

Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Lievingerveld

1. Aanleiding

Aan de oostzijde van Beilen, ten oosten van het buurtschap Lieving is het nieuwe woongebied Lievingerveld in ontwikkeling. Meerdere woningen zijn inmiddels gerealiseerd nadat het bestemmingsplan *Lievingerveld* in 2018 door de gemeenteraad van Midden- Drenthe is vastgesteld.

De gemeente Midden-Drenthe is voornemens om het toegestane aantal woningen van het woongebied Lievingerveld te verhogen van 150 naar maximaal 165 woningen. De bestemming 'Groen - Uit te werken' uit het geldende bestemmingsplan *Lievingerveld* (2018) zal worden omgezet naar een nieuwe bestemming. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande wegenstructuur te bestemmen. Het gewenste aantal woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de verhoging van het aantal woningen juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bij besluit van 28 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan *herziening Lievingerveld* en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan *herziening Lievingerveld* heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Ook wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven. Hieronder volgen de zienswijzen van overlegpartners, vervolgens de zienswijzen van bedrijven en burgers.

3. Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van donderdag 7 december 2023 gedurende zes weken (tot 19 januari 2024) voor eenieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad. De stukken lagen ook analoog ter inzage op het gemeentehuis in Beilen.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan eenieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben tien indieners gebruik gemaakt. Negen zienswijzen zijn, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend. Eén zienswijze is buiten de zienswijze termijn ingediend, maar wordt alsnog meegenomen in de Reactie-nota. Twee zienswijzen betreffen een pro forma zienswijze. De indieners van de pro forma zienswijze hebben de mogelijkheid gehad om tot 15 februari 2024 te reageren op het ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen (indieners) geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van indieners niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers zijn wel opgenomen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 en dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd. Dat betekent dat de vaststelling van het bestemmingsplan en een eventuele beroepsfase onder het oude recht wordt afgehandeld.

4. Beantwoording zienswijzen

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de indeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door indiener is aangebracht. Elke onderwerp van de zienswijze wordt eerst omschreven. Onderdelen in de zienswijzen die over dezelfde thema's gaan zijn samengevoegd. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderwerp van de zienswijze en als laatste wordt in een apart voorstel aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan *herziening Lievingerveld*.

4.1 Zienswijzen overlegpartners

1. Natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten
--

De zienswijze van de Natuur de Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten is gedateerd op 8 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

De indieners benadrukken hun eerdere betrokkenheid bij het opstellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Lievingerveld, inclusief het sluiten van een overeenkomst met de gemeente. Ze constateren echter dat de gemeente niet voldoende heeft voldaan aan de gemaakte afspraken.

Natuurontwikkeling

Er is volgens de Natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten destijds een afspraak gemaakt met de gemeente dat het noordelijk deel van het plangebied Lievingerveld zou worden aangewezen voor natuurontwikkeling en niet voor woningbouw. Bij de volgende herziening van het bestemmingsplan zou dit gebied worden bestemd als "Natuur". Echter, in het ontwerpplan is dit deel nu bestemd als "Groen - Afschermend groen" in plaats van "Natuur". Hoewel ook met deze bestemming geen woningen kunnen worden gebouwd, is dit niet in overeenstemming met de gemaakte afspraken. Daarom wordt verzocht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan het noordelijk deel alsnog de bestemming "Natuur" te geven.

Ondanks afspraken met betrekking tot natuurontwikkeling in combinatie met de realisering van de wateropgave in het noordelijk deel van het plangebied, is er geen invulling gegeven aan deze

natuurontwikkeling. Hoewel er in 2019 overleggen hebben plaatsgevonden, heeft dit alleen geleid tot een eerste schets en is er verder geen verdere invulling aan gegeven.

Reactie gemeente:

De afspraken die in 2018 zijn gemaakt tussen de gemeente en Drents Landschap en Natuurmonumenten is duidelijk en worden daarom ook nagekomen. Aan de noordkant van Lievingerveld is een bestemming "Groen-Afschermd groen" gegeven aan niet uit te geven kavels. Deze bestemming zal conform de gemaakte afspraken worden aangepast naar "Natuur".

De wateropgave met daarin de nodige watercompensatie is planologisch relevant en wordt volledig geborgd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, evenals via de regels voor de kaveluitgifte. De gewenste natuurontwikkeling is op dit moment niet planologisch relevant voor de beoogde extra woningen in het woongebied Lievingerveld. Echter, het belang van natuurbehoud en -ontwikkeling wordt erkend en dient een integraal onderdeel te zijn van ruimtelijke ontwikkelingen. Er blijft aan de noordkant van Lievingerveld ruimte voor natuurontwikkeling, dankzij de afgesproken "Natuur" bestemming die bebouwing daar tegenhoudt. Het is wenselijk om invulling te geven aan de natuurontwikkeling. We nodigen uw organisaties graag uit voor verdere gesprekken hierover.

Inrichtingsvisie

Ook is er geen gezamenlijke inrichtingsvisie gemaakt voor het gebied tussen de Beilerstroom en het natuurgebied Baarwelsleek van Natuurmonumenten, gericht op natuurontwikkeling en waterberging in combinatie met wonen. Ondanks een overleg hierover in 2019, heeft dit volgens indieners niet tot een resultaat geleid.

De Natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten verzoeken het College van Burgemeester en Wethouders alsnog opdracht te geven om invulling te geven aan de destijds gemaakte afspraken met betrekking tot natuurontwikkeling in combinatie met waterberging in het noordelijke deel van het plangebied en om een gezamenlijke inrichtingsvisie te maken voor natuurontwikkeling en waterberging in combinatie met wonen voor het gebied tussen de Beilerstroom en het natuurgebied Baarwelsleek.

Reactie gemeente:

Een inrichtingsvisie is een onderdeel van de afspraken die in 2018 zijn gemaakt tussen de gemeente, de natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten. We begrijpen dat het ontbreken van een gezamenlijke inrichtingsvisie een gemis is en nemen het verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders om hier alsnog opdracht voor te geven serieus. Het is een streven om samen met alle betrokken partijen tot een gedragen visie te komen die recht doet aan de belangen van natuurbehoud, waterberging en wonen in het gebied. De concrete invulling van deze inrichtingsvisie met daarin mogelijkheden voor waterberging in combinatie met wonen, kan in de vervolgtrajecten worden vormgegeven. We willen u daarom van harte uitnodigen voor verdere gesprekken om gezamenlijk de mogelijkheden en vereisten voor het opstellen van de inrichtingsvisie te verkennen.

Ruimte voor water

De Natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten heeft eerder bezwaar gemaakt tegen de bouw van Lievingerveld in het beekdal van de Beilerstroom vanwege de noodzaak van ruimte voor water, vooral na recente natte periodes. De uitbreiding van het aantal woningen van 150 naar 165 wordt als onverstandig gezien door Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten, omdat dit resulteert in meer bebouwd oppervlak, wat de beschikbare ruimte voor water verder beperkt.

Het Drents Programma Landelijk Gebied (DPLG) benadrukt de ontwikkeling van een klimaatbestendig watersysteem, waarbij de beekdalen een essentieel onderdeel vormen voor het opvangen van water. Het belang van specifieke gebruiksregels en verboden in het bestemmingsplan, zoals het compenseren van verhard oppervlak en het voorschrijven van een minimum vloerpeil voor nieuwe woningen, wordt benadrukt om de ruimte voor water te borgen. De indieners vragen om expliciete handhaving van deze aanvullende voorwaarden om de ruimte voor water te waarborgen.

Reactie gemeente:

Een woning in Lievingerveld mag gebouwd worden als het kavelpaspoort voldoet aan de kaders en spelregels opgesteld door de gemeente. Wanneer de uitgangspunten uit het kavelpaspoort niet worden gehonoreerd is er sprake van strijdig gebruik en zal de gemeente handhaven. Iedere initiatiefnemer is zelf, individueel of samen met anderen, verantwoordelijk voor energievoorziening en waterberging. Ten behoeve van het bestemmingsplan Lievingerveld uit 2018 is door het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de kaders en spelregels voor de kavelpaspoorten en de regels van het bestemmingsplan. Om een negatief effect op het watersysteem uit te sluiten of waar nodig te compenseren is een aantal eisen opgesteld. Het is verboden om de gronden in Lievingerveld in gebruik te nemen voor een woonfunctie wanneer niet aan onderstaande eisen wordt voldaan:

- *Het ophogen van gronden wordt ten sterkste afgeraden omdat dit het waterbergend vermogen van het beekdal aantast. Indien er geen andere mogelijkheid bestaat zal compensatie worden geëist waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied;*
- *Er dient 10% watercompensatie plaats te vinden per uitgegeven kavel. Dit mag collectief of op eigen perceel worden ingevuld;*
- *Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het te realiseren gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. Er is een verbod op het gebruik van IBA's en dergelijke systemen die de waterkwaliteit kunnen aantasten bij mogelijke overstromingen;*
- *Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en vertraagd afgevoerd op een infiltratievoorziening waarna het water het oppervlaktewater mag bereiken;*
- *De zone langs de Beilerstroom moet worden vrijhouden van bebouwing ten behoeve van mogelijke realisatie KRW (Kaderrichtlijn Water) doelen.*
- *De waterafvoerende functie van de bestaande sloten moet in stand gehouden worden. Bestaande sloten mogen niet gedempt worden. Eventuele aanpassingen moeten gecompenseerd worden.*

Door de regels in het ontwerpbestemmingsplan en de voorwaarden voor de kavelverkoop wordt de ruimte voor water zowel publiek als privaatrechtelijke geborgd. Hierdoor is het voor

de gemeente ook mogelijk om indien mogelijk handhavend op te treden. Daarnaast is het noodzakelijk dat alle woningen voldoen aan een Vloerpeil van 12,80 meter +NAP. Dit peil is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (was ook al opgenomen in het vorige bestemmingsplan, niet gewijzigd met het nieuwe plan).

Weinig meerwaarde natuur en landschap

Hoewel de duurzaamheid van de gebouwde woningen en de invulling van sociale duurzaamheid volgens de Natuur en Milieufederatie Drenthe, Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten niet beoordeeld kunnen worden, voldoet Lievingerveld hun naar oordeel nog niet aan de oorspronkelijke ambitie op het gebied van natuur en landschap. Het buurtschap lijkt volgens Het Drentse Landschap en Natuurmonumenten eerder een 'ratjetoe' van huizen in een open gebied met weinig natuur- en landschapswaarden en is mogelijk slechter ingepast dan een reguliere nieuwbouwwijk. Het verzoek wordt gedaan aan de gemeente om samen met bewoners aanvullende maatregelen te nemen om de natuur- en landschapswaarden te verbeteren, zodat de oorspronkelijke ambitie op dit vlak wordt gerealiseerd.

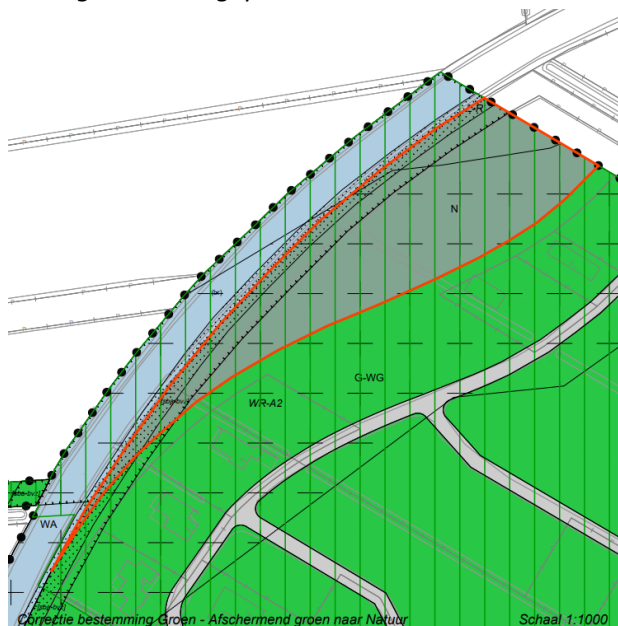
Reactie gemeente:

De wegen- en bebouwingsstructuur volgen de lijnen van het landschap, zeker ten noorden van de Lieving. Het woongebied Lievingerveld wordt hiermee landschappelijk ingepast.

