend is dat het plangebied als groen opgenomen is in de Omgevingsvisie en als dorpsweide in de recentere kwaliteitsgids (2e gemeentelijke structuurvisie) - dan ook ingezien dat deze (sleutel)locatie alsnog nodig is om de woningbouwopgave te kunnen realiseren en daarmee ingestemd. De recenter dan de Omgevingsvisie vastgestelde kwaliteitsgids betreft een meer gebiedsgerichte en minder abstracte structuurvisie voor het gebiedseigen door kunnen ontwikkelen met behoud van landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken. Ook woningbouw is als dorpse uitbreidingslocatie aan de binnenkant van de wegen Maatlanden - de Zulthe gebiedseigen met

	landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde te ontwikkelen. Voor dit door kunnen ontwikkelen van het plangebied zijn de volgende gidsprincipes van belang: - 'Respecteer de heldere grenzen tussen Roden en het landschap zoals bijvoorbeeld bij de N372'; specifiek voor het plangebied de Maatlanden als landschappelijk en stedenbouwkundig vergelijkbare en heldere te respecteren gebiedsontsluitingsstructuur met bijbehorende groen- en parkachtige randen die als groene zone doorgezet wordt in het plangebied. - Koester groene dorpsranden zoals Spijkerzoom en Oosteinde en geef bestaande, stenige en eventuele nieuwe dorpsranden een groen karakter; woningbouw toevoegen als nieuwe dorpsrand en entree van Roden wordt in het plangebied niet uitgesloten en is mogelijk, mits het wordt ontwikkeld als duidelijke nieuwe dorpsrand en een groen karakter krijgt. - Borduur bij uitbreidingslocaties voort op de traditie van wijken (lees: buurten) met wijd vertakende groenstructuren met 'lucht' tussen de huizen; woningbouw toevoegen in het plangebied als nieuwe wijk/buurt is in samenhang met voornoemde nieuwe dorpsrand mogelijk, mits het wordt ontwikkeld met genoemde goede groenstructuren en voldoende 'lucht' (lees: ruimte) in de nieuwe bebouwingsopzet'. Het stedenbouwkundige plan, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, waarborgt de bovengenoemde gidsprincipes. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.4	Inhoud zienswijze Reclamanten voeren aan dat er nog genoeg echte inbreidingsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied bestaan. Alleen al in Roden zijn dat volgens reclamanten de locatie van het oude postkantoor, de Kanaalstraat tegenover de Vrijbouter, verschillende locaties aan de Heerestraat, camping Dorado, hoek Wilhelminastraat / Kanaalstraat, omgeving Schoolstraat / Gemeentehuis, de plek van eerder afgebroken huurwoningen aan de Zulthereschweg en de voormalige camping de Beukenhof. De echte woningbehoefte op dit moment is volgens reclamanten de behoefte aan sociale huurwoningen. De volgens reclamanten naar schatting 12 van dergelijke woningen die op het terrein Maatlanden - De Zulthe zouden moeten komen, zijn ongetwijfeld op één van de echte inbreidingslocaties mogelijk. Daarvoor is deze locatie volgens reclamanten niet nodig.

		Reactie gemeente De woonbehoefte in Noordenveld is groot. In elk dorp zijn er behoeften, kleinschalig, soms groot-schalig. Onze prioriteit ligt bij het verder brengen van bestaande initiatieven en bij een reeks sleutel-locaties bij de drie grote kernen, waaronder Roden. De behoefte in Roden is 425-550 woningen tot 2030. De binnendorpse locaties kunnen niet voorzien in het bereiken van het aantal. Overigens zijn er nog meer van deze binnendorpse locaties die reeds onderzocht zijn, worden of al worden ontwikkeld. De binnendorpse projecten zijn gericht op appartementen (diverse kleinere projecten) en gezinswoningen. Dit project voorziet zoals eerder genoemd in de nieuwbouw van maximaal 120 woningen, in de verhouding 30 % sociale huur, 30 % betaalbare koop en 40% vrije sector woningen. De woningen worden in verschillende typologieën uitgevoerd, waaronder rijwoningen, beneden-bovenwoningen (bebo's), patiowoningen, geschakelde en enkele vrijstaande woningen. Dit resulteert in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Er worden dus niet slechts 12 sociale huurwoningen gerealiseerd maar bijna een drievoud hiervan. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.5		Inhoud zienswijze Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het akoestisch onderzoek is gebaseerd op onjuiste cijfers en een onrealistische toekomstige situatie. Bij de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van een toekomstige situatie gebaseerd op oude gegevens betreffende geluidverkeershinder. De door gemeente Noordenveld gebruikte verkeersgegevens van De Zulthe (telling 2021) en de Maatlanden (telling 2019) rekenen met een verkeerstoename van 1 procent per jaar. De gemeente werkt inmiddels ook aan woningbouw in Roden-Zuid. Voor de ontsluiting van deze woonwijken zal echter geen nieuwe verkeersinfrastructuur worden aangelegd. Volgens reclamanten zullen de bewoners van Roden-Zuid voor hun woon-werkverkeer en overige verkeersbewegingen voor een groot deel via sluiptwegen gebruik gaan maken van de Maatlanden, de Noordholt en de J.P. Santeeweg. Hiermee is bij de berekeningen geen rekening gehouden. Reactie gemeente De ontwikkeling Roden-Zuid verkeert nog in een vroeg stadium. Het woonprogramma van deze ontwikkeling is nog niet exact vastgesteld. Het is dan ook nog niet mogelijk om voor deze ontwikkeling de verkeersgeneratie definitief vast te stellen. Wel zijn er op de verwachte verkeersgeneratie en

