

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

30-12-2021

Zienswijze betreffende het Besluit ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Mensingheweg 20 te Roden het voornemen vergunning te verlenen voor:
- Mensingheweg 20 te Roden, het realiseren van een appartementencomplex.
(zaaknummer 2021/0492, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 3821757).

Geacht college van burgemeester en wethouders,

De reden dat wij deze zienswijze indienen is dat wij het niet eens zijn met argumenten ter onderbouwing van het plan en met de uitvoering ervan onze belangen worden geschaad.

Conclusie

- 1: wij vinden dat het belang van één persoon (de initiatiefnemer) onvoldoende argument is om de afwijking van het bestemmingsplan te rechtvaardigen.
- 2: Wij vinden de Ruimtelijke onderbouwing en de Ecologische quickscan op een aantal punten van onvoldoende kwaliteit om op grond hiervan tot vergunningverlening over te gaan.
- 3: Wij verwachten schade te gaan ondervinden van het voorgenomen plan.

Onze bezwaren zijn gebaseerd op onderdelen uit het Ontwerp Omgevingsvergunning, de Ruimtelijke Onderbouwing en de Ecologische Quickscan.

1: Verklaring van geen bedenkingen

1a: In het ontwerp omgevingsvergunning staat: *Op 23 november 2021 hebben wij {...Albertus Hamstra, manager Publiekszaken...}...van gemeenteraad **geen** (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van W. Verkaik, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.*

- Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen (Kenniscentrum InfoMil).

1b: In het ontwerp omgevingsvergunning staat: *Op 23 november 2021 hebben wij {...Albertus Hamstra, manager Publiekszaken...}...van gemeenteraad **geen** (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, **gelet op het belang van W. Verkaik**, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.*

- Wij maken bezwaar tegen het feit dat het belang van één persoon (W. Verkaik) 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 ons

als burgers garanties op nadelige ontwikkelingen in onze omgeving te bieden. In de Verklaring van geen bedenkingen wordt ons belang niet benoemd en de Ruimtelijke Onderbouwing in deze is van bedenkelijke kwaliteit (zie hieronder).

2: Afwijkingsprocedure

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt een afwijking van het bestemmingsplan verleend omdat:

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning **een Goede ruimtelijke onderbouwing** is gevoegd waarin het initiatief planologisch is gemotiveerd;

- Wij bestrijden dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing (Bos en Koppert, 5 oktober 2021). Zie hieronder.

3: Ruimtelijke onderbouwing

- Er is in Bos en Koppert (2021) geen sprake van een objectieve analyse van de onderdelen in de onderbouwing. Er wordt duidelijk toegeschreven naar een voor de initiatiefnemer gewenst resultaat. Enkele voorbeelden:
 - Er wordt gesteld dat het huidige bestemmingsplan ruimte laat voor bedrijven als een chemische wasserij, hetgeen *onevenredig meer schade zou aanrichten*. Hetzelfde geldt voor de aannames mbt verkeersbewegingen en geluid. De gehanteerde "worst-case" benadering staat tegenover de "best-case" benadering ten aanzien van de bewoning van de appartementen door *senioren* (niet door *jongeren...*). *De doelgroep heeft daarnaast hart voor een duurzame manier van leven. Ze gaat verantwoord om met natuur en milieu. Ze woont graag in een natuurlijke woonomgeving.* Duidelijk een "best-case" benadering, naar ons idee niet persé realistisch. Eerder een promotietekst voor de realisatie van het plan.
 - *Alternatieven voor verhuur van het pand. Het pand staat sinds 2019 te huur via een makelaar. Tot nu toe heeft zich geen serieuze gegadigde gemeld.*
 - Er is ons geen onderbouwing bekend waaruit blijkt dat continuering van gebruik binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan kent niet mogelijk is. Er is daarnaast een scenario denkbaar dat de initiatiefnemer zodanige voorwaarden stelt dat er geen "serieuze" gegadigde te vinden zal zijn voor continuering van gebruik. Daarover ontbreken ons ook de gegevens voor een goede beoordeling.
 - *In de conclusie staat: Wonen is een goed alternatief; het sluit aan bij de bestaande woningen in het streekje.*
 - Huidige bewoning aan de Mensingheweg in het deel naast de Sterrenwacht is met 6 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 gaat van 6 naar 15. Dit zal ten koste gaan van de kernkwaliteiten rust, landelijk en natuur. Voor ons zal de kwaliteit van het wonen aan de Mensingheweg daarmee verminderen. Ons belang zal hierdoor worden geschaad.
 - *Maatschappelijke uitvoerbaarheid (7.2) Voor de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' moet een uitgebreide procedure worden doorlopen. In een eerdere fase van de aanvraag omgevingsvergunning hebben omwonenden bezwaren ingediend. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing ondervangt deze bezwaren en wil daarmee de bezwaarden geruststellen.*

- Wij zijn het niet eens met de conclusie dat onze bezwaren zijn ondervangen met Bos en Koppert (2021).
- *De initiatiefnemer heeft geprobeerd de omwonenden zo goed mogelijk te informeren. Hij heeft een informatieavond gehouden en heeft na het opstarten van de nieuwe vergunningprocedure de omwonenden regelmatig een digitale nieuwsbrief gestuurd. Hij heeft de omwonenden regelmatig individueel thuis opgezocht of gebeld om ze bij te praten. Hij heeft een verslag gemaakt van de contactmomenten met de omwonenden. Dit verslag is bij de initiatiefnemer opvraagbaar.*
 - De initiatiefnemer heeft ons niet geïnformeerd, noch om participatie gevraagd vóórdat de vergunningaanvraag was ingediend. Al het ander was dus als mosterd na de maaltijd. Wij maken sterk bezwaar tegen het ongevraagd opmaken van een “verslag” van hetgeen tussen Verkaik en ons 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. Het hele “participatietraject” dat pas startte nadat het plan was ingediend heeft als doel gehad om de vergunningverlener te doen geloven dat wij bij de invulling van het plan betrokken zijn geweest. Over onze onvrede hierover is eerder al een e-mail verzonden aan de gemeente (via Leonie van Roekel, dd 17 nov. 2021).