De Lieving vormt een oude lijn met laanbomen en vormt een belangrijke natuur- en landschappelijke structuur. Daarnaast blijft het bestaande bosgebied met poel in het midden behouden; het wordt een groot natuurgebied binnen het plangebied. Hiermee blijven de bestaande natuur- en landschapswaarden behouden. Het samen verder optimaliseren van de natuur- en landschapswaarden lijkt ons evenwel een prima idee waar wij als gemeente zeker voor openstaan.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemming "Groen - Afschermend Groen" ten noorden van Lievingerveld aangepast naar "Natuur".



4.2 Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener 1

De zienswijze van indiener 1 is gedateerd op 16 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Plankeuze

De indiener stelt dat het hier niet om een simpele aanpassing van het maximaal verhogen van 150 naar 165 woningen in een nog verder door het college uit te werken bestemming gaat, maar om het vaststellen van nieuwe bestemmingen ("Groen - Uit te werken" wordt "Groen - Woongebied" en "Verkeer") door de gemeenteraad met nieuwe, burger bindende regels. Indiener 1 is van mening dat door het nieuwe bestemmingsplan er ook burgers bindende regels worden vastgesteld. Volgens indiener 1 waren de uitwerkingsregels gericht tot het college en worden de regels nu geldend voor eigenaren en bewoners van het gebied.

Volgens indiener 1 hoeft er door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan niet aan de uitwerkingsregels die de gemeenteraad destijds aan het college heeft gegeven, getoetst te worden. Het gaat hier om de uitwerkingsregels van de bestemming 'Groen- uit te werken' uit het bestemmingsplan Lieveingerveld uit 2018. Indiener 1 geeft aan dat de huidige bewoners hebben gerekend op een uitwerking conform de uit te werken groenbestemming.

De indiener adviseert om te werken met een aanlegvergunningstelsel zodat regels kunnen worden gesteld voor verharding en ophogen van gronden. Op deze manier zijn volgens de indiener de rechten en plichten van bewoners duidelijker en beter gewaarborgd. De indiener vraagt zich af waarom het college alles op alles heeft gezet om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet? De Omgevingswet biedt immers veel meer mogelijkheden om dingen flexibel te regelen. Bijvoorbeeld met een meldingenstelsel voor het ophogen van gronden etc. (artikel 4.4, eerste lid Omgevingswet).

Reactie gemeente:

Het systeem van een uit te werken bestemming betekent inderdaad in beginsel dat het college een uitwerkingsplan vaststelt. Een uit te werken bestemming staat het toekomstige gebruik (binnen de uitwerkingsregels) al wel toe, maar bevat normaal gesproken een bouwverbod. Dat bouwverbod houdt in dat pas mag worden gebouwd als een ontwerp van een uitwerkingsplan ter inzage is gelegd. In de bestemming Groen - Uit te werken was dit bouwverbod achterwege gelaten. Daarom is het voor initiatiefnemers op basis van die uit te werken bestemming mogelijk om vergunningaanvragen in te dienen en moet de gemeente de vergunningen verlenen als wordt voldaan aan de uitwerkings- en bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De uit te werken bestemming bevat dus burgers bindende regels.

Een uit te werken bestemming kan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 niet meer worden toegepast, daarom is ervoor gekozen de bestemming aan te passen naar Groen - Woongebied. De uitwerkingsregels zijn vertaald naar gebruiks- en bouwregels in die bestemming. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestemmingsplan Lieveingerveld is ervoor gekozen om opnieuw een bestemmingsplan in procedure te brengen. Daarmee wordt

het planologisch regime en de inhoud van het plan zoveel mogelijk in stand gelaten. Daarmee gelden voor de extra woningen in de praktijk dezelfde regels als voor de al aangevraagde en gerealiseerde woningen.

De opzet van het bestemmingsplan Lievingerveld is al heel flexibel en het kaartbeeld was heel globaal. Om die flexibiliteit te behouden is een nieuw instrument, in dit geval een wijziging van het omgevingsplan, niet nodig. Het kaartbeeld is wel iets meer gedetailleerd door de wegenstructuur vast te leggen.

Vorbereiding procedure

De indiener uit kritiek op het feit dat de voorbereidingsprocedure onder het oude recht is gevallen. Er wordt opgemerkt dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan grotendeels overeenkomt met die van het eerdere bestemmingsplan uit 2018, ondanks dat het om een ander type plan gaat. Dit doet vermoeden dat alles op alles is gezet om de deadline te halen.

Kritiek wordt ook geuit op het feit dat er een evaluatie en een enquête is gehouden onder bewoners, maar dat de gemeente de uitkomsten niet heeft afgewacht alvorens de bestemmingsplanprocedure in gang te zetten. Daarnaast wordt opgemerkt dat het vooroverleg met belanghebbenden pas plaatsvindt nadat het ontwerp al is gepubliceerd, wat volgens de indiener de omgekeerde volgorde is en het geven van een fatsoenlijke zienswijze bemoeilijkt.

Verder is er nog geen duidelijkheid over de handhaving van de spelregels en wordt er geen inspraak geboden aan bewoners, wat als een gemiste kans wordt beschouwd gezien het belang van inspraak bij het creëren van draagvlak. De zienswijze pleit daarom voor een zorgvuldige herziening van de procedure, met inspraak en gedegen inventarisatie van de huidige situatie en belangen.

Reactie gemeente:

De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt zoals de indiener aangeeft grotendeels overeen met de toelichting uit het bestemmingsplan van 2018. Dit komt voort uit het voorneemen om de huidige situatie van het woongebied Lievingerveld voort te zetten waarbij 15 woningen extra mogelijk worden gemaakt dan in het oude bestemmingsplan het geval was. Dit houdt niet in dat er geen zorgvuldige overweging heeft plaatsgevonden. Een keuze hierbij is ook geweest om het ontwerpbestemmingsplan nog onder de oude wetgeving (Wro) ter inzage te leggen. Op deze manier is er de mogelijkheid om een procedure te volgen die voor iedereen bekend is en waaronder ook de eerste ontwikkelingen van Lievingerveld hebben plaatsgevonden.

Wat betreft de enquête die is gehouden onder de bewoners, de uitkomsten hiervan zijn gericht op de uitvoeringsaspecten van het woongebied Lievingerveld en niet op de planologische aspecten van het bestemmingsplan. Daarom was het niet noodzakelijk om de resultaten van de enquête af te wachten alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. De resultaten van de enquête zullen worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het woongebied Lievingerveld.

Erkend wordt dat het proces van het vooroverleg verbeterd kan worden. Er heeft wel degelijk overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap achter de schermen, hoewel dit misschien niet direct zichtbaar was in de voorbereidingsfase van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel het waterschap en provincie kunnen in combinatie met enkele aandachtspunten instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente meerdere keren met de Beheersvereniging van Lievingerveld om tafel gezeten. De Beheersvereniging wordt geacht als gesprekspartner van de gemeente haar leden, de inwoners van Lievingerveld te vertegenwoordigen.

Handhaving is uiteraard een belangrijk thema voor wat betreft het woongebied Lievingerveld, maar valt buiten de scope van het ontwerpbestemmingsplan, omdat het geen planologisch relevant aspect betreft. De regels uit het ontwerpbestemmingsplan moeten handhaafbaar zijn. De huidige problemen rondom handhaving zullen in een aparte procedure worden aangepakt. Hierover zal met de bewoners van Lievingerveld in gesprek worden gegaan.

Tot slot dient te worden benadrukt dat de gemeente vanaf het begin van de pilot 'woongebied Lievingerveld' nauw samenwerkt met de bewoners en hun input serieus neemt. De gemeente is in deze reactienota alleen verplicht om in te gaan op de juridisch- planologische aspecten van het bestemmingsplan. De gemeente heeft besloten uitgebreider te reageren om de inwoners van Lievingerveld tegemoet te komen en serieus te nemen. Een gedegen reactie op de verschillende zienswijzen is hier een onderdeel van.

Kwaliteit wegen

De indiener verwijst naar de brief naar de gemeenteraad van 20 juli 2023. De indiener verwijst naar weg 100 die al jaren onbegaanbaar is. Volgens de indiener wordt deze weg meerdere keren per jaar door de Beheersvereniging hersteld, maar na een week is de staat alweer zodanig dat deze vol zit met kuilen en plassen. Levensgevaarlijk volgens de indiener. Bovenstaande wordt volgens de indiener veroorzaakt doordat de gronden van de naastgelegen kavels zijn opgehoogd waarna het water van deze kavels afstroomt op de bouwweg. De indiener wijst erop dat de percelen zijn opgehoogd terwijl via de spelregels in het koopcontract met de gemeente is opgenomen dat ophoging alleen is toegestaan als er geen afbreuk wordt gedaan aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Volgens de indiener kan er door derden niet om bestuursrechtelijke handhaving worden gevraagd, omdat één en ander niet bestuursrechtelijk geregeld is.

Reactie gemeente:

De door de indiener genoemde staat van de wegen is een ernstige zorg. De huidige kwaliteit van de wegen in het woongebied Lievingerveld is een bestaande onderhoudskwestie. Er is geen directe relatie tussen de staat van de wegen en het ontwerpbestemmingsplan, dat de mogelijkheid biedt voor 15 extra woningen in deze omgeving. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

De Beheersvereniging is verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud van de wegen. De gemeente is bereid waar nodig en mogelijk te faciliteren, maar het uitgangspunt blijft dat de Beheersvereniging verantwoordelijk is.

Met betrekking tot het ophogen van percelen wordt waarschijnlijk de Watertool bedoeld die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst zelf staat niet specifiek iets over het ophogen van percelen. Het invullen van deze Watertool is verplicht en maakt onderdeel uit van het kavelpaspoort. Voor Lievingerveld is er dus voor gekozen om een deel van de ontwikkeling privaat en een deel publiekrechtelijk te regelen. Hierin heeft de gemeente geprobeerd verbintenissen te zoeken. De kavelpaspoorten zijn onderdeel van de

omgevingsvergunning. In het noordelijk deel van Lievingerveld mag niet opgehoogd worden. Onder voorwaarden is het mogelijk om in het zuiden van Lievingerveld op te hogen. De gemeente erkent dat het wellicht beter was geweest om één lijn te trekken. Daarnaast is in het bestemmingsplan nu geen verbod voor ophoging geregeld. Er heeft nu ophoging plaatsgevonden waardoor er mogelijk problemen zijn ontstaan bij weg 100. Voor de resterende uit te geven kavels zal een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee geldt er geen verbod, maar is er sprake van een afweging met de Watertool als toetsing voordat een vergunning wordt verleend.

Regels Waterhuishouding

De indiener geeft aan de volgende bezwaren te hebben tegen de regels met betrekking tot ophogen en waterhuishouding van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het huidige overgangsrecht legaliseert het ophogen van gronden in de bestemming 'Groen - Uit te werken', wat naar mening van de indiener van de zienswijze afbreuk doet aan de bergingscapaciteit van het plangebied. Dit kan alleen worden teruggedraaid door langdurige civielrechtelijke acties, wat onwaarschijnlijk lijkt gezien de korte beslissingstermijn van de gemeenteraad.
- Volgens de indiener zijn de regels onduidelijk en niet handhaafbaar. De indiener vraagt hoe de watercompensatie genoemd onder artikel 4.3.1 onder g plaatsvindt. De indiener vindt de definitie van verhard oppervlak en oppervlaktewater onduidelijk. De indiener vraagt zich af waarom er geen aanlegvergunningplicht is opgenomen.

Volgens de indiener is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de waterhuishouding in het gebied, belangen zijn niet goed in kaart gebracht en daarmee ook niet goed afgewogen. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bijvoorbeeld het ophogen van gronden. Publiekrechtelijk betekent dat inderdaad dat de ophoging is toegestaan en ook past in de herziening van het bestemmingsplan. Daarbij blijven natuurlijk de regels voor watercompensatie gelden, zoals indiener ook hierna in de zienswijze aangeeft.