	verdeling van het verkeer verkenningen gedaan. Wat betreft de Maatlanden geldt dat hier, ook na de ontwikkeling van het gebied Maatlanden – De Zulthe, nog een restcapaciteit is, die voldoende zal zijn om deze verwachte verkeersgeneratie van Roden-Zuid op te vangen (zie hiervoor de beantwoording onder punt 1.8 van deze zienswijzennota). Hoewel de tellingen uit 2019 en 2021 komen, wat doorgaans gezien mag worden als tellingen die vrij recent zijn uitgevoerd, is op basis van een landelijk gehanteerd gemiddelde, de verwachte groei van het autogebruik meegenomen (1% groei gemiddeld per jaar). Daarmee is een vrij goede inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie en daarbij horende geluidsproductie. De gemeente heeft daarnaast dit jaar nieuwe tellingen uitgevoerd. De hoeveelheid verkeer ten opzichte van de tellingen uit 2019 en 2021 is logischerwijs iets hoger, maar niet dusdanig dat sprake is van een te hoge intensiteit na realisatie van Maatlanden-De Zulthe. Op basis van de nieuwe tellingen gaan 7.645 motorvoertuigen over de weg in een etmaal (werkdag). Ten opzichte van de oude tellingen is dat een toename van 6,5%. Een toename van dit percentage betekent een intensiteit van 871 motorvoertuigen op het drukste uur. Dat aantal blijft ruim onder de 1.400 motorvoertuigen per uur. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2.6	Inhoud zienswijze Reclamanten geven aan dat de hydrologische gegevens dermate summier zijn dat hier niet mee 'gewerkt' kan worden. De gehanteerde terminologie als 'kan' en 'over het algemeen beperkt' dragen volgens reclamanten niet bij aan het vertrouwen als inwoner in betreffend gebied. Door de geringe dikte en de beperkte doorlatendheid van het dekzand zal in natte perioden het grondwater zeer vertraagd naar de watergangen afstromen en kan de grondwaterstand richting maaiveld stijgen. De gemeente Noordenveld heeft in het verleden volgens reclamanten aangetoond, zelfs met behulp van volgens de gemeente capabele instanties en bedrijven, niet om te kunnen gaan met dergelijke ingrijpende werkzaamheden in de bodem. Er wordt door reclamanten verwezen naar een rapportage van CRUX Engineering. Er is een complete straat verzakt en andere wijken, grenzend aan de huidige bouwplannen, hebben problemen met wateroverlast. Alle mitigerende maatregelen ten spijt, bestaat er geen vertrouwen bij reclamanten in een adequate begeleiding en oplossing door de gemeente. Reactie gemeente In het ontwerpbestemmingsplan was het schetsontwerp van de waterhuishouding inderdaad summier

		beschreven. Inmiddels is dit aangevuld en heeft het waterschap Noorderzijlvest bovendien aangegeven akkoord te kunnen gaan. Uit de aanvulling blijkt dat de invloed op de waterhuishouding in de omgeving minimaal is. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt tot (indirecte) aanpassingen van het bestemmingsplan. Bijlage 9 van de toelichting is vervangen door een up-to-date geohydrologisch rapport. Om zorgen weg te nemen is ook een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Artikel '10.1 Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd aan het bestemmingsplan met de volgende tekst: De gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied' mogen niet eerder worden gebruikt voor aanleggen, bouwen en gebruiken ten behoeve van de in deze artikelen genoemde doeleinden nadat in overleg met het waterschap de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen en aanbevelingen zijn uitgevoerd.
2.7		Inhoud zienswijze Reclamanten zijn van mening dat er ruimte voor natuur, en ruimte voor minder intensieve landbouw noodzakelijk is om een duurzame gemeente te blijven. Een leefbare omgeving, ook voor de komende generaties. Bij de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) ligt de focus op bouwen van woningen in wijk- en dorpsharten (voor lokale vraag). Noordenveld moet volgens reclamanten dan ook geen groene ruimte voor woningbouw opofferen. Reactie gemeente De gemeente deelt de mening dat er ruimte voor natuur en natuur-inclusieve landbouw in de gemeente dient te blijven. Wij werken aan een gezonde leefomgeving voor onze inwoners, zowel voor de huidige als toekomstige generaties. Om aan de huidige woningbouw opgave te voldoen, kunnen we niet volstaan met inbreiding in en renovaties van huidige woonwijken en dorpsharten. Daarnaast willen we de huidige woonwijken en dorpsharten ook leefbaar en groen houden, de leefbaarheid verbeteren en de groene ruimte versterken. Als uitgangspunt voor deze uitbreidingslocatie is reeds onder paragraaf 2.3 van deze zienswijzennota genoemd: 'de wijk wordt opgezet met een groene dorpsrand en met goede groenstructuren en voldoende 'lucht' tussen de bebouwing'. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1	Indiener zienswijze 20	Inhoud zienswijze Reclamant heeft moeite met het verdwijnen van groen voor beton en steen. Een groene invulling heeft reclamant zijn voorkeur en er treedt een beperking op van zijn uitzicht. Daarnaast is reclamant bang voor schade door werkzaamheden in de aanwezige potkleilaag. Ook is reclamant bang dat zijn huis minder waard wordt. Reactie gemeente De punten van reclamant zijn reeds onder bovenstaande paragrafen weerlegd. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat geen recht op blijvend (groen) uitzicht. Het zal inderdaad zo zijn dat het uitzicht voor reclamant zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant. De aanwezige potkleilaag wordt zo min mogelijk geroerd met de voorgenomen ontwikkeling. Indien reclamant van mening is dat zijn/haar woning minder waard wordt kan men een formulier voor planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Dit formulier is via de gemeentelijke website te achterhalen. Dit aspect staat de vaststelling van dit bestemmingsplan echter niet in de weg. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.1	Indiener zienswijze 21	Inhoud zienswijze Reclamanten vechten - volgens hun eigen bewoording - de ontwikkeling aan, omdat zij bewust voor hun (aangrenzende) woonplek hebben gekozen en zich daarin gesterkt voelden door het geldende ruimtelijke beleid. Beleidsvoornemens voor een andere invulling hebben zij voorafgaand aan de koop niet gevonden. Voor reclamanten was dit niet voorzienbaar en als de ontwikkeling zal doorgaan zal hun woongenot er op achteruit gaan. Daarnaast zal de ontwikkeling volgens reclamanten erg nadelig werken voor de waarde van hun huis. De ruimtelijke visie voor dit plangebied is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. Reclamanten zijn van mening dat van de overheid mag worden verwacht dat zij haar eigen visie serieus neemt. Reclamanten pleiten voor handhaving van de 'groenzone' zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noordenveld. De voorgestelde ruimtelijke wijziging van dit gebied is volgens reclamanten ernstig in strijd met de kenmerken van het gebied. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zijn eigen gids selectief gebruikt in hun voordeel.

		Reactie gemeente Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat geen recht op blijvend (groen) uitzicht. Het zal namelijk zo zijn dat het uitzicht voor reclamant zal veranderen. Er is echter geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant. Voor het aspect planscha- devergoeding wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de zienswijzennota en paragraaf 2.3 van de zienswijzennota voor wat betreft de status van de Omgevingsvisie Noordenveld en de actualiteit die de omgevingsvisie heeft ingehaald. Onder paragraaf 2.3 van de zienswijzennota wordt ook weerge- geven waarom de gemeente van mening is dat er een juiste toepassing aan de Noordenveldse Kwali- teitsgids wordt gegeven. In het stedenbouwkundig plan wordt er bovendien veel aandacht besteed aan de groene randen en invulling en ook met name langs bestaande bebouwing. Conclusie Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.1	Indiener zienswijze 34	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat het plangebied dusdanig summier en oppervlakkig omschreven wordt waardoor een niet ter plekke deskundige zou kunnen concluderen dat zowel het plangebied als de omgeving van weinig landschappelijk en natuurhistorisch belang is. Terwijl volgens reclamant dit juist wel het geval is vanwege onder andere de aanwezigheid van potklei alsmede het aanliggende waar- devolle NNN (Natuur Netwerk Nederland) natuurgebied aan de oostzijde. Door de voor Nederlandse begrippen uiterst zeldzame bodemeigenschap met een slechte waterdoorlatendheid bezit dit gebied een uniek ecologisch karakter en maakt het tot een belangrijke refugium van de inheemse Noord Drentse flora volgens reclamant. In meerdere onderzoeken en rapporten zijn volgens reclamant zorgen geuit dat met telkens klein- schalige aantastingen de zeldzame kernkwaliteit langzaam aan het verdwijnen is, inclusief een re- cent onderzoek (augustus 2022) van de universiteit van Groningen. Het feit dat de bossen ten noorden en de laanstructuur ten oosten nog bestaan is aan de aanwezigheid van natte potklei te danken volgens reclamant. Daarnaast kan worden gesteld dat de Zulther Bitse, en eeuwenoude loop in dit gebied ontspringt. Middels de voorgenomen bouwplannen worden deze waarden onevenredig zwaar aangetast volgens reclamant. Temeer daar er volgens reclamant ruimschoots alternatieven om te bouwen voorhanden zijn. Deze alternatieven zijn hoogstwaarschijnlijk ook juist beter te bebouwen gegeven de ligging (hoger gele- gen gronden) en oppervlakte (hier kan in één keer in de totale vermeende woonbehoefte van de ge- meente worden voorzien).