4. Ecologische quickscan (Vos, 28-09-2021)

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 zichtbare aanwezigheid van Esdorpen-kenmerken. 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 kunnen wij stellen dat deze soorten ook daadwerkelijk voorkomen in de directe omgeving van het Sterrenwachtcomplex. Ook SBB, de terreinbeheerder zou daarover de opsteller hebben kunnen informeren.

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 de 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.
- 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 wij stellen dat de conclusie in de quickscan, te weten*Negatieve 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.

5: Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt volledig binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Drenthe (actualisatie 20 februari 2020 door GS Drenthe). Dit is een bevestiging van het grote belang voor de natuur in en rond het plangebied.

Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving staat:

"In het NNN is het 'nee, tenzij'-regime uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht (IenM 2012)"mbt ... economische ontwikkelingen... voor gebieden buiten het beschermingsregime van NNN geldt het 'ja, mits'. Het voorgestelde plan van de initiatiefnemer valt dus onder het "nee, tenzij"-regime.

- Wij vragen om onderbouwing van dit nee-tenzij-regime in het plan Sterrenwacht.

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.*

- Wij willen weten of dit advies is opgevolgd en tot welk resultaat dat heeft geleid.

6: natuurvisie 2040

- Is de gemeente voornemens om bij de besluitvorming mbt het wijzigen van het bestemmingsplan tbv het ingediende plan het verzoek van de Provincie in te willigen om daarbij gebruik te maken van de natuurvisie 2040?

Wij vernemen graag uw reactie op hetgeen we u hier voorleggen.

[Redacted signature block]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



Burgemeester en Wethouders
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Roden, 02-05-2022

Betreft: Zienswijze t.a.v. "Ontwerp Omgevingsvergunning Mensingheweg 20 Roden"

Zaaknummer: 2021/0492

Uw brief: 28-03-2022

Geachte heer/mevrouw,

Via uw brief van 28-03-2022 heeft u medegedeeld dat de gemeente wederom een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegd ten behoeve van een voorgenomen wijziging van de bestemming en verbouwing tot appartementencomplex van Mensingheweg 20 te Roden.

Met deze brief dienen wij onze herziene zienswijze in t.a.v. de voorgenomen omgevingsvergunning.

Deze zienswijze is gedeeld met de bewoners van Mensingheweg 12 en 16 die ook hun ingediende zienswijzen met ons hebben gedeeld en waarvan wij de inhoud geheel onderschrijven.

1) Samenvatting

Nadat een eerdere poging om een omgevingsvergunning te verkrijgen, na terechte bezwaren moest worden ingetrokken, is nu een nieuwe conceptvergunning ter inzage gelegd, gebaseerd op de uitgebreide procedure.

Omdat na de eerdere procedure duidelijk is geworden dat dit deel van de Mensingheweg geen stedelijk gebied is, zijn de voorschriften voor bouwen in het buitengebied van kracht, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe.

Omdat de provincie in het buitengebied slechts een enkele nieuwe woning toestaat, en dan nog onder voorwaarden, kan er van een project van negen nieuwe appartementen geen sprake zijn.

De gemeente is niet bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen van bedrijf naar wonen in het buitengebied. De gemeente dient haar bestemmingsplannen geheel in overstemming met de provinciale verordening te houden of te brengen en heeft daar geen ruimte voor eigen afwegingen.

In de "ruimtelijke onderbouwing" wordt gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met zowel Rijks-, Provinciaal- als Gemeentelijk beleid, wat een pertinente onjuistheid is want het is duidelijk strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening. Dit had het adviesbureau kunnen en moeten weten en dus is hier sprake van bewuste misleiding.

Ook de gemeenteraad is daardoor niet in kennis gesteld van het feit dat het plan strijdig is met de Provinciale Omgevingsverordening en had, indien zij dit had geweten, zeker van haar recht gebruik gemaakt om geen goedkeurende verklaring af te geven.

Uit ruggenspraak met ambtenaren van de provincie bleek bovendien dat deze zeer verbaasd waren dat de gemeente de voorgenomen omgevingsvergunning niet aan de provincie had voorgelegd omdat het hier om bouwen in het buitengebied gaat. De woordvoerder liet blijken dat zij dit hoog opnemen.

De voorgenomen omgevingsvergunning moet dus worden ingetrokken en de aanvraag moet definitief worden afgewezen. Wij gaan ervan uit dat verdere juridische stappen hiermee voorkomen kunnen worden.

Inleiding

In een eerdere procedure is door B&W Noordenveld al een omgevingsvergunning verleend, gebaseerd op de zgn. "kruimelregeling" maar deze is na bezwaren ingetrokken. De nieuwe ontwerp-omgevingsvergunning is gebaseerd op dezelfde aanvraag maar met nieuwe argumenten en documenten.

In de argumentatie van B&W bij de intrekking van de eerdere omgevingsvergunning is al vastgesteld dat het perceel Mensingheweg 20 in de feitelijke situatie buiten de bebouwde kom ligt en daarmee geen stedelijk- maar buitengebied is. Zowel de aanvrager als de gemeente stellen zelf al duidelijk dat de aangevraagde omgevingsvergunning strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

Wij zullen in onze zienswijze aantonen dat deze vergunning niet verleend kan worden.

Kern van de aanvraag is de "Ruimtelijke onderbouwing" van 5 oktober 2021 waarin conclusies worden getrokken ten aanzien van de ruimtelijke ordening. In 3) gaan wij hier op in. In 4) komt de verhouding tussen gemeente en provincie aan bod en in 5) en 6) gaan wij in op de provinciale voorschriften en visies. In 7) schetsen wij de mogelijkheden voor de "sterrenwacht". Tot slot in 8) nog enige opmerkingen en conclusies.