De regels zijn in afstemming met het waterschap opgesteld en bieden flexibiliteit om dit per perceel op een passende wijze op te lossen. Van belang is uiteraard dat de regels bindend zijn en dat hieraan moet worden voldaan, zodat indien nodig handhavend kan worden opgetreden. Het waterschap is op de hoogte van het planvoornemen en door middel van de spelregels in het koopcontract wordt rekening gehouden met het waterbeheer. Het is de intentie om een evenwicht te vinden tussen verschillende belangen en om het waterbeheer in het plangebied op een duurzame en effectieve manier te waarborgen. Desondanks zijn er problemen ontstaan als gevolg van uitvoering en keuzes die bewoners hebben gemaakt. Het is spijtig dat ondanks deze inspanningen, er situaties zijn ontstaan die wellicht handhaving vereisen. Zoals hiervoor aangegeven wordt er aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel toegevoegd voor een verduidelijking en beter te handhaven regels.

Toelichting

De indiener verwijst naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat exact hetzelfde is als de toelichting op het bestemmingsplan uit 2018 waar wordt verwezen naar uitwerkingsregels terwijl deze niet in het ontwerpbestemmingsplan staan. Volgens de indiener klopt de toelichting niet.

Reactie gemeente:

Indiener 1 merkt terecht op dat er overeenkomsten zijn tussen de toelichting van het huidige ontwerpbestemmingsplan en die van het bestemmingsplan uit 2018. Dit komt doordat dezelfde uitgangspunten gehanteerd worden bij het voornemen om het maximaal toegestane aantal woningen te verhogen van 150 naar 165 woningen. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de toelichting volledig te herschrijven. Het is belangrijk op te merken dat de toelichting geen juridisch bindend document is. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de juridisch bindende elementen waarop de besluitvorming en uitvoering worden gebaseerd. In de toelichting wordt niet verwezen naar uitwerkingsregels. Er is meerdere keren uitgelegd dat de bestaande uitwerkingsregels zijn omgezet naar een nieuwe set regels waarbij de bestaande juridisch- planologische mogelijkheden gehandhaafd blijven.

Verkaveling plangebied

In de brief van 20 juli 2023 door de indiener verstuurd aan de gemeenteraad is aangegeven dat de gemeente verkavelde en de gemeente bepaalde waar de wegen kwamen in het woongebied Lievingerveld. Er was volgens de indiener geen inspraak en de bestaande bewoners worden opgezadeld met de extra kosten van kavelsplitsing (extra riolering, extra wegen) en minder inkomsten (want niet alle gronden zijn uitgegeven). Van de uitwerkingsplicht dat er sprake dient te zijn van een logische verkaveling in het plangebied (waarbij kavels zoveel mogelijk aansluitend worden gerealiseerd met zo min mogelijk tussenruimte) is naar mening van de indiener niets terecht gekomen. De indiener stelt de vraag of er nog wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Het is belangrijk om te benadrukken dat het woongebied Lievingerveld voor en door de bewoners is ontstaan, waarbij gemeenschappelijke belangen zijn afgewogen en gerespecteerd. Het is jammer dat de indiener deze betrokkenheid niet zo heeft ervaren. Vanuit de gemeente is er geluisterd naar de wensen van de bewoners van Lievingerveld en is hiermee rekening gehouden.

Bij het ontwerp van de verkaveling is rekening gehouden met verschillende aspecten, waaronder het oorspronkelijke landschap. De wegenstructuur is een gevolg van de verkaveling en in feite daarmee bepaald door de inwoners. Het gebied van Lievingerveld volgt in grote lijnen het oorspronkelijke landschap, wat het woongebied 'passend in het landschap' maakt. De wegen zijn logisch aangelegd, met minimale overhoeken en kleine stukken grond die niet geschikt zijn voor bebouwing. Het klopt dat sommige woningen zich bevinden in de tweede lijn, wat heeft geresulteerd in extra doodlopende 'insteekweggetjes'. Dit kan inderdaad als inefficiënt worden beschouwd. Desondanks is het belangrijk om te benadrukken dat over het geheel genomen de verkaveling als logisch kan worden aangeduid en dat er geen reden is om te twijfelen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanleg van de wegen een keuze geweest van de Beheersvereniging.

Wat betreft de kosten voor riolering en wegen, willen we verduidelijken dat deze kosten planologisch gezien niet relevant zijn voor het ontwerpbestemmingsplan zelf, maar eerder voor de verdere uitvoering en ontwikkeling van het gebied. De indiener is met de gemeente in gesprek gegaan over de verbeterpunten met betrekking tot de uitvoering van het woongebied Lievingerveld.

Gebruiksregels ontwerpbestemmingsplan (artikel 4.3.1)

Volgens de indiener is de verkeersbestemming op bepaalde punten over een breedte van meer dan de drie meter die volgens de spelregels geldt als infrastructuur gelegd. Daarnaast stelt de indiener de volgende vragen met betrekking tot artikel 4.3.1 gebruiksregels uit het ontwerpbestemmingsplan:

1. Wat is een kavel? Wat nu als er kadastrale splitsing plaatsvindt of als een bouwkaavel bestaat uit twee percelen? Hoe kunnen de gebruiksregels van toepassing of handhaafbaar zijn?
2. De indiener merkt op dat het bestemmen van vijf zijden van een kavel met een verkeersbestemming in strijd met de spelregels en dus de koopovereenkomst met de gemeente.
3. De indiener merkt op dat op grond van de gebruiksregels van de bestemming 'groen- woongebied' twee zijden van een kavel ruimte reserveren voor infra. Hoe zit dat, als de zijden al een verkeersbestemming hebben? Moet er dan ook nog ruimte worden gereserveerd voor infra binnen de bestemming 'groen-woongebied'? Hoe blijkt dat uit de planregels?
4. Als de verkeersbestemming geldt als infra (wat de indiener betwist) waarom worden er dan op sommige kavels in het geheel geen verkeersbestemming neergelegd (dus geen twee zijden) en op andere kavels meer dan twee zijden (zoals bij de indiener vijf)? De indiener stelt dat de bestemmingsplanregels innerlijk tegenstrijdig zijn.
5. Waarom staat er minimaal 3 meter breed, terwijl in de spelregels (en goedgekeurde kavelpaspoorten) wordt gesproken over 3 meter en in de statuten van de Beheersvereniging maximaal 3 meter?
6. Wat betekent de zin 'parkeren dient op eigen erf alsmede op infra'? Hoe is gegarandeerd dat er niet op de weides wordt geparkeerd? Hoe is de instandhouding van 2 parkeerplaatsen per woning geborgd? Zijn twee parkeerplaatsen wel voldoende?
7. Waarom staat er dat er sprake dient te zijn van een logische verkaveling? Hoe bindt dit de gebruikers?

De indiener is van mening dat dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld door de uitwerkingsregels simpelweg te kopiëren en te plakken als gebruiksregels, zonder na te denken over de gevolgen. Volgens de indiener kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld, omdat het in strijd is met de rechtszekerheid en doet geen recht aan de spelregels die de leidraad vormen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben we opnieuw naar de regels van de bestemming Groen - Woongebied gekeken. Per opmerking volgt hieronder een reactie.

1. *Uit het begrip kavel (begrip opgenomen in Hoofdstuk 1 van de regels) blijkt dat die het woonerf, de weide en de infra omvat. Dit is niet op voorhand vastgelegd, het bestemmingsplan heeft een globaal kaartbeeld. Op grond van het bestemmingsplan kan een kavel in theorie worden gesplitst. Daarbij geldt wel de beperking van het aantal woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) en het kavelpaspoort dat hoort bij de koopakte van de grond (privaatrechtelijk). Dat maakt het in de praktijk lastig om zomaar een kavel te splitsen.*
2. *In de regels is toegevoegd dat het moet gaan om minimaal twee zijden van een kavel.*
3. *Door het opnemen van een verkeersbestemming kloppen de regels voor het reserveren van een infra-strook niet meer. In de regels wordt opgenomen dat de reservering voor infra niet geldt als langs het betreffende perceel een verkeersbestemming is gelegen.*

4. *De verkeersbestemming is gelegd op de inmiddels aangelegde en als zodanig in gebruik zijnde wegen. Die kunnen samenvallen met de stroken infra op de kavels, dit heeft geen nadelige gevolgen.*
5. *De eis van minimaal 3 meter was ook al opgenomen in het vorige bestemmingsplan.*
6. *Na de zin 'parkeren dient op eigen erf alsmede op infra' zijn per abuis de woorden 'plaats te vinden' niet opgenomen. Die worden alsnog aan de regel toegevoegd. De regel houdt in dat niet op de weide mag worden geparkeerd, welk deel precies weide is blijkt uit de inrichting van het perceel en het kavelpaspoort. De regel is daarmee voldoende duidelijk. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van twee parkeerplaatsen per woning. Parkeren moet hoe dan ook op eigen terrein plaatsvinden (dat kan ook de bestemming Verkeer zijn), dus daar moet men zich aan houden.*
7. *Dit is een regel die ook al was opgenomen in de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Lievingerveld. Toen was het gebied nog niet ingericht en was het bedoeld als inrichtingsprincipe voor de ontwikkeling van Lievingerveld. Nu het gebied grotendeels is ingericht en de meeste woningen zijn gerealiseerd is deze regel overbodig geworden. Deze regel wordt geschrapt uit lid 4.3.1.*

Verkeersbestemming

De indiener vraagt om een verduidelijking waarom ervoor is gekozen om de wegenstructuur te bestemmen. Volgens de indiener is de indeling achterhaald, is het plan niet uitontwikkeld en staan niet alle wegen ingetekend. De indiener wil weten waarom niet is volstaan met bijvoorbeeld een aanduiding 'infra' binnen de bestemming 'Groen-woongebied' met bijbehorende regels, zoals een bouwverbod in verband met eventueel aanwezige leidingen. De indiener vraagt of er onderzoek is gedaan naar de bruikbaarheid en verkeersveiligheid van de wegen die een verkeersbestemming hebben gekregen. Dit omdat sommige wegen, zoals die op de hoek aan de noordoostzijde van een kavel, te krap lijken te zijn genomen, wat leidt tot schade aan erfscheidingen. Ook zijn er andere locaties waar de ligging van de weg zorgt voor onduidelijke, onveilige en onbruikbare situaties. Daarom wordt gepleit voor een grondiger onderzoek naar de verkeerssituatie op deze wegen.

Reactie gemeente:

Op verzoek van de Beheersvereniging is besloten om de wegenstructuur te bestemmen. Dit besluit is genomen met als doel de wegen publiekrechtelijk te regelen en de bestaande structuur binnen het gebied Lievingerveld vast te leggen. De ambitie is niet om nieuwe wegen toe te voegen, maar eerder om de bestaande wegen op een correcte manier vast te leggen. Bij nieuwe verkavelingen wordt rekening gehouden met deze bestaande wegen, waardoor extra kosten voor het aanleggen van nieuwe wegen worden voorkomen.

We begrijpen uw zorgen over de verkeersveiligheid en bruikbaarheid van de wegen binnen het gebied. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat het onderzoek naar deze kwesties en de verantwoordelijkheid voor eventuele aanpassingen primair ligt bij de Beheersvereniging. Als er problemen zijn met specifieke wegen, zoals te krappe doorgangen of onduidelijke situaties, is het aan de Beheersvereniging om deze kwesties te onderzoeken en eventueel maatregelen te nemen om de situatie te verbeteren.

Bescherming openbaar groen

Het lijkt de indiener goed om de kenmerkende bomen langs de doorgaande weg Lieving ook te bestemmen als “afschermend groen”, en dus buiten de verkeersbestemming te houden, om op deze manier het groene karakter te waarborgen (eventueel met een vergunningstelsel, zodat er enige waarborg is dat deze bomen en bosjes blijven staan).