		Reactie gemeente Allereerst ligt het waardevolle NNN-gebied aan de noord- en westzijde buiten het plangebied. Daarnaast is door het agrarisch gebruik er een vrij soortenarm grasland ontstaan. Bij de verdere planontwikkeling wordt er naar gestreefd om de soortenrijkdom - die hier ooit in het plangebied aanwezig moet zijn geweest - te verbeteren. De loop van de Zulther Bitse blijft behouden en wordt door de openbare groenstructuur aan weerszijden van de loop juist versterkt. De gemeente is zich ook bewust van de potklei in de bodem en van andere gebiedseigenschappen, zoals bijvoorbeeld de historische ontwikkeling van het Kleibos, de laanstructuur langs de Zulthe, de oorspronkelijke kavel en slotenstructuur, de groene en parkachtige randen langs de Maatlanden en langs de zuidzijde van het plangebied. Deze worden dan ook in de nadere ontwerpuitwerking van de ontwikkeling aangeprezen om ze landschappelijk te behouden, deels te herstellen en ruim in het plangebied door te zetten als landschappelijke versterking. Hierbij blijft de nieuwe bebouwing ondergeschikt aan het landschap. Ook wordt rekening gehouden met de potklei en bodemomstandigheden door de woningen bijvoorbeeld zonder kruipruimte te bouwen en diepe (paal)funderingen te voorkomen. Conclusie Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.2		Inhoud zienswijze Volgens reclamanten hoorde het plangebied waar de gemeente denkt te moeten bouwen enkele jaren geleden nog tot de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: de EHS). De EHS werd later vervangen door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Volgens reclamanten is door een voor hen niet transparante wijze het plangebied verdwenen uit het NNN. Reclamanten zijn het niet met deze gang van zaken eens noch met de onttrekking aan de NNN gebieden. De voorgestelde ruimtelijke wijziging van dit gebied is volgens reclamanten ernstig in strijd met de kenmerken van het gebied. De manier waarop dit volgens reclamanten 'verkocht' wordt, verhuut de fundamentele verandering die zal optreden. In meerdere onderzoeken en rapporten stellen zowel het Rijk als de Provincie en de Gemeente vast dat het van belang is de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Dat dit tot nu toe niet dreigt te gebeuren is volgens reclamanten te wijten aan het gebrek aan kennis over dit gebied. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zich dient in te spannen voor (h)erkenning van dit gebied, de vastgestelde natuurwaarden, de beleefbare structuur en bescherming van haar identiteit. De stichting van reclamanten wil de gemeente daarbij helpen.

		Reactie gemeente Deze argumenten van de zienswijze zijn reeds beantwoord onder bovenstaande paragrafen van de zienswijzennota. Verwezen wordt met name naar de beantwoording onder paragraaf 1.1 en 5.1 met betrekking tot het behouden en versterken van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Overigens is de Provincie Drenthe het bevoegde gezag voor vaststelling van het NNN-gebied. Conclusie Deze argumenten van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.3		Inhoud zienswijze Reclamanten zijn van mening dat het belangrijkste motief voor dit bestemmingsplan ligt bij de woningbouwopgave. Met betrekking tot het behoud en herstel van belangrijke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden wordt in de toelichting gesteld dat er rond Roden nog voldoende landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke elementen beschikbaar zijn. Een dergelijke conclusie is gezien het belang van het gebied Maatlanden-De Zulthe absoluut ontoelaatbaar en ongepast, aldus reclamanten. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar bovenstaande paragrafen voor de beantwoording. Met name de beantwoording onder paragraaf 5.1 en 2.3. Daarnaast heeft het plangebied als (voormalig) grasland en agrarische cultuurgrond aan de binnenkant van de wegen Maatlanden - de Zulthe feitelijk erg weinig overeenkomstige kenmerken zoals die beschreven zijn in de vigerende bestemming. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.4		Inhoud zienswijze Volgens reclamanten wordt het Landgoed Terheyl door de gemeente gediskwalificeerd als 'allemanslandgoed'. Landgoed Terheyl is van historisch en natuurkundig belang en heeft qua bodem belangrijke raakvlakken met het plangebied. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 1.2 van deze zienswijzennota.

		Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.5		Inhoud zienswijze Reclamanten voeren aan dat er volgens hen na de Tweede Wereldoorlog zonder verder na te denken willekeurig werd gebouwd en open ruimten werden bebouwd, maar dat dit geen vrijwaring is om deze lijn door te zetten. Juist in de huidige tijd is het van belang betere afwegingen te maken geven reclamanten aan. Reactie gemeente De gemeente herkent zich absoluut niet in een afwegingslijn van 'het zonder nadenken' 'op willekeurige wijze bouwen'. De afweging is juist zorgvuldig naar maatschappelijke belangen en behoeften gemaakt. Altijd met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, voor behoud en versterking van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, zoals bijvoorbeeld duidelijk wordt in de kwaliteitsgids. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.7		Inhoud zienswijze Reclamanten zijn het niet eens met de door de gemeente gestelde conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI raakt. Reclamanten voeren aan dat bij de NOVI de focus ligt op bouwen van woningen in Wijk- en dorpsharten (voor lokale vraag) in bestaand verstedelijkt gebied. Maatlanden-de Zulthe is volgens reclamanten een nat agrarisch open gebied met waterbergend vermogen en heeft bijzonder last van klimaatgrillen als gevoelige bodem eigenschappen met aldus verhoogde risico's bij eventuele bebouwing. Het gebied is naar de mening van reclamanten bij uitstek geschikt om, als beschreven in NOVI, een functie voor ruimte ten gevolge van klimaat te gaan vervullen. Een klimaatfunctie zal passen in het geldend beleid 'visie, natuur- en grondwaterbescherming beheer' en aldus resulteren in een meerwaarde van omgevingskwaliteit voor iedereen in de regio volgens reclamanten. Reactie gemeente Het Rijk heeft de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen als een belangrijke opgave gesteld. Deze opgave is gericht op het versterken en leefbaarder maken van steden en regio's door te reageren op de huidige woningvraag. De woningen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is