2) Ruimtelijke onderbouwing ROmiek (5 oktober 2021)

Centraal in de aanvraag staat de ruimtelijke onderbouwing van Bureau ROmiek van 5 oktober 2021 met alle informatie die volgens de aanvrager nodig is voor het verstrekken van een omgevingsvergunning.

Deze onderbouwing moet de basis zijn van de aanvraag en duidelijk aangeven dat o.a. voldaan wordt aan voor de gemeente bindende regelgeving van de beide andere overheden: Rijk en Provincie. Ruimtelijke ordening is met name het werkgebied en mandaat van de provincie en gemeenten hebben hier rekening mee te houden. In de onderbouwing van ROmiek wordt hier beperkt aandacht aan gegeven en met name een wat “wollig” verhaal gehouden waarin “bruisend Drenthe” leidend lijkt.

Enige punten uit de onderbouwing:

- Onder 4.2 Provinciaal Beleid wordt met name uitgebreid ingegaan op de kernkwaliteiten uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe maar wordt met geen woord gerept over de overige artikelen. Het artikel over “woningbouw” wordt zorgvuldig omzeild.
- Onder 4.4 wordt zomaar gesteld: “*Het plan is in overeenstemming met zowel Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid*”. (Terwijl uit 2.17 Woningbouw blijkt dat het plan strijdig is met de Provinciale Omgevingsverordening)
- Onder 8 valt als slotconclusie uit de lucht, dat: “*met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening*”. De onderbouwing blijkt in het geheel niet uit het document.

Daarnaast wordt onder 4.1 ten onrechte een soort van samenlevingsgemeenschap geschetst voor senioren die wel heel bijzonder zouden moeten zijn. Nergens in het document wordt daarnaast aangegeven dat deze senioren speciaal geselecteerd zullen worden op kenmerken zoals geschetst. Blijkbaar is dit meer een soort verkoopplaatje en zijn de potentiële huurders vooral te herkennen aan voldoende diepe zakken om de geventileerde huurtarieven te kunnen opbrengen.

Appartementencomplexen voor senioren zijn bovendien in het geheel niet bijzonder en, zeker in Roden, zeer talrijk en bovenal 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 alleen maar meer twijfel over de wenselijkheid van dit plan zeker ook met het oog op de bevolkingskrimp.

In de Omgevingsverordening van Drenthe staat een artikel (2.17, lid 3) over uitzonderlijke gevallen en bijzondere samenlevingsvormen maar dat gaat juist 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 wij weten, zelf geen toekomstige bewoner maar alleen verhuurder.

Bureau ROmiek gaat in haar onderbouwing stevast voorbij aan het feit 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.

Er wordt ook steeds gedaan of het niet om een nieuwe ontwikkeling gaat, “het gebouw staat er immers al” en “het is maar een herbestemming”. Voor het beoogde appartementencomplex is trouwens de voormalige sterrenwacht intern al vrijwel geheel gesloopt en is alleen het constructieve skelet nog over. Vloeren, wanden, plafonds, ramen en deuren zijn allemaal nieuw inclusief alle energie- en watersystemen. Alleen de dragende constructie is overgebleven. Grote gaten zijn al illegaal gezaagd in de monumentale wanden onder de grote koepel voor extra ramen. Van het monument blijft zodoende ook niet veel over.

Het is voor het goede begrip trouwens 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 immers geen woning en had ook geen woonbestemming.

Zie hiervoor o.a. ook de “modelbouwverordening” die ook door de RvS wordt gehanteerd en de definitie van het begrip “bouwwerk”.

Bureau ROmiek heeft het ook over een aanwezige bedrijfswoning maar, behalve de voormalige dienstwoning op het huidige Mensingheweg 18, is er geen woning op nr. 20 aanwezig.

Het is duidelijk dat deze ruimtelijke onderbouwing in opdracht van aanvrager geschreven is om de bouw van de appartementen mogelijk te maken. Die zaken worden genoemd die aan dit doel kunnen bijdragen en niet de zaken die daar nadelig voor zijn. Er is hier duidelijk sprake van “selectief winkelen” met een doel.

3) **Provincie “versus” gemeente**

Met name de Provinciale Omgevingsverordening (Artikel 2.17 “Woningbouw”) geeft in heldere taal aan wat de gemeente in het buitengebied mag van de provincie en dus ook wat de gemeente niet mag. Dit artikel wordt door ROMiek geheel genegeerd terwijl het juist het enige relevante artikel is.

Het is duidelijk dat de verhouding tussen de gemeente en de provincie Drenthe een rol speelt in een beslissing over woningbouw in het buitengebied.

De provincie stelt richtlijnen op waar andere organen zich aan hebben te houden, zoals:

- De provincie heeft een omgevingsverordening waar gemeenten aan gebonden zijn.
- De provincie heeft een omgevingsvisie waar de gemeente rekening mee moet houden maar die niet bindend is.
- Op welke manier een bestemming omgezet kan worden, is afhankelijk van de regels vanuit de provincie en het bestemmingsplan.
- In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de provincie in hoofdlijnen bepaalt of steden en dorpen kunnen uitbreiden en waar bedrijventerreinen en kantorenparken mogen worden aangelegd. Het is daarom belangrijk om de ruimte goed te verdelen. Dit is een belangrijke taak voor de provincie. Zij bepaalt waar woningen, bedrijventerreinen en natuurgebieden komen.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) stelt duidelijk in haar informatie aan de gemeenten hoe de verhouding van de gemeente is t.o.v. andere overheden als Rijk en Provincie:

- De provincie borgt ruimtelijke provinciale belangen in de provinciale verordening. Daarin staan bijvoorbeeld de regels waaraan de gemeente zich moet houden bij het maken van bestemmingsplannen.
- Als er ruimtelijke provinciale verordeningen of ruimtelijke algemene maatregelen van bestuur gelden, is er geen afwegingsruimte. In dat geval moet u (= de gemeente) die regels bij het opstellen van bestemmingsplannen precies in acht nemen en moet u de bestemmingsplannen binnen een bepaalde termijn aanpassen.
- De provincie heeft in haar provinciale verordening juridisch vastgelegd waaraan gemeenten zich hebben te houden en wat in bestemmingsplannen moet worden opgenomen. Hierin is voor gemeenten geen eigen beleidsruimte om af te wijken.