De indiener van de zienswijze pleit voor de aanleg van doorsteekjes op verschillende locaties om de leefomgeving interessanter te maken voor wandelaars. De indiener benadrukt dat de gemeente niet alleen moet denken aan bereikbaarheid voor auto's, maar ook aan de leefbaarheid. De indiener suggereert dat genoemde locaties (noordzijde van Lievingerveld naar de brug vanaf de 900-weg en vanaf 500 naar 600, en op de zuidzijde vanaf de 200 naar de gezamenlijke kavel en vanaf de 100 en 300 naar het geplande dorpsommetje aan de zuidzijde) een bestemming openbaar groen moeten krijgen.

De indiener maakt zich zorgen over de bestemming van gronden langs de Beilerstroom en rondom het Broekbosje. De indiener vindt dat deze gronden publiekrechtelijk moeten worden gegarandeerd voor openbaar gebruik, om te voorkomen dat ze worden gebruikt voor woningen of privédoeleinden. Ze stellen voor om deze gronden te bestemmen als openbaar groen om ze te beschermen tegen ongeoorloofd gebruik door bewoners.

Reactie gemeente:

In principe wordt alleen de infrastructuur ondergebracht onder de verkeersbestemming. De genoemde kenmerkende bomen langs de doorgaande weg Lieving vallen binnen de bestemming “Groen-Woongebied”. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente en zullen niet worden uitgegeven. Binnen de bestemming “Groen-Woongebied” worden de bomen voldoende beschermd en mag er niet zomaar gekapt worden. Het is niet noodzakelijk om de bestemming aan te passen om het groene karakter te kunnen waarborgen.

De genoemde voorstellen om Lievingerveld interessanter te maken voor wandelaars maakt geen onderdeel uit van de huidige planologische procedure ‘herziening Lievingerveld’, waarbij 15 extra woningen worden mogelijk gemaakt. Binnen het nieuwe bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om bovenstaande suggesties te realiseren, maar dit valt onder de uitvoeringsaspecten en is niet relevant voor de planologische procedure. Het uitgangspunt van Lievingerveld is voor en door de bewoners, waarbij de verantwoordelijkheid hoofdzakelijk bij de bewoners en de Beheersvereniging ligt. Dit geldt ook voor het realiseren van wandelpaden. De gemeente kijkt graag samen met de Beheersvereniging naar de mogelijkheden om dergelijke initiatieven beter te ondersteunen.

De gronden langs de Beilerstroom zijn ook eigendom van de gemeente en zullen niet voor woondoeleinden worden uitgegeven. De gemeente heeft hier zelf regie in. Binnen de huidige bestemming zijn mogelijkheden voor openbaar groen/gebruik. Een verdere publiekrechtelijke borging is niet nodig omdat de gemeente zelf eigenaar is.

Bestemming ‘Het Dorpsplein’

De indiener verwijst naar de bestemming van een kavel (huisnummer 519) waarop een ontmoetingsplaats genaamd “Het Dorpsplein” is gerealiseerd, inclusief een voetbalveld, volleybalveld, speeltuin en

mogelijk in de toekomst een wijkcentrum. De gemeente heeft de kavel bestemd als 'Groen-woongebied', wat vragen oproept over de keuze van de bestemming in combinatie met het huidige gebruik als recreatieveld, speeltuin en evenementenlocatie. De indieners van de zienswijze pleiten voor een afzonderlijke bestemming of aanduiding om duidelijkheid te verschaffen aan gebruikers en omwonenden. Ze benadrukken dat bestaand gebruik positief bestemd moet worden.

Reactie gemeente:

De gemeente kan de gedachtegang van de indiener volgen met betrekking tot de keuze van de bestemming "Groen - Woongebied" voor kavel 519, welke wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Naar aanleiding van de zienswijze van de indiener zal de bestemming van deze kavel worden gewijzigd van "Groen - Woongebied" naar "Maatschappelijk". De verbeelding en regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

Brug en dorpsommetje

In de toelichting op het bestemmingsplan 2018 en het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er een dorpsommetje komt. In bijlage 1 van de kaders en spelregels voor het Lievingerveld staat dat er een wandelpad met brug komt. De indiener richt zich op paragraaf 2.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan, waarin wordt vermeld dat bijlage 1 kaders en spelregels nog steeds het uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van het gebied. De indieners vragen waarom de locatie van de brug is aangepast. Eerder was de brug gepland om aan te sluiten op het wandelpad van het Recreatieschap Drenthe, maar nu is er een gebied aangeduid als 'brug' tussen dit wandelpad en de noordelijke plangrens. De indieners vragen zich af wat de reden hiervoor is en wijzen op de mogelijke impact op het dorpsommetje, de natuurontwikkeling van de nevengeul en de beleefbaarheid van de Beilerstroom. Ze benadrukken dat hierover niets wordt vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot de borging van het dorpsommetje verwijzen de indieners naar het verzoek om een openbare groenbestemming op te nemen op diverse locaties.

Reactie gemeente :

Het dorpsommetje is inderdaad een wens van zowel de gemeente als de bewoners van Lievingerveld. Zoals eerder aangegeven, is de pilot van het woongebied Lievingerveld door en voor de bewoners, met een hoge verantwoordelijkheid voor de bewoners om het woongebied verder te ontwikkelen. Dit betekent dat de verdere uitwerking van het dorpsommetje in nauwe samenwerking met de bewoners zal moeten plaatsvinden. Het is belangrijk op te merken dat de toelichting van het bestemmingsplan niet juridisch bindend is. Hoewel er wordt genoemd dat een dorpsommetje de bedoeling is en dit nog steeds het uitgangspunt is, moet de concrete invulling nog worden uitgewerkt in samenwerking met de bewoners.

Wat betreft de aanduiding van de brug: door deze aan te duiden is er meer speling gecreëerd voor de ontwikkeling van de brug. De eerdere locatie blijft echter nog steeds mogelijk, dus er is geen definitieve verandering in de plannen.

Tot slot willen we benadrukken dat er geen nieuwe groenbestemming nodig is om een dorpsommetje te realiseren. Dit kan binnen de voorgestelde bestemming worden gerealiseerd.

Bebouwingsdichtheid

De initiële opdracht voor de gemeente was om 75 tot maximaal 150 woningen te bouwen in een groene woonomgeving, maar door gebrek aan aandacht voor de verhouding tussen grote en kleine

kavels is er grond overgebleven, wat nu leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De bebouwingsdichtheid verschilt volgens de indiener tussen het noordelijke en zuidelijke deel van Lievingerveld, waarbij het groene karakter van het noordelijke deel beter behouden lijkt te zijn dan het zuidelijke deel. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan sluit naar oordeel van de indiener niet aan op de werkelijkheid, aangezien er wordt gesteld dat de bebouwingsdichtheid laag is terwijl dit niet voor het gehele gebied geldt.

Reactie gemeente:

De verkaveling van Lievingerveld is gebaseerd op de wensen van de kopers, waarin de gemeente door middel van de spelregels bij de kaververkoop regie kon houden. Het woongebied Lievingerveld wordt beschouwd als een pilot waarin de toekomstige en huidige bewoners van Lievingerveld veel zeggenschap hebben. Het blijkt dat er een behoefte is ontstaan naar kleinere kavels dan oorspronkelijk begroot, wat resulteert in grondoverschot. Bovendien hebben bewoners keuzes gemaakt met betrekking tot de gewenste locatie van hun woning, wat heeft bijgedragen aan een hogere bebouwingsdichtheid in het zuidelijker deel van Lievingerveld. Desondanks kan, in vergelijking met andere woongebieden, de bebouwingsdichtheid nog steeds als laag worden beschouwd. Het college is van mening dat de geplande verhoging van 150 naar 165 woningen in het woongebied Lievingerveld geen afbreuk doet aan het doel van een groene woonomgeving. Deze 15 extra woningen worden zorgvuldig ingepast binnen het plan, met behoud van het groene karakter onder andere door het lage bebouwingspercentage dat in Lievingerveld geldt. De beslissing om 15 extra woningen toe te voegen aan het woongebied Lievingerveld is zorgvuldig afgewogen en er wordt gestreefd naar een balans tussen de behoeften van de gemeenschap en het behoud van de groene leefomgeving.

Visie 'Lievingerveld groeit'

De indiener vraagt naar de reden voor het verhogen van het aantal woningen naar 165, waarbij wordt opgemerkt dat de visie 'Lievingerveld groeit' niet breed is gedragen onder de bewoners en de Beheersvereniging. Er wordt benadrukt dat de Beheersvereniging niet betrokken was bij het opstellen van de visie 'Lievingerveld groeit' en dat er geen formele stemming of enquête onder de bewoners heeft plaatsgevonden om de wenselijkheid van deze visie te bepalen.

Reactie gemeente:

De reden voor het verhogen van het aantal woningen naar maximaal 165 is voldoende uitgewerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er is een duidelijke behoefte om de mogelijkheden in het woongebied Lievingerveld uit te breiden. De visie 'Lievingerveld groeit' is niet de enige leidraad geweest voor deze beslissing. Het college was voornemens om het aantal woningen te verhogen om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen in de regio. En een bijdrage te leveren aan het aantal te realiseren woningen uit de Regionale Woondeal. De visie 'Lievingerveld groeit' heeft als richting gediend bij het bepalen van de mogelijkheden binnen dit kader. We begrijpen dat niet alle bewoners aan deze visie hebben bijgedragen, wat altijd een uitdaging kan zijn bij het nemen van beslissingen. De Beheersvereniging heeft de visie aan de gemeente aangeboden en derhalve mogen wij er van uitgaan dat de visie wel een indicatie geeft van de mogelijke ontwikkelingen in Lievingerveld. Het college staat open voor verdere discussie en input van bewoners en belanghebbenden om ervoor te zorgen dat de belangen van alle partijen worden meegewogen in het besluitvormingsproces.

Borging aantal woningen

De Beheersvereniging heeft volgens de indiener voornamelijk belang bij het verkopen van zoveel mogelijk grond om inkomsten te genereren voor de aanleg en het onderhoud van wegen. Het aantal woningen is hierbij relevant voor de onderhoudsbijdrage, niet voor het groene karakter van de woonomgeving. Het argument dat bewoners niet meer dan 165 woningen willen, wordt in twijfel getrokken. Het ontbreekt aan een duidelijke borging dat dit maximum gehandhaafd blijft, wat de vraag oproept hoe het college dit wil controleren en wat er gebeurt als het aantal woningen toch wordt uitgebreid. Er is naar mening van de indiener onduidelijkheid over hoe gegarandeerd wordt dat alle gronden worden uitgegeven en wie verantwoordelijk is voor de aanleg van wegen op gronden van de gemeente. Het lijkt de indiener onredelijk dat de huidige bewoners het risico dragen van onverkochte kavels, wat zou kunnen leiden tot ongerechtvaardigde verrijking op kosten van de initiatiefnemers.

Reactie gemeente:

De aanleg en het onderhoud van wegen is een taak van de Beheersvereniging. Het gaat hier niet om een belang, maar om een faciliterende functie voor het woongebied Lievingerveld. De kavelverkoop is van belang voor de financiële middelen van de Beheersvereniging, maar dit is niet primair bedoeld om inkomsten te genereren, maar eerder om Lievingerveld verder te kunnen ontwikkelen en te onderhouden. Wat betreft het aantal woningen: er is zeker niet beweerd dat de bewoners niet meer dan 165 woningen willen. De keuze voor dit aantal is gemaakt door de gemeente, rekening houdend met diverse factoren. De garantie van het maximum aantal woningen wordt gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan. De gemeente houdt door middel van de kavelverkoop directe regie hierin. Mocht er een nieuwe verhoging van het maximum aantal woningen wenselijk zijn, dan is hiervoor een nieuwe procedure nodig. Tenslotte zal de Beheersvereniging net zoals in de bestaande situatie verantwoordelijk blijven voor de aanleg en onderhoud van wegen in Lievingerveld.