		in lijn met de opgave en is één van de manieren van de gemeente om richting te geven aan deze opgave welke doorwerkt naar alle gemeenten. Daarnaast dient benadrukt te worden dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals deze de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Hierbij moeten verschillende belangen worden afgewogen, waaronder de woningbouwopgave en de klimaatopgave. De gemeente heeft ervoor gekozen om in te zetten op woningbouw in Maatlanden-de Zulthe, mede vanwege de ligging binnen de infrastructuur van het dorp Roden en de mogelijkheden van het plangebied. Hoewel we de waarde van het gebied als mogelijke klimaatfunctie erkennen, wegen we dit af tegen de woningbouwopgave en de behoeften van onze gemeente. En is er voor gekozen om het plangebied in te zetten voor de woningbouwopgave. Er worden binnen het plangebied verschillende maatregelen genomen tegenover eventuele problemen met betrekking tot water en bodem. Dit betekent niet dat een plan niet uitvoerbaar is. Het principe 'ja-mits' is hier onverkort van toepassing. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.8		Inhoud zienswijze Reclamanten voeren aan dat de gemeente een korte termijnvisie heeft. Bij de toetsing van de behoefte wordt er gesteld dat er op korte termijn woningen moeten worden toegevoegd om de gemeente vitaal te houden. Hieruit blijkt dat er sprake is van korte termijnvisie. Volgens reclamanten geeft de demografische ontwikkeling van de gemeente Noordenveld het volgende aan: - Noordenveld 2022; groei per 1000 inwoners; 11,0 waarvan migratie 7,7 Reclamanten zijn met deze gegevens van mening dat de structurele groei veel beperkter is dan door de gemeente wordt veronderstelt. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat het in de komende jaren lager zal uitvallen omdat volgens hen mag worden verwacht dat het migratiecijfer zal dalen de komende jaren. Ook beargumenteren zij dat 'de cijfers' laten zien dat er sprake is van een sterke vergrijzing en diensgevolge de komende decennia een hoog sterftcijfer met als gevolg daarvan een daling van het aantal inwoners. Reclamanten voeren aan dat voor de gemeente Noordenveld de komende decennia een afname van de bevolking met 1.900 wordt geprognostiseerd volgens het Trendbureau Drenthe. Reactie gemeente Noordenveld heeft inderdaad een negatieve natuurlijke bevolkingsgroei. Dat betekent dat er meer

		mensen overlijden dan dat er geboren worden. Echter is er een positief migratiesaldo. Hierdoor groeit Noordenveld. Migratie is een moeilijk gegeven om de verwachte bevolkingsgroei te voorspellen. Echter kunnen we momenteel al niet voorzien in de huidige woningbouwopgave en woonbehoefte. We zien een grote vraag naar huisvesting in Noordenveld, waarbij elk dorp zijn eigen behoeften heeft, variërend van kleinschalige tot grootschalige projecten. Zoals benoemd in de woonvisie ligt onze prioriteit bij het bevorderen van bestaande initiatieven en het identificeren van sleutellocaties, vooral in de drie grote kernen, waaronder Roden. De behoefte voor het toevoegen van woningen in Roden is 425-550 woningen tot 2030. Daarnaast neemt het aandeel éénpersoonshuishoudens toe. Er wonen gemiddeld minder personen per woning dan een aantal jaar geleden. Volgens de woonvisie is er een groeiende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, waardoor de totale vraag naar woningen toeneemt. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.9		Inhoud zienswijze In paragraaf 3.3.1 wordt door de gemeente gerefereerd aan de Omgevingsvisie van de Provincie Drenthe en de door haar genoemde kernkwaliteiten. Reclamanten zijn van mening dat wel degelijk zeer losjes wordt omgegaan met deze genoemde kernkwaliteiten en er dus feitelijk niet wordt voldaan aan het provinciaal beleid. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 1.3 van deze zienswijzennota. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.10		Inhoud zienswijze In paragraaf 3.5.5 wordt de woonvisie verder toegelicht en wordt het plan Maatlanden-De Zulthe aan deze woonvisie getoetst. Reclamanten voeren aan dat te verwachten valt dat de conclusie luidt dat het planvoornemen passend is, aangezien de gemeente het opstellen van een woonvisie parallel heeft laten lopen aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Reclamanten beweren daarnaast dat het ambitiegedrag van het college van B&W, alsmede de raad en

		het ambtenarencorps een belangrijke rol speelt in het doorzetten van alle plannen. Reclamanten stellen dat er nauwelijks sprake is van een visie. Volgens hen is het beleid reactief en waait de gemeente Noordenveld mee met landelijke en provinciale winden. Reactie gemeente Het opstellen van de woonvisie en het opstellen van het bestemmingsplan Maatlanden-de Zulthe zijn zelfstandige projecten. De woonvisie is gebaseerd op onderzoeken en beleidsdocumenten (lokaal en landelijk), maar ook de inwoners zijn meegenomen in het traject. Het feit dat het planvoornemen van Maatlanden-De Zulthe wordt getoetst aan de woonvisie duidt op integrale afstemming van beleid. Hoewel het opstellen van de woonvisie parallel loopt aan het bestemmingsplan, impliceert dit niet noodzakelijk dat het proces reactief is. Het duidt juist op een proactieve benadering waarbij de gemeente streeft naar beleidscoherentie door de woonvisie als leidraad te gebruiken bij ruimtelijke ontwikkeling. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.11		Inhoud zienswijze In de paragraaf met als titel 'Warmtevisie en Duurzaam Noordenveld in de Woonvisie' wordt melding gemaakt van landelijke en provinciale mogelijkheden. Naar de mening van reclamanten toont de gemeente Noordenveld geen enkele aanvullende ambitie met betrekking tot het ondersteunen van de inwoners met reeds bestaande woningen in haar gemeente. Behalve dat zij spreekt met groepen, waaronder met name corporaties, over verduurzaming. Reactie gemeente De titel waar reclamanten op wijzen is niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Zij richten zich waarschijnlijk op de woonvisie. De woonvisie is inmiddels vastgesteld. Reclamanten hadden kunnen inspreken bij de raadsvergaderingen of bij de verschillende bewonersbijeenkomsten aan kunnen sluiten om hun mening te geven. De bestemmingsplanprocedure voor Maatlanden de Zulthe is niet de juiste procedure om beklag te doen over de in de woonvisie opgestelde teksten indien het niet rechtstreeks betrekking heeft op Maatlanden de Zulthe. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.12	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat het stroomschema van de aanmeldnotitie voor een vormvrije MER-beoordeling niet juist is ingevuld door de gemeente en er alsnog een uitgebreide MER-procedure doorlopen zou moeten worden. Hier geeft reclamant de volgende argumenten voor: • In het rapport (bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan) Aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling d.d. 22 november 2023 staat in paragraaf 3.1 Algemeen, dat het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd met woonkavels. En de wijk grenst aan de noordwestzijde aan het buitengebied. De Zulthe geeft de begrenzing aan de oostzijde vorm. Gemakshalve wordt hierbij voorbijgegaan aan het feit dat er ook aan de Zulthe woonkavels zijn gesitueerd. Tevens wordt het Kleibos bewust niet genoemd en afgedaan als 'buitengebied' en er wordt gesteld dat het projectgebied niet is gelegen in een beschermd natuurgebied. Ook hier wordt bewust voorbijgegaan aan het feit dat het aanliggende gebied een NNN (Natuur Netwerk Nederland) gebied is en de afstand niet meer dan enkele tientallen meters betreft. • Uit bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van 'De Oksel' te Roden d.d. 17 mei 2023 door Ingenieursbureau MUG het volgende: ◦ Er is een verhoogd gehalte aan PCB is aangetroffen in de bovenlaag. En verderop het volgende: ◦ Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, zink, kwik en xylenen. Deze resultaten zijn formeel gezien niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bodemverontreinigingen. Dit vanwege de lichte verontreinigingen in het grondwater. Deze lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Wij zijn het niet eens met deze conclusie omdat uit de bijlagen blijkt dat op meerdere plaatsen sprake is van te hoge concentraties (is concentratie boven de normwaarde) barium, zink, kwik en xylenen. En mocht de grond worden afgevoerd, dan dient er elders rekening te worden gehouden met het 'Handelingskader PFAS'. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 1.4 van deze zienswijzennota. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
------	--