Nog niet zo lang geleden gaf wethouder Koster van de gemeente Noordenveld, bij een interview voor plannen voor bebouwing van een voormalige camping in Roden, trouwens blij van begrip toen hij stelde dat als er een provinciale omgevingsverordening van kracht is dit voor de gemeente een juridisch bindend document is waar men niet omheen kan.

4) Provinciale Omgevingsverordening Provincie Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe is met name artikel 2.17 over woningbouw van belang:

Artikel 2.17 Woningbouw

1. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.*
2. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.*

5) Omgevingsvisie Provincie Drenthe

Ook uit onderstaand stuk 5.3.2 uit de “Omgevingsvisie” van de Provincie Drenthe is af te leiden, dat bouwen van, of herbestemmen van, gebouwen in het buitengebied ten behoeve van wonen, geen eenvoudige zaak is en feitelijk niet plaats dient te vinden. Wonen moet worden geconcentreerd in steden en dorpen, dit is conform het Rijksbeleid.

Omgevingsbeeld

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit noemen wij stedelijke gebieden.

Ambitie

Wij maken onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Deze noodzaak komt voort uit het provinciaal belang bij een goede ruimtelijke ordening om, mede conform Rijksbeleid, nieuwe initiatieven bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving. Het stedelijk gebied omvat de buitenste contouren van dorpen en steden zoals op de kaart Bestaand stedelijk gebied is aangegeven.

Wij bieden ruimte voor het toevoegen van een incidentele woning buiten bestaand stedelijk gebied mits:

- *de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;*
- *er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;*
- *er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;*
- *het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie en leidt niet tot leegstand elders.*

6) Mogelijkheden voor Mensingheweg 20

De voormalige sterrenwacht ligt:

- in het buitengebied van de gemeente Noordenveld,
- in het hart van Landgoed Mensinge (Staatsbosbeheer)
- ingesloten tussen twee beschermde beekdalen
- in de groene zone (Omgevingsvisie Noordenveld)
- buiten de bebouwde kom (feitelijke situatie)

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 is erg duidelijk en 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 het staat vast dat de huidige 6 woningen samen al niet kwalificeren als bebouwde kom en dus 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 hier ook worden uitgelegd als 1 woning en niet een woongebouw met 9 woningen.

Het voorgenomen plan is dan ook in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening van Drenthe en daar heeft de gemeente Noordenveld zich aan te conformeren.

De eigenaar kan het pand uiteraard weer verhuren in de zakelijke markt; geheel of in units aan meerdere gebruikers. Ook staat het de eigenaar vrij om het pand te verkopen aan een ondernemer die wel brood in het complex ziet maar niet als huurder.

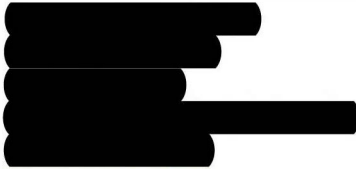
7) Opmerkingen

Zoals al in de eerdere procedure naar voren gebracht, ligt een deel van de bezwaren in het gevaar dat loert van een precedentswerking. Immers de uitbreiding van 6 naar 15 woningen maakt van de omgeving een mogelijk zoekgebied voor verdere uitbreiding. Een verdere uitbreiding kan dan niet via de kruimelregeling, omdat die niet in nieuwbouw voorziet, maar wel via een wijziging van de bestemming van agrarische gronden naar wonen. Er liggen 2 percelen van samen zo'n 13 ha in hetzelfde gebied en deze zouden een zeer aantrekkelijke locatie voor met name luxe woningen kunnen opleveren.

Het ligt niet in lijn met de provinciale en gemeentelijke visies waarbij het gebied als buitengebied en “groene zone “ te boek staat, maar 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.

Het is daarnaast 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 al die bezitters van percelen, schuren, stallen, loodsen, e.d. in het buitengebied die daarmee immers 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.

Consequent beleid is nodig om wildgroei te voorkomen. De Provincie Drenthe is hier erg duidelijk in en misschien moet de gemeente Noordenveld de omgevingsverordening van de provincie nog eens goed nalezen. Laat de aanvrager ook niet langer zwemmen en laat hem niet onnodig kosten maken voor iets dat niet kan.



GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST: 31 DEC. 2021
ZAAKNR:

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Betreft: zienswijze mbt 'Ontwerp omgevingsvergunning Mensingheweg 20 Roden'
Zaaknummer 2021/0492

Roden, 29 december 2021

Geacht college,

In uw brief van 29 november jl. heeft u laten weten dat de gemeente Noordenveld een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegd met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de bestemming van de voormalige Sterrenwacht aan de Mensingheweg 20 te Roden. Het voornemen is om in het gebouw een appartementencomplex te bevestigen met 9 appartementen.

Middels deze brief dienen wij graag onze zienswijze in waar het deze voorgenomen omgevingsvergunning betreft.

1. Ontwerp omgevingsvergunning

In een eerder stadium heeft u een omgevingsvergunning verleend op basis van de 'kruimelregeling'. Na indiening van zienswijzen van een aantal omwonenden heeft de bezwarencommissie geconstateerd dat deze regeling niet toegepast kon worden omdat het gebouw niet binnen de bebouwde kom en dus niet in stedelijk gebied is gelegen. Hierdoor mag duidelijk zijn dat de voorschriften van toepassing zijn die gelden voor het buitengebied.