De indiener deelt zorgen over een toename aan kosten voor het aanleggen van wegen wanneer kavels niet worden verkocht. De gemeente heeft een groot belang bij de verkoop van de resterende kavels in Lievingerveld. De Beheersvereniging en gemeente sturen erop dat alle gronden worden verkocht. Er is op dit moment nog grote vraag naar nieuwe kavels in Lievingerveld. Er kan echter niet met zekerheid worden gezegd dat er geen kosten meer komen. Dit is onderdeel van de constructie van Lievingerveld door middel van een Beheersvereniging. En dit is bij alle bewoners van Lievingerveld bekend.

Provinciale omgevingsverordening

Het ontwerpbestemmingsplan beweert aan te sluiten op bestaand stedelijk gebied volgens de Provinciale omgevingsverordening, maar volgens de indiener is dit niet het geval. Lievingerveld wordt beschouwd als een afzonderlijk buurtschap in agrarisch gebied, waar bebouwing volgens hen niet mogelijk zou moeten zijn. Er is onduidelijkheid over hoe dit plan voldoet aan artikel 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening, aangezien het slechts globaal verwijst naar het gemeentelijk beleid en niet duidelijk maakt of en hoe aan de vereisten wordt voldaan. Ze bekritisieren de conclusie dat 15 extra vrijstaande woningen passen bij de vergroening en duurzame bouw, omdat deze niet gegarandeerd worden. Ook wijzen ze op het snel tempo van ontwikkeling, in tegenstelling tot het beleid voor een laag ontwikkelingstempo.

Reactie gemeente:

Het woongebied Lievingerveld ligt in het Beekdallandschap aan de oostzijde van het dorp Beilen. De gronden liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Provinciale omgevingsverordening. Het klopt dat het gebied niet direct aansluit op het stedelijk gebied zoals gedefinieerd in de omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Het is echter belangrijk op te merken dat een deel van de straat Lieving al is opgenomen in de omgevingsverordening als stedelijk gebied, en dat de provincie mogelijk op korte termijn besluit om ook het woongebied Lievingerveld op te nemen als onderdeel van het stedelijk gebied.

In overleg met de provincie Drenthe is besloten om de woningbouwbehoefte in Lievingerveld nader te motiveren volgens de relevante artikelen van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. En daarnaast te motiveren waarom er, conform artikel 3.36 lid 2 van Provinciale omgevingsverordening Drenthe, in een beekdal en bergingsgebied 15 extra woningen gebouwd kunnen worden. De nadere motivering zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Deze nadere motivering zal ervoor zorgen dat duidelijk wordt hoe het plan voldoet aan de vereisten van de Provinciale Omgevingsverordening. We kunnen melden dat de provincie, na het inzien van deze extra motivering, akkoord gaat met de toevoeging van 15 woningen. Wat betreft het ontwikkelingstempo van Lievingerveld: het is belangrijk op te merken dat er nog steeds sprake is van een laag ontwikkelingstempo. Het eerste bestemmingsplan voor Lievingerveld is al in 2018 vastgesteld, en momenteel bevinden we ons in 2024 zonder dat het gebied volledig is ontwikkeld. Het verschil tussen het ontwikkelen van woonwijken door externe ontwikkelaars en de ontwikkeling van Lievingerveld door en voor de bewoners is duidelijk. Het streven blijft om een gebied te creëren dat aansluit bij de behoeften en wensen van de gemeenschap en tegelijkertijd voldoet aan de geldende regelgeving en beleidskaders.

Doelgroepen en sociale woningbouw

Er wordt aangevoerd dat de woningen in Lievingerveld voornamelijk geschikt zijn voor mensen met hogere inkomens, terwijl er behoefte is aan meer variatie in het woningbestand. De zienswijze pleit voor het aantrekken van andere doelgroepen, zoals mensen met lagere inkomens, door middel van kleinschalige sociale woningbouw, flexwoningen of huisvesting voor statushouders, om zo recht te doen aan de Woonvisie van de gemeente en het maatschappelijk belang. Meer en andere woningen doen daar recht aan. Het aantal van 15 woningen is uit de lucht gegrepen en doet geen recht aan uw Woonvisie, het maatschappelijk belang en de belangen van de huidige bewoners van Lievingerveld.

Reactie gemeente:

Het klopt niet dat de woningen in Lievingerveld voornamelijk gericht zijn op mensen met hogere inkomens. Ondanks dat het woongebied voornamelijk uit vrijstaande woningen bestaat, is Lievingerveld haalbaar voor starters en hebben mensen met lagere inkomens zich gevestigd in Lievingerveld. Het uitgangspunt is altijd geweest dat Lievingerveld voor iedereen haalbaar moest zijn. Daarom is er ook niet gestuurd op kavelgrootte en zijn de gronden relatief goedkoop.

Het is inderdaad van belang dat er ruimte is voor verschillende doelgroepen, waaronder mensen met lagere inkomens, om een evenwichtige en inclusieve gemeenschap in de gemeente

Midden-Drenthe te creëren. Hoewel er zeker behoefte is aan variatie in het woonaanbod, heeft de gemeente alternatieve locaties aangewezen voor sociale woningbouw en het opvangen van statushouders die beter geschikt zijn, zoals binnen het bestaand stedelijk gebied door middel van inbreiding en transformatie. Lievingerveld wordt niet als geschikt aangemerkt vanwege de hogere kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling en het behoud van de groene kwaliteiten van de omgeving. Deze andere locaties zullen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van de Woonvisie van de gemeente en dienen het maatschappelijk belang.

Het aantal van 15 extra woningen is niet willekeurig bepaald, maar komt voort uit een zorgvuldige afweging. De 10% uitbreiding was vanwege de 'visie Lievingerveld' voorzienbaar. Het toevoegen van te veel woningen zou afbreuk doen aan de groene kwaliteiten van de omgeving en het karakter van Lievingerveld aantasten. Daarentegen is wenselijk om de mogelijkheden van het woongebied te benutten.

Voorstel nieuwe ontsluitingen in Lievingerveld Zuid

De indiener van de zienswijze stelt voor om enkele problemen op korte termijn op te lossen in Lievingerveld Zuid. Er wordt opgemerkt dat de problemen op weg 100 worden veroorzaakt door ophoging, onvolledige watercompensatie en verkeersdruk. De indiener wijst erop dat Lievingerveld Zuid, met 70 woningen, slechts twee ingangen heeft naar de doorgaande Lieving, terwijl Lievingerveld Noord, met 62 woningen, vijf aansluitingen heeft op de Lieving.

De indiener doet verschillende voorstellen om de genoemde problemen op te lossen. Een voorbeeld is wegen een eigen ontsluiting geven om ook onneembare hoeken op te lossen. Ook worden ondergrondse afvalcontainers, evenals groene bezoekersparkeerplaatsen, openbare laadpalen en een pakkettenkluis genoemd. Daarnaast vragen bewoners al geruime tijd om een veilig voetpad van Lievingerveld Zuid naar de speeltuin, wat gerealiseerd kan worden tussen nummer 212 en 216 met behulp van een duiker over gemeenteground.

Reactie gemeente:

Het wordt gewaardeerd dat de indiener suggesties deelt met betrekking tot het oplossen van de genoemde problemen in Lievingerveld Zuid en betrokken is bij de leefbaarheid van de buurt. De voorstellen hebben de aandacht. Ook staan de problemen op weg 100 en het voetpad op de agenda van de gemeente. We staan graag open voor verdere discussie over deze punten en willen benadrukken dat we begrip hebben voor de aangedragen knelpunten en behoeften van de bewoners.

Echter, we willen verduidelijken dat deze voorstellen geen deel uitmaken van de huidige planologische procedure van het ontwerpbestemmingsplan herziening Lievingerveld. Binnen de nieuwe bestemmingen is het mogelijk om infrastructuur te realiseren in het woongebied, maar dit valt onder uitvoeringsaspecten die niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen worden aangepast:

- er wordt een vergunningsstelsel aan de bestemming “Groen - Woongebied” toegevoegd voor het ophogen van gronden. Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning verboden wordt om gronden op te hogen;
- de bestemming “Maatschappelijk” wordt opgenomen op de kavel waar ruimte is voor het dorpsplein;
- de regels van de bestemming “Groen - Woongebied” worden aangepast;
- de nadere onderbouwing over de behoefte en bouwen in het beekdal, die is opgesteld voor de Provincie Drenthe, wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.



Indiener 2 Beheersvereniging Lievingerveld

De Beheersvereniging Lievingerveld heeft op 17 januari een Pro Forma zienswijze ingediend. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De indieners met een Pro Forma zienswijze hebben tot 15 februari 2024 de tijd gekregen om de ingediende zienswijze inhoudelijk aan te vullen. De zienswijze is ontvankelijk.

De Beheersvereniging benadrukt dat zij eerder al heeft aangegeven dat een tussenevaluatie prioriteit zou moeten hebben voordat het bestemmingsplan uit 2018 wordt aangepast, maar de gemeente heeft anders besloten. De Beheersvereniging vraagt dringend aandacht voor twee kwesties die volgens de indiener direct betrekking hebben op de aanpassing van het bestemmingsplan Lievingerveld.

Bestemmen sloten

Het positief bestemmen van alle sloten op Lievingerveld om de afwatering te optimaliseren, inclusief het afdwingen van onderhoud en instandhouding van deze sloten. Ze benadrukken dat deze sloten een essentieel onderdeel vormen van de waterberging op Lievingerveld en van cruciaal belang zijn voor het transport en de controle van water in het gebied. Daarnaast is het aanleggen van extra sloten in het noordelijke deel noodzakelijk voor een goede afwatering van regenwater.

Reactie gemeente:

Verduidelijkt dient te worden dat het positief bestemmen van de sloten niet direct bijdraagt aan het optimaliseren van de afwatering zoals de Beheersvereniging beweert. Op dit moment zijn de sloten al geregeld binnen verschillende bestemmingen, zoals 'natuur', 'Groen-Woongebied' en 'water'. Het gebruik van de sloten is dus reeds geregeld binnen het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn bepaalde activiteiten zoals graven, dempen en baggeren van sloten verboden volgens de geldende regelgeving. Het cruciale belang van de sloten voor de waterhuishouding is reeds geborgd binnen de geldende regels en voorschriften, en handhaving hiervan is mogelijk. Het is wenselijk dat deze regels worden nageleefd om de waterberging op Lievingerveld te waarborgen. Hoe eventuele handhaving vervolgens gaat plaatsvinden is in het bestemmingsplan niet te regelen.

In overleg met de Beheersvereniging is besloten om de watergangen niet positief te bestemmen. Tijdens het gesprek is tevens het belang van de huidige bergingscapaciteit van de bestaande watergangen benadrukt. Het is noodzakelijk om onderhoud uit te voeren aan de watergangen om ervoor te zorgen dat ze behouden blijven en geen bergingscapaciteit verliezen. Daarom zal de bestaande situatie nauwkeuriger worden vastgelegd. Daarnaast zal het belang van de bergingscapaciteit prominenter naar voren komen. Dit wordt gedaan door een aanpassing aan de gebruiksregels. In de gebruiksregels wordt nu niet alleen verplicht dat watercompensatie plaats te vinden, maar deze dient ook in stand te worden gehouden. Op deze manier zal de bergingscapaciteit van bestaande en te realiseren watergangen worden geborgd.

Wat betreft het aanleggen van extra sloten, dit is conform de afspraken een verantwoordelijkheid van de bewoners van Lievingerveld. Het toenemende verhardingsoppervlak kan mogelijk leiden tot de noodzaak van watercompensatie, waarbij het aanleggen of verbreden van sloten een optie kan zijn. Echter, de keuze voor watercompensatie ligt bij de bewoners, en wij zullen hen hierin waar nodig ondersteunen en begeleiden.

Bestemming wegen

De positieve bestemming van reeds aangelegde wegen in de wijziging van het bestemmingsplan, gebaseerd op de door de Beheersvereniging verstrekte tekeningen en niet op verouderde luchtfoto's.