5.13		Inhoud zienswijze In paragraaf 4.2.1 worden volgens reclamanten verouderde verkeerstellingen gebruikt. En bovendien verstrekt door de gemeentezelf. Er wordt volgens reclamanten voorbijgegaan aan het feit dat er sprake was van een corona periode met veel minder verkeer. In het huidige post corona tijdperk is er weer sprake van een forse toename volgens reclamanten. Reclamanten spreken sterke twijfels uit bij de door de gemeente gehanteerde redenering. Reeds nu is het volgens reclamanten hun eigen waarnemingen vele malen drukker dan in de tabellen aangegeven. Dat blijkt naar de mening van reclamanten ook uit de door de gemeente Noordenveld gebruikte verkeersgegevens van De Zulthe (telling 2021) en de Maatlanden (telling 2019), die rekenen met een verkeerstoename van 1 procent per jaar. De gemeente werkt inmiddels ook aan woningbouw in Roden Zuid. Voor de ontsluiting van deze woonwijken zal echter geen nieuwe verkeersinfrastructuur worden aangelegd. Volgens reclamanten zullen de bewoners van Roden Zuid voor hun woon-werkverkeer en overige verkeersbewegingen voor een groot deel via sluiptwegen gebruik gaan maken van de Maatlanden, de Noordholt en de J.P. Santeeweg. Hiermee is bij de berekeningen geen rekening gehouden volgens reclamanten. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 2.5 van deze zienswijzennota. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.14		Inhoud zienswijze Volgens reclamanten is het niet te verdedigen dat er minder dan 750 m2 verhard oppervlak komt in het plangebied, zoals ingevuld bij de watertoets. Zij zijn van mening dat 120 woningen, 120 opritten en tussenliggende wegen onmogelijk niet als verhard oppervlak wordt gezien. Reclamanten voeren aan dat het plangebied tevens van essentieel belang is voor de waterhuishouding van een groter bewoond gebied. De watergang Zulther Bitse ontstaat in het plangebied en de hoofdwaterring - die dwars over het plangebied loopt - verzorgt ook de afwatering van het Kleibos. Reclamanten halen de genoemde tekst uit het geohydrologisch onderzoek aan dat door de geringe

		dikte en de beperkte doorlatendheid van het dekzand in natte perioden het grondwater zeer vertraagd naar de watergangen zal afstromen en hiermee de grondwaterstand richting het maaiveld kan stijgen. Volgens reclamanten leidt dit tot wateroverlast in dit gebied zodat zeer forse mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Reclamanten voeren aan dat dit gegeven in strijd is met de uitgangspunten genoemd in de brief van 25 november 2022 van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat genaamd "Water en Bodem sturend". Ook voor de toekomstige bebouwing (woningbouw en infrastructuur) zullen volgens reclamanten forse mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Voor de te bouwen woningen geldt volgens reclamanten dat op slecht draagkrachtige ondergrond zoals potklei niet meer standaard 'op staal' gefundeerd kan worden, maar deze te moeten funderen op palen. Deze kosten zijn nu niet in beeld gebracht en zullen volgens de reclamanten tot hoge exploitatiekosten leiden. In het geval van aanwezige kruipruimtes zullen deze regelmatig onder water komen te staan als gevolg van een slechte afvoer van het freatisch grondwater veroorzaakt door de geringe natuurlijke afstroomcapaciteit, aldus reclamanten. Wil men dit oplossen dan is volgens de reclamanten actieve bemaling noodzakelijk wat weer veel ondergrondse infrastructuur en energiekosten met zich meebrengt. Deze kosten zullen in de ogen van reclamanten weer verhaald moeten worden op de inwoners van de gemeente. Daarnaast beargumenteren reclamanten dat de aan te leggen infrastructuur in dit gebied erg ongunstig is. Vanwege de huidige lage ligging van het maaiveld, moet het wegensysteem omhoog gebracht worden volgens reclamanten om een juiste waterhuishouding te bereiken. Dit is naar de mening van reclamanten mede vanwege de instabiele ondergrond door de aanwezigheid van de ondiep gelegen potklei. Volgens de reclamanten vraagt dit om grote hoeveelheden grondstromen die in de huidige tijd in de transitie naar circulair bouwen juist moeten worden voorkomen. Reclamanten zijn van mening dat bij deze ontwikkeling geen sprake kan zijn van een gesloten grondbalans. Reclamanten merken op dat reeds eerder in één van de onderzoeksrapporten melding gemaakt werd van het volgende: <i>- 'Waterberging in dit gebied is een lastige klus met uitdagingen en grote risico's. Daarbij komen zorgen over waterberging en waterpiekafvoer. Water piekafvoeren, die toenemen als gevolg van bebouwing en verhardingen. Voor het mitigeren van deze watertoename zal er een groot grondoppervlak nodig zijn waar water gebufferd moet worden'.</i> Volgens reclamanten is het terrein echter ongeschikt voor het maken van een groot waterbergend vermogen als bijvoorbeeld een wadi. Reclamanten zijn van mening dat de door de adviesbureaus en
--	--	--