In het ontwerp van de omgevingsvergunning staat op pagina 6, bij het tweede aandachtsstreepje, vermeld dat de aanvraag 'voldoet aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid'. Er staat niet gedefinieerd welk beleid dat is. Wij gaan er daarom vanuit dat u de Provinciale Omgevingsvergunning 2018 van de Provincie Drenthe bedoelt, evenals de Omgevingsvisie van de Provincie Drenthe en de Woonvisie gemeente Noordenveld 2030. Overigens is ons niet duidelijk op welke wijze de aanvraag aan dit beleid is getoetst.

Op pagina 5 wordt gesteld dat 'continueren van het gebruik' niet mogelijk is conform het huidige bestemmingsplan. Dit is een stelling van de eigenaar die niet wordt onderbouwd in de aangeleverde stukken, niet anders dan dat het 'lastig' is (pagina 1 Ruimtelijke onderbouwing). Wij zijn van mening dat het huidige bestemmingsplan de eigenaar voldoende mogelijkheden geeft om het gebouw op andere wijze te exploiteren dan als wooncomplex. Het economische belang van de eigenaar, waarbij hij nadrukkelijk kiest voor een grote druk op het gebied door zowel het aantal te realiseren appartementen als het aantal te plaatsen zonnepanelen, kan de gevolgen voor natuur en omwonenden niet rechtvaardigen. In dit verband wijzen wij graag op hetgeen op pagina 15 van de Ruimtelijke onderbouwing staat, namelijk dat '[het vestigen van de appartementen] ... geen vrijbrief is voor nog meer nieuwe woningen in het gebied, daar is geen noodzaak voor' [...] 'er zijn voldoende

alternatieven in Roden zelf'. Door de druk op onze woonomgeving, waarin het aantal huishoudens stijgt van zes naar vijftien, verwachten wij schade van dit plan.

2. Ruimtelijke onderbouwing

De Ruimtelijke onderbouwing die door de aanvrager is ingediend 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. In het document valt het volgende op:

Op pagina 1 wordt gememoreerd dat het 'lastig' is om het pand te verhuren of te verkopen. 'Lastig' wil niet zeggen dat het niet mogelijk is. Het vraagt echter wel creativiteit en inspanning van de eigenaar. Deze heeft er echter enkele jaren geleden voor gekozen om te kiezen voor een alternatief met een volledige woonbestemming, ook al stond het bestemmingsplan dit niet toe. Wij hebben de afgelopen jaren geen alternatieven gezien of vernomen waarin het object bijvoorbeeld in losse units zou worden verhuurd, bijvoorbeeld als kantoor of atelierruimte. In de onderbouwing wordt overigens steeds 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 ook gekleurd. De lijst met mogelijke activiteiten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' bedrijf – niet buitengebied gebonden, geeft vele mogelijkheden, zoals een meubelstofeerderij, bierbrouwerij, naaiatelier of kantoren. In dit bestemmingsplan staat als voorwaarde dat activiteiten zich inpandig moeten afspelen. Voor eventuele buitenactiviteiten is een omgevingsvergunning nodig. Het is daarom voor ons niet aannemelijk dat de vestiging van een of meerdere kleine bedrijven voor meer overlast zouden zorgen dan een woonfunctie met negen appartementen. Immers de bedrijfsfunctie zal zich, gezien aard en ligging van het gebouw, over het algemeen overdag en op weekdagen afspelen. Waarbij mag worden opgemerkt dat er op overlast veroorzaakt door een bedrijf door de gemeente beter is te handhaven dan op overlast door bewoners van een appartementencomplex met een particuliere eigenaar. Wij kunnen ons daarom niet vinden in hetgeen op pagina 10 in de eerste bullit wordt gesteld, namelijk 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.

In paragraaf 4 wordt het beleidskader geschetst. Dit gedeelte van het document kenmerkt zich door een algemeen karakter waarin voornamelijk wordt ingegaan op de gedeelten van verordeningen die passen bij het betoog van de initiatiefnemer. Er wordt niet ingegaan op de relevante regelgeving, met name die van de provincie Drenthe, waar het woningbouw in het buitengebied betreft. In het document wordt er stevast aan voorbijgaan dat er sprake is 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).

Op pagina 7 lijkt geschetst te worden dat de toekomstige bewoners samen een initiatief nemen uit een soort idealisme. Dat is hier niet aan de orde. Ongetwijfeld zullen toekomstige bewoners graag 'buiten' wonen maar dit initiatief betreft de ontwikkeling van een gebouw op basis van een economisch motief, door een particuliere eigenaar die als projectontwikkelaar optreedt.

Op pagina 9 wordt ingegaan op de kernkwaliteit 'duisternis'. 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 de 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 zelf 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 wij 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.

Op pagina 13 wordt geschetst dat er beplanting tussen de terrassen van de appartementen komt om de privacy van de bewoners van deze appartementen te waarborgen. In het hele plan ontbreekt enige aanpak waar het gaat om het waarborgen van de privacy van de omwonenden. Een plan voor de tuin ontbreekt en het is vaag wanneer dat plan er wel is. De afgelopen jaren is er aan de rand van het perceel, de rand die grenst aan Mensingheweg 16 en 18, steeds meer groen verwijderd. Zoveel zelfs dat inmiddels vanuit ons huis het weiland rechts naast de Sterrenwacht zichtbaar is.

Op pagina 15 wordt betoogd waarom de vestiging van een appartementencomplex gerechtvaardigd is: volgens de opsteller past 'de functie wonen' omdat er al huizen staan. Dit is wat ons betreft 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 ons de reden om hier te wonen. De toevoeging van negen appartementen betekent voor dit rijtje huizen geen bijdrage aan het in stand houden van algemene voorzieningen of het vergroten van de leefbaarheid van een dorpskern aangezien we hier met het buitengebied te maken hebben. Sterker nog: door de druk op het gebied (die onherroepelijk gaat ontstaan door de toevoeging van negen huishoudens) zal de leefbaarheid juist afnemen.