Reactie gemeente:

Het is belangrijk dat een nauwkeurige en actuele vaststelling van de bestemming van de wegen in het woongebied Lievingerveld plaatsvindt. Er zal opnieuw naar de verstrekte tekeningen worden gekeken. Indien nodig zal het bestemmen van de wegen worden aangepast om ervoor te zorgen dat deze overeenkomt met de correcte situatie.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze van de Beheersvereniging zal de nauwkeurigheid van de bestemming "Verkeer" nogmaals worden gecontroleerd. Daarnaast worden de regels met betrekking tot de bergingscapaciteit/ watercompensatie van de watergangen aangescherpt.

Indiener 3

De zienswijze van indiener 3 is gedateerd op 12 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk. Indiener 3 had een Pro Forma zienswijze ingediend. De eerder ingediende zienswijze van 12 januari 2024 is inhoudelijk aangevuld naar aanleiding van het evaluatierapport over de experimentele woonwijk Lievingerveld. Onderstaand zijn beide zienswijzen van de indiener gezamenlijk samengevat.

Zorgen opbrengsten kavels

De indiener geeft aan dat de gemiddelde kavelgrootte zoals oorspronkelijk bedacht 1.200 m² niet gerealiseerd wordt. De indiener geeft aan dat dit zorgt voor minderopbrengsten voor de gemeentelijke grondexploitatie (€55,00 per m² excl. BTW) en tot gevolg heeft dat er minder afdracht aan de Beheersvereniging Lievingerveld is (€25,50 m²). Dit kan volgens de indiener financieel nog nadeliger uitpakken bij een gemiddeld lagere kaveloppervlakte bij de nog te realiseren grondverkoop.

De indiener heeft zorgen over de opbrengsten van de kavels. De indiener stelt de volgende vragen:

- Krijgt de gemeenteraad tegelijkertijd met de vaststelling van het herziene bestemmingsplan Lievingerveld ook een herziene grondexploitatie voorgelegd?
- En van welke hoeveelheid uitgeefbare grond gaat de herziene grondexploitatie uit en blijft de grondexploitatie hiermee financieel sluitend? Of kan een nadeliger financieel resultaat ook gevolgen hebben voor zaken, welke anders en bij nader inzien toch aan de grondexploitatie zouden kunnen worden toegerekend? Denk hierbij aan het verkeersveiliger maken van de weg Lieving door het plangebied (wellicht met aanleg afzonderlijk voet-/fietspad), (alsnog) door de gemeente te realiseren waterberging, toegankelijk maken van de openbare wandelpaden binnen het plangebied zoals aangeven op de Conditiekaart, etc.

Reactie gemeente:

Wij willen benadrukken dat het uitgangspunt blijft dat alle netto uitgeefbare gronden in Lievingerveld, ongeveer 18,5 hectare, ook daadwerkelijk worden uitgegeven. Bovendien is het principe voor Lievingerveld altijd geweest dat er geen winst hoeft te worden gemaakt, maar ook geen negatief resultaat. Op dit moment achten wij een herziening van de grondexploitatie bij de vaststelling van de herziening niet noodzakelijk. Jaarlijks wordt de grondexploitatie doorgerekend in het kader van de jaarrekening. Momenteel is er geen reden om geplande zaken niet uit te voeren. In feite is de aanbesteding voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op de weg Lieving zelfs in voorbereiding.

Waterhuishouding

De indiener verzoekt de gemeente om in te gaan op de waterhuishouding in de herziening van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de waterhuishouding niet op orde is in het gebied en bij de particuliere initiatiefnemers de deskundigheid ontbreekt voor een goede uitvoering. De indiener refereert hierbij ook naar de inspraak bij het vigerende bestemmingsplan van het Waterschap destijds in 2017.

Reactie gemeente:

De borging van de bergingscapaciteit is opgenomen als harde voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt in Lievingerveld is dat alle toegenomen verharding op de eigen kavel wordt gecompenseerd. Dit is één van de onderdelen waarop het kavelpaspoort wordt getoetst. Het handhaven van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke handhaving) is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Door de directe planregel is er een juridische grondslag voor handhaving voor nu en in de toekomst. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst met de initiatiefnemer en wordt als zodanig bij de notariële akte opgenomen.

Ontbreken afspraken vigerend bestemmingsplan

Volgens de indiener ontbreken er punten bij de herziening van het bestemmingsplan die werden gegeven bij de Nota van Zienswijzen bij het vigerende bestemmingsplan, namelijk:

- fysieke ruimte reserveren op gemeentelijke gronden ter compensatie van het toekomstige bergingsverlies;
- een onderzoek naar de gevolgen van het ontwikkelen van Lievingerveld en de waterbergingscompensatie die hiermee samenhangt die liep in 2017;
 - Uitkomsten onderzoek
 - Toezicht gemeente
 - Daadwerkelijke uitvoering van de uitkomsten van het onderzoek
- het perceel ten westen van de Beilerstroom, dat bij de gemeente in eigendom is, is volgens de indiener niet meegenomen in het bestemmingsplan;
- ook het noordelijk gelegen deel (aan de zuidzijde van de Beilerstroom) zou in eerste instantie niet worden uitgegeven. Er zou worden onderzocht op welke manier dit gebied kan bijdragen aan een extra impuls wat betreft de landschappelijke waarden, eventueel in relatie tot een extra KRW-opgave.

Reactie gemeente:

In het noordelijke deel van het plangebied Lievingerveld wordt ruimte gehouden voor eventuele waterberging door middel van een natuurbestemming. We willen echter benadrukken dat watercompensatie in principe op eigen grond dient te worden opgelost, waardoor de noodzaak voor externe waterberging eigenlijk niet zou moeten bestaan. Op elke kavel dient water afzonderlijk te worden gecompenseerd. Verder onderzoek naar de gevolgen van het ontwikkelen van Lievingerveld en de watercompensatie is daarom niet nodig, omdat de watercompensatie op eigen terrein wordt opgelost.

Het perceel ten westen van de Beilerstroom is inderdaad niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om dit perceel uit te geven en is geen onderdeel van het bestemmingsplan Herziening Lievingerveld. Er is hier ruimte gereserveerd voor een wandelroute vanaf de Mullingsweg richting de Beilerstroom en er is een groenstrook aangeplant.

Het noordelijk gelegen deel is zoals aangegeven door de indiener niet uitgegeven. Er zijn gesprekken geweest en afspraken gemaakt met het waterschap DOD over aanleg van natuurvriendelijke oevers en het geven van ruimte aan het water in het noordelijk deel van Lievingerveld in het kader van de KRW opgave. Door wijziging van beleid destijds binnen het waterschap heeft dit geen

vervolg gekregen. Onlangs is de discussie over de invulling van de KRW opgaven toch weer actueel geworden. Dit biedt wellicht ook weer kansen voor Lievingerveld. Het noordelijk deel is in ieder geval wel nog steeds gereserveerd voor water en een stuk natuurontwikkeling. Naar aanleiding van afspraken met de natuurorganisaties is destijds besloten om dit deel niet uit te geven en buiten de exploitatie van het bestemmingsplan te houden. Dit is nu nog steeds het uitgangspunt.

Vragen woonerf

De indiener stelt de volgende vragen:

- Hoe wordt gewaarborgd dat op kavelniveau, niet alleen voor de kaveleigenaar maar ook voor derden (bijvoorbeeld in de situatie van verkoop van de woning) openbaar toegankelijk en raadpleegbaar is waar het woonerf exact is gesitueerd?
- Kan met de nieuwe bestemmingsaanduiding Groen - Woongebied geconcludeerd worden dat de positionering van het woonerf geen vaststaand gegeven hoeft te zijn? Bijvoorbeeld als een nieuwe eigenaar, met inachtneming van de regels uit het bestemmingsplan, wijzigingen wil aanbrengen in de begrenzing van het woonerf (bijv. verplaatsen parkeerplaats, aanbouw realiseren, kas verwijderen).

Reactie gemeente:

De nieuwe bestemming heeft niet geleid tot aanpassingen in het woonerf. Ook onder de bestemming Groen - Uit te werken lag de plek van het woonerf niet vast. Dat is vastgelegd in de kavelpaspoorten. Er zat en zit flexibiliteit in het plan die dit mogelijk maakt. In de kavelpaspoorten/koopovereenkomsten zitten kettingbedingen, zodat de toekomstige eigenaren ook aan die privaatrechtelijke voorwaarden zijn gebonden.

Verkeersbestemming

Indiener verzoekt de gemeente om duidelijkheid te verschaffen over de inhoud van het begrip 'wenselijkheid' wat betreft de wegenstructuur in de herziening van het bestemmingsplan. Daarbij vraagt de indiener welke factoren een rol hebben gespeeld bij deze wijziging.

De indiener stelt dat de evaluatie van het Lievingerveld aangeeft dat bewoners verantwoordelijk zijn voor de aanleg van wegen, riolering en verlichting, en dat het wegenplan is opgesteld door de eerste toekomstige bewoners. Volgens de indiener is de huidige wegenstructuur geleidelijk ontstaan tijdens de kavelluitgifte door de gemeente, zonder dat er een verkeerskundige toets heeft plaatsgevonden, behalve om de verkeersveiligheid te waarborgen door geen tegenoverliggende ontsluitingen op de Lieving te plaatsen. De indiener benadrukt dat, voordat de wegen in het gebied worden bestemd in de herziening, het huidige wegenplan eerst verkeerskundig moet worden beoordeeld. Sommige bochten vereisen aanpassingen, mogelijk met bijbehorende correcties in grondeigendom. Doodlopende wegen zijn verkeerskundig gezien onhandig, maar dit kan niet meer worden hersteld volgens de indiener. De indiener stelt voor om nog te kijken naar het toevoegen en bestemmen van gescheiden fiets-/wandelpaden en autoverkeer.

Reactie gemeente:

Op verzoek van de Beheersvereniging is besloten om de wegenstructuur te bestemmen. Dit besluit is genomen met als doel de wegen publiekrechtelijk te regelen en de bestaande structuur binnen het gebied Lievingerveld vast te leggen. De ambitie is niet om nieuwe wegen toe te

voegen, maar eerder om de bestaande wegen op een correcte manier vast te leggen. Bij nieuwe verkavelingen wordt rekening gehouden met deze bestaande wegen, waardoor extra kosten voor het aanleggen van nieuwe wegen worden voorkomen.

Zoals aangegeven door de indiener wordt de bestaande wegenstructuur bestemd in de herziening van het bestemmingsplan. En zoals de indiener terecht aangeeft zijn eventuele aanpassingen aan de wegen de verantwoordelijkheid van de bewoners en de Beheersvereniging. Ook de wens voor een verkeersonderzoek ligt hierbij bij de bewoners van Lievingerveld. Eventuele gewenste correcties aan de wegen kunnen binnen de aangegeven bestemmingen plaatsvinden. Binnen de bestemming 'groen-woongebied' is het mogelijk om infrastructuur te realiseren, waaronder wegen. Daarbij willen we benadrukken dat het niet noodzakelijk is om verdere planologische borging op te nemen om de kwaliteit van de wegen te gaan verbeteren.

Rol gemeente

De indiener benadrukt dat de verantwoordelijkheid voor voorzieningen zoals parkeerplaatsen, speeltuinen, een dorpshuis of dorpsplein, of openbaar groen bij de bewoners zelf ligt. De evaluatie en enquête benadrukken enkele problemen in dit verband:

- De Beilerstroom is nog niet toegankelijk gemaakt, inclusief een wandelpad.
- Ondanks het streven naar "sociocratisch" besluitvorming door het bestuur, blijkt consensus vaak moeilijk te bereiken.
- Werkgroepen, naast het Dorpsplein, ondervinden weerstand in de ledenvergadering, wat tot stagnatie van plannen leidt.
- Er is frustratie over persoonlijke belangen die de adviezen beïnvloeden, en kleine groepen die het proces verstoren.
- De overheid, in dit geval de gemeente, moet individuele belangen afwegen tegen het algemeen belang. Gemeenschappelijke voorzieningen moeten worden gerealiseerd vanuit dit algemeen belang. De evaluatie toont echter aan dat sommige zaken vanwege tegenstrijdige belangen niet van de grond komen. Dit kan betekenen dat het algemeen belang sterker moet worden verankerd in het bestemmingsplan, zoals het expliciet opnemen van openbaar toegankelijke wandelpaden op de plankaart en aandacht voor duurzaamheid in de landschappelijke inpassing.