	de gemeente gebezigde termen als 'kan' en 'over het algemeen beperkt' niet bijdragen aan het vertrouwen van de inwoners in betreffende gebieden. De gemeente Noordenveld heeft in het verleden volgens reclamanten aangetoond, zelfs met behulp van volgens de gemeente capabele instanties en bedrijven, niet om te kunnen gaan met dergelijke ingrijpende werkzaamheden in de bodem. Er wordt door reclamanten verwezen naar een rapportage van CRUX Engineering. Er is een complete straat verzakt en andere wijken, grenzend aan de huidige bouwplannen, hebben problemen met wateroverlast. Alle mitigerende maatregelen ten spijt, bestaat er geen vertrouwen bij reclamanten in een adequate begeleiding en oplossing door de gemeente. Onbegrijpelijk is volgens reclamanten de afwijzing van de gemeente Noordenveld ten aanzien van financiële schadebescherming (omgekeerde bewijslast) aan haar burgers. Reactie gemeente Allereerst is inderdaad bij de watertoets 'nee' ingevuld bij de vraag of er met meer dan 750 m2 <u>bin-nen</u> bebouwd gebied verhard wordt. Het plangebied valt op dit moment namelijk niet onder bebouwd gebied. Bij de volgende vraag of het verharde oppervlakte met meer dan 2500 m2 in het buitengebied toeneemt wordt dan ook 'ja' geantwoord. Het principe van 'water en bodem sturend' is dat de bodem en het grondwater als uitgangspunt genomen worden bij nieuwe ontwikkelingen. Dat is bij dit planvoornemen dan ook juist toegepast. De hoofdwatergang - die dwars over het plangebied loopt - verzorgt ook de afwatering van het Kleibos. Deze watergang wordt daarom in stand gehouden. In het eerder gedane hydrologisch onderzoek werd inderdaad gesteld dat de grondwaterstand verlaagd zou moeten worden om kruipruimten droog te houden. Dit hydrologisch onderzoek stamt van voor de brief van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Dat is niet meer aan de orde, omdat er geen kruipruimtes meer gebouwd gaan worden. De potkleilaag wordt niet doorboord. Voor het ontwerp van de funderingen zullen sonderingen gemaakt worden om de sterkte van de bodem te bepalen. In het ontwerpbestemmingsplan is de waterhuishouding tot op heden inderdaad nog te summier beschreven. Dit is inmiddels goed geborgd. Met een duidelijk ontwerp van het stedenbouwkundige plan inclusief waterberging en wadi's blijkt dat de waterhuishoudelijk invloed op de omgeving minimaal is. Dit stedenbouwkundig ontwerp is ook nog nader besproken op de inloopbijeenkomst van 16 juli 2024.
--	--

		Wij herkennen ons niet in de uitspraak met betrekking tot omgekeerde bewijslast omtrent schade als gevolg van werkzaamheden. Binnen alle gemeentelijke infraprojecten werken we met het bouwprotocol. Dit betekent dat we alle relevant gelegen woningen vooraf opnemen, alle grondwaterstanden en trillingen monitoren en ook achteraf alle relevante woningen weer opnemen en kijken of er schade is ontstaan. Indien uit deze onafhankelijke opnames blijkt dat er schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden, wordt deze vergoed door de gemeente. Conclusie De argumenten van de zienswijze leiden over het algemeen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel leidt het argument van de waterhuishouding tot (indirecte) aanpassingen van het bestemmingsplan. Bijlage 9 van de toelichting is vervangen door een up-to-date geohydrologisch rapport. Om zorgen weg te nemen is ook een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Artikel '10.1 Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd aan het bestemmingsplan met de volgende tekst: De gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied' mogen niet eerder worden gebruikt voor aanleggen, bouwen en gebruiken ten behoeve van de in deze artikelen genoemde doeleinden nadat in overleg met het waterschap de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen en aanbevelingen zijn uitgevoerd.
5.15		Inhoud zienswijze Reclamanten citeren de gemeente: 'Om de cultuurhistorische landschappelijke structuren en kenmerken te behouden van en rondom het plangebied, moet het open zicht vanuit het plangebied en de weg de Zulthe op de Zulthe 8 behouden blijven. Hetzelfde geldt voor het zicht op het Oord de Zulthe. Dit om de openheid van het historische beekdal en het contrast met de laanbeplanting vast te houden' en geven aan het hiermee niet eens te zijn. Zij zijn van mening dat de huidige bewoners aan de Zulthe (oneven nummers) ook als 'karakteristiek' aangeduide panden bezitten en het recht hebben op open zicht en spreken van een ongelijke behandeling. Reactie gemeente Enkele woningen van de bewoners aan de Zulthe zijn inderdaad als karakteristiek aangemerkt. De aanduiding 'karakteristiek' geeft planologisch gezien alleen aan dat het beeldbepalende en/of

		waardevolle bebouwing betreft en dat deze aanduiding gericht is op de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing. Dit heeft dus niets te maken met 'open zicht' vanaf de weg op de woning. Dat ligt bij een monumentaal pand anders. Daarnaast is het zo dat het recht op open zicht hebben vanuit het pand – of het pand nou karakteristiek of monumentaal is aangemerkt - niet bestaat in Nederland. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.16		Inhoud zienswijze Reclamanten geven hun mening over de maatschappelijke uitvoerbaarheid en zijn van mening dat de bijeenkomsten niet op een goede wijze zijn georganiseerd. Daarnaast was de gemeente volgens reclamant vooringenomen en kon enkel over de hoeveelheid en type woningen gesproken worden. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder paragraaf 1.6 van deze zienswijzennota. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5.17		Inhoud zienswijze Reclamanten wijzen ten slotte op de Woonvisie en de kwaliteitsgids in een bijlage behorende bij de zienswijze genaamd 'reactie op de Woonvisie en Noordenveldse Kwaliteitsgids'. Hierin komen dezelfde punten naar voren die in bovenstaande paragrafen van dezelfde indiener zijn benoemd. Aanvullend wordt aangegeven dat het volgens reclamanten misleidend is dat de omwonenden overwegend positief zijn. Reactie gemeente Voor een reactie op de reeds ingebrachte punten wordt verwezen naar de beantwoording in bovenstaande paragrafen van de zienswijzennota. Voor wat betreft het misleiden wordt opgemerkt dat er inderdaad een groep omwonenden is die negatief is over het planvoornemen. Er zijn echter ook omwonenden die positief zijn, zoals wij onlangs ervaren hebben bij de inloopbijeenkomsten van januari en juli 2024.

		Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6.1	Indiener zienswijze 35	Inhoud zienswijze Reclamant heeft bezwaar tegen het door de gemeente gestelde dat het gebied Maatlanden-de Zulthe niet tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN gebied) behoort. Reclamant is het hier nadrukkelijk mee oneens. Volgens reclamant is enorm 'aangerommeld' met plannen en kaarten. Reclamant heeft alle notulen van de vergaderingen van Provinciale Staten en de, volgens reclamant speciaal voor dit soort procedures, door haar ingestelde Provinciale Statencommissie Omgevingsbeleid nagekeken. Er is volgens reclamant in provinciale procedures vastgelegd dat alvorens een Omgevingsvisie kan worden gewijzigd en geaccordeerd door Provinciale Staten de Provinciale Statencommissie Omgevingsbeleid een advies dient te geven. Dit is niet gedaan volgens reclamant. Reclamant beweert dat deze commissie voor het laatst vergaderd heeft op 15-2-2023. Reclamant verwijst naar de voor een burger op de site zichtbare notulen van de commissie en geeft aan dat de provincie Drenthe zich niet aan deze notulen houdt. Volgens reclamant is er ten aanzien van de herbegrenzing van het oorspronkelijke NNN-gebied niet getoetst aan de doelstellingen van de EHS, noch zijn de 'spelregels EHS' toegepast. Reactie gemeente Zoals benoemd onder paragraaf 1.1 van deze zienswijzennota is het niet aan de gemeente om NNN-gebieden vast te stellen. Wij kunnen dan ook niet reageren op de wijze van wel of niet aanwijzen van NNN-gebied. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar paragraaf 1.1. Het beklag over de manier van wijzigen van het NNN-gebied kan gedaan worden bij het daarvoor bevoegde gezag (Provincie Drenthe). Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6.2		Inhoud zienswijze Reclamant wil aangeven dat de gemeente Noordenveld de wijziging van het bestemmingsplan op een niet transparante wijze en niet democratische wijze heeft verricht. Reclamant is van mening dat als direct aanwonende met vrij zicht over het gebied en daarmee direct belanghebbende toch minimaal geïnformeerd had moeten worden omtrent het voornemen tot wijziging van de bestemming. Reclamant is van dit standpunt overtuigd, temeer daar bij de bouw van hun huis in 2019 met betrokken

		ambtenaren overleg zou zijn geweest over dit plangebied. Hierbij zou volgens reclamant naar voren zijn gekomen dat er niet gebouwd zou mogen worden binnen het plangebied. Destijds werd naar de mening van reclamant aangegeven dat dit niet het geval kon zijn vanwege de beschermde status van het gebied. Reactie gemeente De gemeente is het niet eens met het gestelde door reclamant. In 2019 was nog niet duidelijk dat het plangebied ontwikkeld zou worden voor woningbouw. Zoals in bovengenoemde paragrafen benoemd hebben recentelijke ontwikkelingen in de woningmarkt er tot toe geleid dit plangebied te ontwikkelen. Naast alle participatiemomenten is hier in maart 2023 al een besluit over genomen waar reclamant kennis van had kunnen nemen. Verder wordt er op gewezen dat voor onderhavig bestemmingsplan de procedure wordt gevolgd die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene Wet bestuursrecht daarvoor voorschrijft, met de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen, waar op gereageerd wordt. Aldus wordt voldaan aan de vereisten die de wet stelt. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.1	Indiener zienswijze 36	Inhoud zienswijze Volgens reclamant is het een onvolledig relaas van feiten dat het geldende bestemmingsplan ter plekke de enkelbestemmingen 'agraris met waarden', 'verkeer' en 'water' heeft en de dubbelbestemmingen 'leiding – riool' en 'waarde – archeologie 2'. Volgens reclamant lag er ten tijde van hun 'aankoopplanning' een provinciale planologische bescherming ter behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke natuurwaarden en kenmerken. Volgens reclamanten zou deze bestemming er zijn afgehaald ten tijde van het te koop aanbieden van de grond aan de gemeente Noordenveld. Reactie gemeente Wat reclamant stelt is feitelijk niet juist. De provincie heeft namelijk geen bestemmingsplannen met bestemmingen. Voor de vaststelling van NNN-gebieden waar reclamant op doelt en het wel of niet bestemmen hiervan wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van deze zienswijzennota. Van een wijziging ten tijde van het te koop aanbieden is dan ook geen sprake vanuit de gemeente Noordenveld. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2	Inhoud zienswijze Reclamant heeft bezwaar tegen het gestelde door gemeente dat voor het plangebied op basis van de stedenbouwkundige voorverkenning, de kwaliteitsgids en de gemeentelijke woonvisie (in voorbereiding) parallel aan het bestemmingsplan een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Volgens reclamant zijn de kwaliteitsgids en de gemeentelijke woonvisie beleidsdocumenten die op zuivere gronden zijn genomen. Dit betekent dat met deze documenten rekening gehouden moet worden volgens reclamant en dat gebeurt in zijn/haar ogen nu niet. Reactie gemeente Het gestelde door reclamant is niet juist. Er wordt zeer zorgvuldig getoetst aan de gemeentelijke woonvisie en de kwaliteitsgids. Om niet in herhaling te vallen wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder paragrafen 1.8 en 2.3 van deze zienswijzennota. Aanvullend wordt in het algemeen opgemerkt dat altijd goed onderbouwd afgeweken kan worden van voorheen vastgestelde beleidskaders. Anders zou dit betekenen dat nooit ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen in de wereld die op het moment van vaststellen van eerdere beleidskaders niet worden voorzien. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.3	Inhoud zienswijze Reclamant is van mening dat het realiseren van 120 woningen en verhardingen geen onderdeel is van de afronding van de bebouwing aan de noordzijde van Roden, maar juist een grove aantasting van de vastgestelde ruimtelijke kwaliteit is. Volgens reclamant kan absoluut geen sprake zijn van afronding van bebouwing als er jarenlang maatregelen en bescherming van vastgestelde natuurwaarden, leefbare structuur en identiteit op dit gebied ligt. Samenvattend is de voorgenomen ontwikkeling volgens reclamant een aantasting van vastgestelde natuurwaarden, waterhuishoudkundige structuren, waterbergend vermogen en de eenheid, herkenbaarheid en eigen identiteit van het dorps karakter. Reclamant sluit af met de opmerking dat het plangebied een zeldzaam en kwetsbaar gebied is. Reactie gemeente Voor wat betreft de bescherming van de natuurwaarden die hier zou gelden volgens reclamant wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder paragraaf 1.1 en de daaropvolgende paragrafen. Voor wat betreft de waterhuishouding wordt verwezen naar paragrafen 1.5 en 2.2. Dat het gebied weldegelijk een dorps karakter behoudt wordt onder paragraaf 2.3 verwoord. Niet duidelijk is waar