In dit gedeelte van het betoog staat overigens ook dat er geen zorgen hoeven te zijn over verdere bebouwing van het gebied rond de Sterrenwacht, immers 'daar is geen noodzaak voor' omdat er 'voldoende alternatieven zijn in Roden zelf'. Waarom hier dan appartementen moeten komen, ook al staat het bestemmingsplan dit niet toe, wordt niet onderbouwd. Overigens wordt ook nergens 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.

Op pagina 16 staat vermeld dat 'geluidsoverlast voor omwonenden niet valt te verwachten'. Nog los van het feit dat dit wel een hele simpele conclusie is, is duidelijk dat de opstellers van deze Ruimtelijke onderbouwing niet goed hebben gekeken naar de situatie ter plaatse. Het terrein waar de Sterrenwacht op is gebouwd, ligt aanzienlijk hoger dan de percelen ernaast. Dit betekent dat geluid dat wordt geproduceerd op het terrein veel verder draagt dan geluid van de percelen onderling. Gesprekken bij de parkeerplaatsen op het terrein van de Sterrenwacht zijn voor ons woordelijk te verstaan. Wij zijn van mening dat op dit punt aanvullend onderzoek nodig is.

Op dezelfde pagina wordt ingegaan op de verkeerssituatie. Ook hier wordt de situatie versimpeld. In eerdere stukken werd geschetst dat toekomstige bewoners zich op (elektrische) fietsen zouden verplaatsen en deelauto's zouden gebruiken. Daar wordt in dit document niet meer op ingegaan. Er is geen adequate oversteekplaats naar het fietspad aan de overzijde van de Mensingheweg. Bij bewoning door ongeveer 18 mensen mag verondersteld worden dat dit problematisch zal worden. Uit eigen ervaring weten wij namelijk dat het oversteken van de Mensingheweg niet altijd makkelijk gaat.

De conclusie op pagina 18 stelt dat er geen nadelige invloed is op 'woongenot, privacy en uitzicht van de omwonenden'. Wij stellen dat dit wel degelijk het geval is. Het feit dat de initiatiefnemer op geen enkele manier in zijn plan aandacht heeft 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 is op zijn minst storend te noemen.

Op pagina 26 wordt gesproken over negen koopappartementen. Dit kunnen wij niet plaatsen aangezien er steeds over huur wordt gesproken.

Tenslotte maken wij graag een opmerking over hetgeen op pagina 29 wordt gesteld over het contact met de omwonenden. Hier lijkt vanuit de opsomming alsof wij steeds betrokken zijn geweest. Dat is niet zo. De vergunningsaanvraag was al ingediend toen wij de eerste tekeningen konden inzien. De verwijzing naar 'gespreksverslagen' is in deze ook ongepast. De initiatiefnemer heeft voor zichzelf verslagen gemaakt waarbij hij nogal selectief is geweest in wat hij heeft opgeschreven. De onvrede die hier bij ons over bestaat hebben wij al eerder aan de gemeente gemaild (via Leonie van Roekel).

3. Ecologische QuickScan

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 enkele 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.

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.

Zoals hierboven al geschetst, zijn de conclusies over lichtvervuiling te mager, zowel waar het buiten- als binnenverlichting betreft. Wij zijn van mening dat permanente bewoning van de Sterrenwacht nadelige gevolgen zal hebben voor de flora maar met name de fauna in dit unieke natuurgebied. De ecologische QuickScan schiet wat dat betreft tekort.

4. Stikstofnotitie

Bij de aangeleverde documenten zit ook een stikstofnotitie. Bij lezing lijkt 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.

5. Provinciale Omgevingsverordening 2018 en Omgevingsvisie Provincie Drenthe 2018

Zoals wij al schreven aan het begin van deze zienswijze gaan wij ervan uit dat de POV en de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe van toepassing zijn. In artikel 2.17 van de POV 2018 staat geschetst welke regelgeving er geldt voor woningbouw. De belangrijkste voorwaarde is dat een plan aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Zoals al eerder is vastgesteld in het vorige vergunningstraject is dit feitelijk niet het geval. Ten aanzien van incidentele bouwmogelijkheden 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.

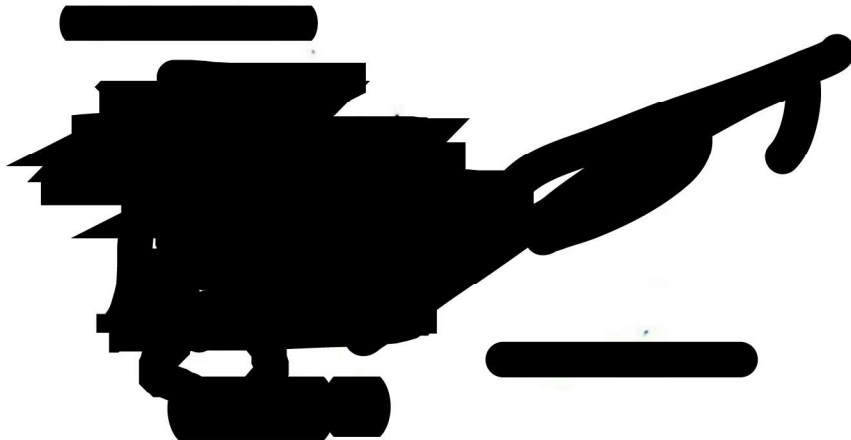
6. Conclusie

Op basis van de aanvraag met de onderliggende stukken concluderen wij en dienen wij als zienswijze bij u in:

- De regelgeving in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 en de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe 2018 staan geen afwijking toe op het bestemmingsplan zoals hier wordt gevraagd, waarbij een bedrijfscomplex in het buitengebied wordt ingericht als appartementencomplex met negen appartementen;
- Het huidige bestemmingsplan geeft voldoende mogelijkheden aan de eigenaar van de Sterrenwacht om het gebouw te exploiteren. De stelling dat dit 'lastig' is wil niet zeggen dat het niet mogelijk is en rechtvaardigt een afwijking op het bestemmingsplan zoals hier wordt voorgesteld, niet;
- De ecologische QuickScan schiet tekort waar het de beoordeling van de gevolgen voor flora en fauna betreft, juist in dit unieke natuurgebied;
- De Ruimtelijke onderbouwing is zo gevuld met doelredeneringen en platte conclusies dat het 'hoog over' gehalte die dat met zich meebrengt onvoldoende is om tot een dergelijke vergunningverlening over te gaan;
- Wij verwachten schade te gaan ondervinden van dit voorgenomen plan omdat er wel degelijk sprake zal zijn van aantasting van woongenot, privacy en uitzicht. Tevens verwachten wij dat het verlenen van deze omgevingsvergunning een enorme precedentwerking zal hebben waarbij de gronden met de bestemming landbouw aan de Mensingheweg niet aan bebouwing zullen ontkomen. Hierdoor zullen wij nog meer schade ondervinden.

Wij vernemen graag uw reactie op het bovenstaande.

Met vriendelijke groet,

A large, irregular black redaction mark covers the signature and any official stamp that might have been present. The mark is composed of several overlapping, jagged black shapes.

Burgemeester en Wethouders
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning betreffende de verbouw en uitbreiding Mensingheweg 20 Roden; zaaknummer 583283.

RODEN, 31 augustus 2020

Geacht college,

Tegen de verleende omgevingsvergunning voor Mensingheweg 20 te Roden maken wij bezwaar om de navolgende redenen.
Hierbij baseren wij ons voor een deel op de ingediende stukken voor de aanvraag
En verder op in de vergunning genoemde punten.

Terzake het Aanvraagdocument:

Datum aanvraag: 20 mei 2020 Aanvraagnummer: 3821757 Bevoegd gezag:
Gemeente Noordenveld Pagina 2 van 3

De tekst luidt:

“8 Gebruik Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor? Wonen
Overige gebruiksfuncties Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? Wonen
Overige gebruiksfuncties Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na
uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 17 Wat wordt de vloeroppervlakte van het
verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 17”

Wij stellen vast dat het antwoord op de vraag over het huidige gebruik niet correct is.
Het gebouw heeft een bedrijfsmatige bestemming en werd tot voor kort gebruikt als
onderwijsinstelling. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag is
dus op dit punt niet naar waarheid ingevuld. Waarom is dit niet naar waarheid
ingevuld?

Terzake de notitie Ruimtelijke motivering

De tekst luidt:

“2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking Jurisprudentie laat als algemene lijn
zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen
sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”. Ook blijft
het aantal woningen ruimschoots onder het aantal om al een stedelijke ontwikkeling
te worden gezien, die geldt namelijk bij projecten van 12 of meer woningen. Het
project is niet ladderplichtig.”

Onze reactie en vragen:

De conclusie dat het project niet ladderplichtig is delen wij niet. Deze ontwikkeling is te zien als een stedelijke ontwikkeling zonder nieuw ruimtebeslag, afgezien van de uitbreiding met 17 m².

Het is niet zondermeer zo dat kan worden gesproken over bestaand stedelijk gebied. De onderbouwing hiervoor ontbreekt. Er wordt ook geen enkele onderbouwing gegeven die inzicht geeft in de actuele regionale behoefte (Trede 1). Ook moet worden nagegaan wat de omvang is van de onbenutte plancapaciteit in bestemmingsplannen in de relevante regio. Het is maar zeer de vraag of er binnen de gemeente/regio behoefte is aan deze woningen.

Zijn er onderzoeken naar woonvisie, woonbehoefte etc. meegenomen in de plannen? Wij lezen hier niets over. De eigenaar heeft een bepaalde doelgroep voor ogen maar is dit ook haalbaar? En wat voor 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?

Slechts een verwijzing naar niet bijgevoegde jurisprudentie is ons inziens onvoldoende. Graag zien wij een voldoende valide onderbouwing van de conclusie dat dit project niet ladderplichtig is.

Daarnaast zijn wij 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?

De tekst luidt:

“2.3.2 Woonbeleid Het Omgevingsplan van de provincie Drenthe vraagt om regionale afstemming en samenwerking, onder meer op het vlak van wonen. Om dat te bereiken zorgt elke Drentse regio samen met de provincie voor onderlinge afstemming in de programmering. De gemeente Noordenveld heeft haar woonbeleid vastgelegd in onder andere prestatieafspraken en het Regionaal afstemmingsdocument 'Woningmarkt regio Noord-Drenthe'. Sinds eind 2012 is de planningslijst een sturingsinstrumentarium van het Regionaal afstemmingsdocument 'Woningmarkt regio Noord-Drenthe'. Vast onderdeel van elke gemeentelijke planningslijst is een post voor onvoorziene binnendorpse ontwikkelingen. Het bestaande gebouw is echter dermate groot dat een negental woonfuncties in dermate omvang en schaal passend zijn ten behoeve van een gewenst woonmilieu. 2.4 Conclusie De voorgenomen functie wijzigen van J.C. Kapteyn sterrenwacht naar een woongebouw met negen woonfuncties is niet in strijd met Rijks, Provinciaal en gemeentelijke beleid.”

Onze reactie en vragen:

Wij zijn van mening dat hier geen enkel overtuigend feit wordt aangehaald die de conclusie rechtvaardigt. Het lijkt erop dat hier de “post voor onvoorziene binnendorpse ontwikkelingen” slechts als onderbouwing is gebruikt en dat is veel te vaag. Dit nog los van het feit dat de huidige zes huizen zijn gelegen in het buitengebied.