De uitkomst van de evaluatie impliceert mogelijk dat de gemeente enkele zaken op zich moet nemen, wat verder gaat dan alleen ruimtelijke ordening. Dit benadrukt de noodzaak om eerst de bevindingen van de evaluatie uit te werken alvorens over te gaan tot herziening van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De evaluatie, de enquête en de resultaten daarvan worden serieus genomen. Het is belangrijk om te begrijpen dat sommige kwesties die zijn opgemerkt, zoals problemen met besluitvorming en weerstand tegen bepaalde initiatieven, voornamelijk uitvoeringskwesties zijn die niet direct relevant zijn voor de planologische procedure.

Het is de intentie geweest om een dynamische en participatieve aanpak te hanteren in de ontwikkeling van Lievingerveld, waarbij bewoners een actieve rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving. Begrepen wordt dat er wellicht behoefte is aan een actievere rol van de gemeente in sommige gevallen.

Het is belangrijk op te merken dat het bestemmingsplan slechts een kader biedt voor ruimtelijke ontwikkeling, en niet alle details van de uitvoering en besluitvorming regelt. Het is niet de

bedoeling om alles tot in de puntjes te regelen in het bestemmingsplan, maar eerder om flexibiliteit en ruimte voor initiatieven van bewoners te waarborgen. Zo worden wandelpaden bijvoorbeeld mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan, maar de uiteindelijke uitvoering staat los van de planologische procedure.

Naar aanleiding van de resultaten van de evaluatie zal verder worden nagedacht over mogelijke manieren waarop de gemeente een actievere rol kan spelen bij het ondersteunen en faciliteren van gemeenschappelijke voorzieningen en besluitvormingsprocessen in Lievingerveld.

Bebouwingsdichtheid

Uitkomst uit de evaluatie is ook dat deelgebied Zuid dichter is bebouwd dan de bedoeling was. Aanbeveling 7: Bebouw de onverkochte kavels in het zuidelijk plandeel niet. Het ligt voor de hand de resterende nog vrije kavels op Zuid, welke niet meer als woningbouwkavel worden uitgeven, een passende bestemming te geven. Bijvoorbeeld in plaats van "Groen - Woongebied" de bestemming Groen of Waterberging. Tevens relatie met Aanbeveling 9, welke eigenlijk aangeeft de resterende nog niet verkochten gronden te gaan herindelen naar diverse functies.

Reactie gemeente:

Er zal worden bekeken of er mogelijkheden zijn om kavels niet uit te geven. Dit kan niet worden toegezegd. Het is niet de bedoeling om winst te maken met de verkoop van de gronden in Lievingerveld, maar de ontwikkeling dient wel financieel haalbaar te zijn. De verkoop van de gronden is hierin essentieel. Het is daarnaast niet noodzakelijk om de bestemming te wijzigen naar "Groen" of "Water" omdat het binnen de bestemming "Groen - Woongebied" mogelijk is om gronden te gebruiken voor openbaar groen of waterberging.

Beheer wegen

De indiener van de zienswijze benadrukt dat de oorspronkelijke opzet van de gebiedsontwikkeling Lievingerveld inhoudt dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de aanleg van wegen. De indiener wijst erop dat hoewel de enquête in het evaluatieproces vragen stelde over de betaalbaarheid en de huidige bouwwegen, er geen expliciete vraag was over de verwachtingen van bewoners met betrekking tot de tijdigheid en haalbaarheid van de definitieve wegeaanleg door henzelf of de Beheersvereniging Lievingerveld. De evaluatie meldt echter dat zeventien bewoners liever hadden gezien dat de gemeente verantwoordelijk was geweest voor de wegeaanleg. Verder wordt het lange wachten op de definitieve weg en het stoeve proces met betrekking tot bestrating en afwatering benadrukt.

Een aanbeveling uit de evaluatie is om als gemeente zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de civiele werken en meer regie te voeren bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur. Ook wordt benadrukt dat aspecten als openbaarheid, onderhoud en aansprakelijkheid een rol spelen in de huidige situatie met de bouwwegen. De evaluatie vermeldt expliciet dat er nog geen overeenstemming is over het huishoudelijk reglement, wat het verhoogde aansprakelijkheidsrisico voor bewoners als eigenaar van hun deel van de ondergrond van de weg benadrukt.

Reactie gemeente:

De zorgen over openbaarheid, onderhoud en aansprakelijkheid die een rol spelen in de huidige situatie met betrekking tot de bouwwegen zijn begrijpelijk. Het uitgangspunt blijft "Een eigen weg met openbaar karakter". De wegen zijn gezamenlijk eigendom van de bewoners. De

gemeente heeft niet de intentie om de wegen over te nemen. De Beheersvereniging gaat over onderhoud en beheer. Het uitgangspunt blijft dat de Beheersvereniging verantwoordelijk is voor de aanleg van de wegen.

Het is belangrijk op te merken dat het ontwerpbestemmingsplan herziening Lievingerveld primair gericht is op de ruimtelijke ordening en dat de vraag wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van civiele werken niet direct relevant is voor de planologische procedure. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om 15 extra woningen in Lievingerveld toe te staan.

Waterhuishouding

De indiener van de zienswijze benadrukt dat de waterhuishouding een cruciaal aspect is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hij wijst erop dat het huidige beleid water- en bodemgericht is en dat de Provincie geen toestemming zou hebben gegeven voor woningbouw in beekdalen zoals Lievingerveld. Het Waterschap zou ook een negatief advies hebben gegeven voor woningbouw in het beekdal, ondanks dat het Waterschap slechts een adviserende rol heeft. Verder stelt de indiener dat oude klimaatscenario's niet meer actueel zijn en dat de minimale bouwhoogte mogelijk niet voldoende is gezien de gevolgen van klimaatverandering. Hij benadrukt dat bij de herziening van het bestemmingsplan niet meer moet worden uitgegaan van inzichten van zes jaar geleden, omdat er nog steeds problemen zijn met betrekking tot waterbeheer in het gebied. De evaluatie van het huidige bestemmingsplan wijst op verschillende tekortkomingen, zoals problemen met wateropvang, verharding, afwatering en waterbergingscapaciteit. De indiener beveelt aan om in overleg met de Provincie en het Waterschap meer mogelijkheden voor waterberging te onderzoeken en deze eventueel op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor het bouwen in het beekdal is een nadere onderbouwing opgesteld, waar de Provincie mee akkoord is gegaan. Het Waterschap heeft ook enkel aandachtspunten meegegeven voor de gewenste ontwikkeling en het nieuwe bestemmingsplan, en gaat in principe ook akkoord. Door het niet naleven van spelregels en het kavelpaspoort kunnen er problemen ontstaan ten aanzien van waterbeheer. Dit vereist mogelijk handhaving en betekent niet dat de uitgangspunten van zes jaar geleden niet meer kloppen.

In het noordelijke deel van het plangebied Lievingerveld wordt ruimte gehouden voor eventuele waterberging. We willen echter benadrukken dat watercompensatie in principe op eigen grond dient te worden opgelost, waardoor de noodzaak voor externe waterberging eigenlijk niet zou moeten bestaan.

Handhaving

Uit de evaluatie komt handhaving ook als hoofdthema terug. In het kader van bestemmingsplan(herziening) is de volgende zin uit het evaluatierapport opmerkelijk. *Het is nog niet duidelijk of de gemeente kan of wil optreden tegen hekken, speeltoestellen en prieeltjes die op de erven staan en hoger dan 1,40 meter zijn.* Dit wordt in het bestemmingsplan bij de herziening geregeld onder Bouwregels 4.2 onder d. "de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkapping zijnde, in een weide is maximaal 1,40 meter". Duidelijkheid is voorafgaand aan vaststelling van de bestemmingsplanherziening nodig: indien de gemeente niet kan of niet wil optreden tegen bovengenoemde zaken moet in het kader van rechtsgelijkheid bouwregel 4.2 ook aangepast dan wel geschrapt worden.

Reactie gemeente:

Bouwregel 4.2 onder d. is correct. Hekken, speeltoestellen en prieeltjes die op de erven staan en hoger dan 1,40 meter zijn niet toegestaan. Een aanpassing aan de bouwregel is niet nodig.

Aanbeveling

De indiener van de zienswijze wijst op een citaat uit het evaluatierapport waarin wordt benadrukt dat de verwachtingen van de eerste groep kavelkopers sterk werden beïnvloed door schetsen van grote met bomen omzoomde kavels en riante woongebouwen. Echter, het zuidelijke deel van het plangebied laat juist huizen zien die dicht op elkaar staan, en er is zelfs een extra verdicht deel met kleine kavels en tiny houses. De evaluatie bevestigt dit beeld.

Een achteraf aanbeveling, aanbeveling 1, suggereert om de wijk in fases en thematisch te bouwen. Desondanks wordt voorgesteld om nog eens naar de regelgeving voor het noordelijke en zuidelijke deel te kijken, gezien de afwijkingen in ruimtelijk opzicht en het verschil in beeld met de oorspronkelijke gedachte van de "landschapskamers".

Voor het noordelijke deel wordt voorgesteld om de bebouwingsvrije zone vanaf de erfgrans op te rekken tot 3 meter, afhankelijk van de bouwhoogte. Dit zou niet alleen meer openheid creëren maar ook de kavelgrootte vergroten. Voor het zuidelijke deel, met name het meest verdichte deel, wordt gesteld dat bouwregel 4.2 beperkend werkt voor het creëren van privacy. Het voorstel is om erfafscheidingen toe te staan, mits ze passend zijn bij de opzet van Lievingerveld, bijvoorbeeld met wilgentenen of riet, zonder afbreuk te doen aan de bestaande ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Er is inderdaad een verschil met de oorspronkelijke gedachte van de "landschapskamers" en de uiteindelijke ruimtelijke uitstraling van het woongebied Lievingerveld, zoals beschreven in het evaluatierapport. Het is belangrijk om op te merken dat de ontwikkeling van Lievingerveld wordt geleid door de bewoners zelf. De schetsen die in het begin zijn gepresenteerd, hebben als inspiratie gediend, maar zoals vaak het geval is bij gemeenschapsprojecten, kunnen individuele wensen en voorkeuren van bewoners leiden tot verandering in de uiteindelijke uitvoering. Het feit dat er verschillende typen kavels zijn ontstaan, inclusief kleine kavels en tiny houses, weerspiegelt de diversiteit van behoeften en voorkeuren binnen de gemeenschap van Lievingerveld. Het is een weerspiegeling van het proces waarbij bewoners samenwerken om een gemeenschap te creëren die aansluit bij hun eigen wensen en levensstijl.

Hoewel het begrijpelijk is dat er zorgen zijn over het verschil tussen de oorspronkelijke gedachte en de uiteindelijke realisatie, willen we benadrukken dat Lievingerveld een pilotproject is waarbij bewoners meer regie hebben over de ontwikkeling van hun wijk. Dit brengt zowel kansen als uitdagingen met zich mee, maar het stelt bewoners ook in staat om actief deel te nemen aan het vormgeven van hun leefomgeving. Het is belangrijk dat de gemeente en bewoners blijven samenwerken om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van Lievingerveld voldoet aan de behoeften en verwachtingen van alle betrokkenen.

In de bouwregels is inderdaad een bebouwingsvrije zone van 3 meter opgenomen gerekend vanaf de kavelgrans. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Deze regel geldt niet voor bouwwerken die gebruikt worden voor de afscheiding van een kavel. Het

materiaalgebruik van deze afscheidingen kan niet met een bestemmingsplan worden voorgeschreven.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet nodig om aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 4

De zienswijze van indiener 4 is gedateerd op 1 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk. De indiener is het eens met de uitbreiding naar 165 kavels in overeenstemming met de visie 'Lievingserveld groeit, maar heeft wel een aantal op- en aanmerkingen:

Infrastructuur

De indiener geeft aan dat de huidige infrastructuur (riool/elektriciteitsnet/etc.) berekend is op 150 huishoudens. Indien de uitbreiding van het aantal kavels leidt tot een overbelasting van de infrastructuur dan moet de vervanging/verbetering daarvan voor rekening zijn van de gemeente, volgens de indiener.