		reclamant precies op doelt dat het plangebied een zeldzaam en kwetsbaar gebied is. Indien bedoeld wordt op de bodem, dan wordt daar rekening mee gehouden zoals benoemd in paragraaf 1.8 en 2.3. Indien bedoeld wordt op zeldzame flora en fauna dan wordt reeds onder punt 5.1 opgemerkt dat het huidige plangebied een vrij soortenarm grasland gebied is door het huidige agrarische gebruik. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.4		Inhoud zienswijze Volgens reclamant vervullen de gronden tussen de Zulthe en de Maatlanden nu een belangrijke taak voor wat betreft risico verlagingen en mitigerend effecten ten aanzien van bodemstabiliteit en waterschade. Het plangebied en haar beschermende aandeel kan volgens reclamanten niet los worden gezien van haar omgeving en het grotere maatschappelijk geheel. Voorts raakt de voorgenomen ontwikkeling volgens reclamant wel de nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Realisatie van woningen zal het risico op wateroverlast of watertekorten problemen vergroten. Realisatie van woningen zal het risico op schade buiten het plangebied vergroten. De voorgestelde wijziging is een onverstandig dan wel onjuiste toepassing van de NOVI zienswijze, aldus reclamant. Reclamant is verder van mening dat op het plangebied een groot uitbreidingsplan geprojecteerd is in een uniek verlichting arm buitengebied, met een zeldzaam ecologisch karakter, met een belangrijke refugium van de inheemse Noord Drentse flora. Bij NOVI ligt de focus op bouwen van woningen in Wijk- en dorpsharten, voor lokale vraag. De mooie glooiende natte laaggelegen gronden tussen de Zulthe en de Maatlanden met een water "dempend" vermogen bezitten bijzondere klimaatgrille bodemeigenschappen volgens reclamant. Het gebied is volgens reclamant dan ook bij uitstek geschikt om, als beschreven in NOVI de functie voor ruimte ten gevolge van klimaat te gaan vervullen. Een klimaatfunctie zal passen in de huidige beleid visies, natuur en grondwaterbescherming waarmee aldus een verstandiger maatschappelijke meerwaarde voor iedereen in onze regio wordt gevonden. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder paragraaf 5.7 voor de toetsing aan de NOVI. Voor wat betreft de flora en fauna wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze zienswijzennota.

		Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.5		Inhoud zienswijze Reclamant zet veel vraagtekens bij het regionaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot woningbouw. Onder andere de prognose van ABF/Primos wordt hierbij aangehaald waaruit zou blijken dat er minder woningbouw noodzakelijk is in de komende jaren voor de gemeente Noordenveld. Reactie gemeente Er wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 2.1 van de zienswijzennota voor de beantwoording. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.6		Inhoud zienswijze Reclamant vraagt zich af waarom het bestemmingsplan verder in procedure gaat zonder dat het nader archeologisch onderzoek is afgerond. Op deze wijze kan reclamant de resultaten niet meenemen in zijn zienswijze. Reactie gemeente Jurisprudentie wijst uit dat het is toegestaan nadere onderzoeken na de ontwerpfase van het bestemmingsplan af te ronden. Zolang bij de vaststelling van het bestemmingsplan de gevolgen voor de onderzochte aspecten duidelijk zijn. Nadere onderzoeken kosten erg veel tijd en om niet onnodig lang te moeten wachten is besloten het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage te leggen. Het nader onderzoek is inmiddels bijgevoegd. Uiteraard zal bij de uitvoering rekening worden gehouden met de conclusies die uit dit nadere onderzoek komen. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.6		Inhoud zienswijze

		Reclamant is het niet eens met het gestelde door de gemeente dat het gebied niet in het NNN-gebied ligt. Vervolgens worden door reclamant een hoop vragen gesteld aan de gemeente met betrekking tot het vaststellen van deze gebieden en hoe de gemeente om gaat met de NNN-gebieden. Reclamant merkt verder op dat de gronden tussen de Maatlanden en De Zulthe nog echt donker zijn in de avond en nacht. Het is volgens reclamant algemeen bekend dat in en nabij NNN gebieden terughoudendheid met licht het uitgangspunt is. Uitbreiding van openbare verlichting in deze gebieden is volgens reclamant niet gewenst. Tevens mag volgens reclamant de openbare verlichting niet storend zijn voor flora en fauna conform de Wet Natuurbescherming. Reclamant maakt zich zorgen dat de gemeente dit is ontgaan. Reactie gemeente Voor wat betreft het NNN-gebied en de vragen die hier betrekking op hebben wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van deze zienswijzennota. Voorts is het bij de gemeente bekend dat verlichting een negatief effect heeft op de natuur. We streven dan ook naar zo min mogelijk lichtverstoring tijdens (bouw)werkzaamheden. Ook bij het opstellen van een verlichtingsplan wordt hier rekening mee gehouden. Indien verlichting in kader van (verkeers)veiligheid noodzakelijk is, proberen we de lichtstraling zoveel mogelijk naar onderen te richten om uitstraling naar boven (lucht, boomkronen) te voorkomen. Dit betreffen echter zaken die pas bij de uitvoering van het plan uitgewerkt zullen worden. Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
7.7		Inhoud zienswijze Reclamant heeft bezwaar tegen het gehele hoofdstuk 6 uit de toelichting, wat gaat over de uitvoerbaarheid en participatie. Reclamant is van mening dat de gronden van het plangebied uit het niets in beeld zijn gekomen voor woningbouw ontwikkeling en dat dit achter de rug van inwoners om gedaan is. Er worden door reclamant allerlei verwijten gemaakt richting de gemeente over transparantie, bestuurlijk onfatsoen en onvolledige participatie. Voorts worden reeds genoemde argumenten in deze zienswijzennota herhaald. Deze zijn in bovenstaande paragrafen beantwoord. Reactie gemeente Er wordt naar alle bovenstaande paragrafen van deze zienswijzennota verwezen als reactie op dit stuk van de zienswijze van reclamant. Het in samenhang lezen van deze antwoorden op de ingebrachte zienswijzen laat zien dat er een gedegen proces ten grondslag gelegen heeft aan het planvoornemen. Wij herkennen ons dan ook niet in de gemaakte verwijten.

		Conclusie Dit argument van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
--	--	---

Wijzigingen

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijziging:

- Bijlage 9 van de toelichting is vervangen door een up-to-date geohydrologisch rapport.

De ambtshalve wijzigingen zijn de volgende:

- Artikel '10.1 Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd aan het bestemmingsplan met de volgende tekst:

De gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied' mogen niet eerder worden gebruikt voor aanleggen, bouwen en gebruiken ten behoeve van de in deze artikelen genoemde doeleinden nadat in overleg met het waterschap de in paragraaf 4.5 van de toelichting opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen en aanbevelingen zijn uitgevoerd.

- De verbeelding is aangepast. De rotonde is iets verplaatst en daarmee ook de bestemming 'verkeer'.
- Enkele bestemmingsplanregels zijn geschrapt die niet meer toegepast konden worden naar aanleiding van het stedenbouwkundige plan. Het gaat om het maximum aan bebouwingspercentage van 50 %, afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens, de minimale zijdelingse afstand tot een naastgelegen perceel, afstand tot de achterste perceelgrens en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen.
- Bijlage 1 bij de regels is vervangen door de juiste up-to-date beleidsadvieskaart Archeologie.
- Het nadere onderzoek ecologie is toegevoegd als Bijlage 14 van de toelichting
- Het vervolgonderzoek archeologische proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als Bijlage 11 van de toelichting
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vervangen met nieuw uitgevoerde tellingen en geluidsonderzoek

- Bijlage 5 Akoestisch effect bestaande woningen is toegevoegd als bijlage van de toelichting