De ladderplichtigheid staat voor ons nog steeds vast. Graag zien wij een voldoende onderbouwing en, als deze niet kan worden gegeven, zijn wij zeer geïnteresseerd in de stappen die u hierin zult nemen.

De tekst luidt:

“3.3 Ecologie

Soortenbescherming Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’. Het plangebied betreft een voormalig gebouw (sterrenwacht) in een natuurgebied. Het project voorziet voornamelijk in een functiewijziging met verbouwwerkzaamheden. Grotendeels zijn de werkzaamheden in het gebouw. Het programma laat zien dat ook aan de buitenkant van het gebouw veranderingen gaan plaatsvinden, zoals een uitbreiding van ca. 22 m² en enkele gevelwijzigingen. Deze werkzaamheden gaan gepaard met hak- en breekwerk (sloopwerkzaamheden). Gezien de ligging van het plangebied en sloopwerkzaamheden aan gevels, daklijsten etc. is er naar verwachting dat schuilplaatsen van beschermde soorten zoals vogels, vleermuizen etc. aangetast kunnen gaan worden. Het rapport ‘Transformatie Sterrenwacht Roden tot appartementengebouw, d.d. 8 mei 2020’ dat onderdeel is van voorliggende motivering, geeft aan welke exterieure wijzigingen aan het gebouw gaan plaatsvinden. Denk aan enkele gevelwijzigingen, zoals aanbrengen van een pui of gevelopeningen, een houten gevelbetimmering vervangen door metselwerk en een uitbreiding aan het gebouw. Deze werkzaamheden gaan gepaard met hak- en breekwerk (sloopwerkzaamheden), echter zijn zodanig ondergeschikt dat geen significante aantasting van ecologische soorten en waarden te verwachten zijn.”

Onze reactie en vragen:

Het valt op dat slechts in de laatste zin een relatie wordt gelegd tussen de werkzaamheden en de mogelijke aantasting. Een waterige formulering die feitelijk niets zegt. Het wordt volkomen ten onrechte gebagatelliseerd.

Wij 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.

Tevens wijzen wij op de verlichting rondom en in het pand waarvan ook een versturende werking op de leefomgeving van de dieren, men denke aan de vleermuis, zal uitgaan. Hoe gaat dit worden onderzocht en aangepakt?

De tekst luidt:

“3.5 Geluid

Conclusie Gelet op de ligging en afstand van het gebouw tot de weg, alsmede de geluidsbelasting (Lden) op de gevels van het gebouw, is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.”

Onze reactie en vragen:

Er wordt op de Mensingheweg gemiddeld veel te snel gereden hetgeen ondermeer tot extra geluidsoverlast leidt.

Is het de aanvragers bekend dat er in de afgelopen twee jaren diverse verkeersonderzoeken zijn uitgevoerd door de gemeente Noordenveld in samenspraak met de huidige bewoners van de huisnummer 8 t/m 18? Zijn de bevindingen uit deze onderzoeken ook meegenomen in het geheel?

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)?

Daarnaast neemt met de realisatie van 9 appartementen 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?

3.7 Milieuhinder

Onze vragen:

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?

Wij kunnen vanuit onze woning de verlichting zien en ervaren die uit het pand komt. Dit ervaren wij 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?

4.3.2 Planschade

Wij behouden ons uitdrukkelijk het recht voor om planschade te claimen.

Terzake de verleende omgevingsvergunning:

“Regels op de bouwplaats

- Het team Toezicht van de gemeente Noordenveld dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- het storten van beton;

- De kennisgeving van de hierboven genoemde werkzaamheden dient op grond van het Bouwbesluit 2012 schriftelijk te worden gedaan op de volgende wijze:

- via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenoordenveld.nl; “

Wij hebben de vraag of de gemeenten schriftelijk in kennis is gesteld etc. en hoe wij dit kunnen verifiëren.

“Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Op het pand rust de bestemming bedrijf- niet buitengebied gebonden. Gehuisvest was er een opleidingsinstituut. Het continueren van dit gebruik was niet mogelijk. Ter behoudt van het monumentale pand is een passende functie gevonden in een woongebouw.”

Wij kunnen niet zien dat er andere opties zijn overwogen dan wel zijn getoetst. Graag zien wij de overwegingen nader toegelicht.

“Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het pand is een monument in de zin van de Monumentenwet en het is verboden zonder vergunning van burgemeester en Wethouders het te wijzigen;

- Het bouwplan betreft het wijzigen van een opleidingsinstituut (voorheen dependance van RUG faculteit astronomie) tot een woongebouw met 9 appartementen;

- Uw aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de Monumentencommissie en zij heeft positief geadviseerd;

- Wij zijn van mening dat de nieuwe functie passend in het gebouw wordt ingevoegd met respect voor de monumentale waarden. Het nieuwe gebruik wordt als passend gezien en zal bijdragen aan het behoud van het monumentale pand;

- Gelet op de historische context ziet de commissie het gebouw en de tuin als een nauw samenhangend geheel. De tuin wordt collectief ingericht en onderhouden door de eigenaar. Een plan wordt later overlegd. Zie voorschriften.”

Dit pand is voor zover wij dat kunnen nagaan geen monument. Gaarne zien wij de onderbouwing.

Tenslotte nog deze vraag: is het u bekend dat er al de nodige voorbereidende werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de afgelopen weken? Het komt ons voor dat hiermee fors is vooruitgelopen op te verkrijgen toestemming voor bouw activiteiten.

Maakt de gemeente inmiddels al deel uit van het bouwteam? Zo nee, hoe kan er dan reeds zijn aangevangen met de bouwactiviteiten?

Wij vernemen gaarne uw reactie op hetgeen we u hier voorleggen en wijzen u erop dat wij ons aansluiten bij hetgeen de bewoners van de woningen aan de Mensingheweg 8 t/m 14 en nr. 18 in dit kader als bezwaren naar voren brengen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]