Reactie gemeente:

Er worden geen problemen verwacht voor de capaciteit van de huidige infrastructuur wanneer er 15 woningen worden toegevoegd aan het woongebied Lievingerveld. Er is voldoende overcapaciteit. Toch wordt de bezorgdheid over de mogelijke consequenties van verdere uitbreidingen begrepen. De gemeente speelt over het algemeen een rol in het waarborgen van een goed functionerende infrastructuur. Maar in het woongebied Lievingerveld is ervoor gekozen om de verantwoordelijkheden meer te verplaatsen naar de bewoners. Mocht blijken dat verdere uitbreidingen inderdaad tot overbelasting van de infrastructuur leiden, dan zullen de kosten zorgvuldig worden onderzocht en de beschikbare mogelijkheden verkend. Er wordt altijd gestreefd naar het vinden van een passende oplossing die recht doet aan de behoeften van inwoners en aan de financiële verantwoordelijkheden van de gemeente.

Tijdsduur bouwphase

Volgens de indiener zal het nog lang duren voordat de bouw van de toekomstige woningen klaar is. Er wordt gerefereerd naar de planningshorizon van het bestemmingsplan en de inventarisatie over de interesse van de mensen op de wachtlijst. Het gevolg hiervan is dat de huidige bewoners lange tijd met tijdelijke bouwwegen moeten doen, die volgens de indiener niet geschikt zijn en de reparatie daarvan veel geld kost voor bewoners. Voor de financiële gezondheid van het plan en de veiligheid van weggebruikers is het van belang dat de verkoop van de 150 kavels op korte termijn wordt afgerond en dat de verkoop van de volgende 15 kavels zo spoedig mogelijk volgt, zodat er definitieve bestrating kan worden aangelegd. De indiener verzoekt de gemeente om de verkoop van de kavels vlot af te handelen.

Reactie gemeente:

De zorgen over de lange duur van de bouw van de toekomstige woningen en de daaruit voortvloeiende tijdelijke wegen die mogelijk niet ideaal zijn voor de bewoners zijn begrijpelijk. Het is

echter belangrijk om te benadrukken dat de keuzes rondom de tijdelijkheid van de wegen binnen de verantwoordelijkheid van de Beheersvereniging en de bewoners valt. Als gemeente volgen we de voortgang van het woongebied Lievingerveld en staan we open voor constructieve oplossingen om eventuele problemen aan te pakken. Ook de gemeente vindt het wenselijk om het proces te versnellen, in lijn met de belangen van de gemeenschap en de verdere ontwikkeling van Lievingerveld. Bovenstaande is echter niet iets wat relevant is voor het planologische proces om 15 extra woningen toe te voegen aan Lievingerveld.

Doelgroep Lievingerveld

De indiener verzoekt de punten uit de structuurvisie Midden-Drenthe over woningen voor eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor 'lager' opgeleiden op te nemen in het plan. De indiener geeft als aanbeveling om dit te realiseren door projectbouw op het grote vlak op Noord. Een project vergelijkbaar met het landhuis op 'Zuid' kan deze doelgroep huisvesten en biedt ruimte voor een groter stuk groen ernaast. Dat biedt een ruimtelijker gevoel dan veel kleine kavels bij elkaar, zoals op Zuid.

Reactie gemeente:

Het is niet noodzakelijk om onderdelen van de structuurvisie Midden-Drenthe (de woningbehoefte is nu opgenomen in de recente Woonvisie) met betrekking tot woningen in het lagere segment op te nemen. Ondanks dat het woongebied voornamelijk uit vrijstaande woningen bestaat, is Lievingerveld haalbaar voor starters en hebben mensen met lagere inkomens zich gevestigd in Lievingerveld. Het uitgangspunt is altijd geweest dat Lievingerveld voor iedereen haalbaar moest zijn. Daarom is er ook niet gestuurd op kavelgrootte en zijn de gronden relatief goedkoop.

Het is inderdaad van belang dat er ruimte is voor verschillende doelgroepen, waaronder mensen met lagere inkomens, om een evenwichtige en inclusieve gemeenschap in de gemeente Midden-Drenthe te creëren. Hoewel er zeker behoefte is aan variatie in het woonaanbod, heeft de gemeente alternatieve locaties aangewezen voor sociale woningbouw en het opvangen van statushouders die beter geschikt zijn, zoals binnen het bestaand stedelijk gebied door middel van inbreiding en transformatie.

De verkaveling van Lievingerveld is gebaseerd op de wensen van de kopers, waarin de gemeente door middel van de spelregels bij de kavelverkoop regie kon houden. Het woongebied Lievingerveld wordt beschouwd als een pilot waarin de toekomstige en huidige bewoners van Lievingerveld veel zeggenschap hebben. Het blijkt dat er een behoefte is ontstaan naar kleinere kavels dan oorspronkelijk begroot, wat resulteert in grondoverschot. Het feit dat er verschillende typen kavels zijn ontstaan, inclusief kleine kavels en tiny houses, weerspiegelt de diversiteit van behoeften en voorkeuren binnen de gemeenschap van Lievingerveld. Het is een weerspiegeling van het proces waarbij bewoners samenwerken om een gemeenschap te creëren die aansluit bij hun eigen wensen en levensstijl.

Straatbeeld

De relatief veel natuurlijke tuinen op Lievingerveld bevatten veel onkruid en percelen worden volgens de indiener gebruikt als opslagruimte. Een ander voorbeeld is het dorpsplein waar nu een tekort aan vrijwilligers is voor onderhoud. De indiener is bang dat mogelijk toekomstige plannen (gezamenlijk

voedselbos/moestuin) ook zullen resulteren in een tekort aan vrijwilligers en uiteindelijk een uitbesteding aan een bedrijf, met als gevolg kosten voor de bewoners. De indiener zou het zonde vinden als het straatbeeld er op deze manier bij komt te liggen en verzoekt de gemeente om doordacht om te gaan met bewonersinitiatieven. Het liefst zou de indiener grondverkoop aan individuen willen zien, zodat ze persoonlijk eigenaar worden. Als een gezamenlijk initiatief wel gesteund wordt, wil de indiener graag zien hoe het project op lange termijn wordt onderhouden.

Reactie gemeente:

Het is begrijpelijk dat het teleurstellend kan zijn om te zien dat sommige delen van de gemeenschap van Lievingerveld niet voldoen aan de verwachtingen wat betreft onderhoud en gebruik. Een goed doordacht beheerplan voor gezamenlijke initiatieven op lange termijn is wenselijk. Het is belangrijk op te merken dat de verantwoordelijkheid en regie voor het onderhoud en gebruik van deze publieke ruimtes in handen liggen van de inwoners zelf, zoals ook het geval is bij het dorpsplein.

Bovenstaande kan echter niet worden meegenomen in het bestemmingsplan, er is geen planologische relevantie behorend bij het toestaan van vijftien meer woningen in Lievingerveld.

Regie

Mocht de gemeente het in de toekomst wijs vinden om de regie over deze wijk terug te pakken, dan staat de indiener daarvoor open. In ruil voor het geld in de kas zou de gemeente bijvoorbeeld de aanleg van de wegen en straatverlichting kunnen verzorgen, evenals het onderhoud van de infrastructuur.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt is altijd geweest dat de bewoners zelf de regie zouden hebben, daar was de grondprijs ook naar. De gemeente heeft niet de intentie om de wegen over te nemen.

Het is belangrijk op te merken dat het ontwerpbestemmingsplan herziening Lievingerveld primair gericht is op de ruimtelijke ordening en dat de vraag wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van civiele werken niet direct relevant is voor de planologische procedure. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om 15 extra woningen in Lievingerveld toe te staan.

Tegenstrijdigheden en verouderde informatie

De indiener geeft aan dat het document op sommige punten dubbelzinnig, onduidelijk en verouderd is. Twee voorbeelden hiervan zijn:

- In de paragraaf over het kader en de spelregels (2.2.2) staat de zin: '8. Elke wooneenheid dient een voorziening aan te leggen voor het afvalwater.' Volgens de indiener is het bestemmingsplan onvoldoende aangepast aan de huidige situatie. Er wordt veelal uitgegaan van individueel regelen, terwijl de Beheersvereniging er is om veel zaken te regelen. De indiener leest dit niet terug in het nieuwe bestemmingsplan.
- In 2.2.3 'Kavelpaspoort' staat genoemd als tweede aanvullende voorwaarde op de spelregels: 'Parkeren wordt gerealiseerd binnen het woonerf (minimaal twee parkeerplaatsen per woning/wooneenheid). Eén parkeerplek mag in de garage gesitueerd worden.' Verder naar onderen in 2.5 'Verkeer en parkeren' staat onder het kopje 'Parkeren': Bij grondgebonden woningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel.'

De indiener verzoekt de gemeente om het document grondig door te nemen en waar nodig aan te passen om meer duidelijkheid te creëren.

Reactie gemeente:

Het is belangrijk dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan nauwkeurig en up-to-date is, zodat de huidige situatie correct is en duidelijkheid biedt aan alle betrokkenen. Wat betreft het eerste punt over de afvalwater-voorziening en de rol van de Beheersvereniging, dit aspect wordt onderzocht en waar nodig aangepast om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan overeenkomt met de praktijk en de rol van de Beheersvereniging hierin.

Het tweede punt met betrekking tot parkeervoorzieningen is ook van belang. We begrijpen dat de verschillende vermeldingen over parkeerplaatsen voor verwarring kunnen zorgen. De voorwaarden zoals genoemd in het kavelpaspoort zijn correct, dit zal worden verbeterd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan de juridische delen van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal wel worden aangevuld zodat de rol van de Beheersvereniging duidelijker wordt. Ook wordt de paragraaf over parkeren verbeterd zodat deze aansluit op de kavelpaspoorten.

Indiener 5

De zienswijze van indiener 5 is gedateerd op 14 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk. Indiener 6 had een Pro Forma zienswijze ingediend. De eerder ingediende zienswijze van 14 januari 2024 is inhoudelijk aangevuld. Onderstaand zijn beide zienswijzen van de indiener gezamenlijk samengevat.

Behoefte en noodzaak

In de bijlage van de toelichting zijn stukken uit 2017 en 2018 toegevoegd. Hieruit bleek dat er destijds behoefte was aan 150 vrijstaande woningen. In het huidige bestemmingsplan is niet gemotiveerd waar de behoefte aan 15 extra woningen op gebaseerd is. Momenteel zijn er 133 kavels verkocht en is het maximum van 150 woningen nog niet bereikt. Volgens de indiener is er nog genoeg ruimte en tijd (ontwikkeltijd 20 jaar) om kavels uit te geven om tot in het huidige bestemmingsplan genoemde aantal van 150 uit te komen. De indiener verzoekt de gemeente om aan te tonen/motiveren waarom de behoefte en noodzaak er is om 15 extra woningen te realiseren.

Reactie gemeente:

Ondanks dat er stukken uit 2017 en 2018 zijn toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan houdt dit niet in dat er geen zorgvuldige overweging heeft plaatsgevonden. De reden voor de verhoging van het aantal woningen naar maximaal 165 is voldoende uitgewerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er is een duidelijke behoefte om de mogelijkheden in het woongebied Lievingerveld uit te breiden.

Door vrijstaande woningen in Lievingerveld te realiseren, ontstaat er een doorstroming op de woningmarkt, waarbij bijvoorbeeld starters de kans krijgen om door de stromen naar woningen die vrijkomen binnen de gemeente. Dit aspect speelt een cruciale rol in het handhaven van een evenwichtige woningmarkt. Het toevoegen van te veel woningen zou afbreuk doen aan de

groene kwaliteiten van de omgeving en het karakter van Lievingerveld aantasten. Daarentegen is wenselijk om de mogelijkheden van het woongebied te benutten.

In overleg met de provincie Drenthe is besloten om de woningbouwbehoefte in Lievingerveld nader te motiveren volgens de relevante artikelen van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. De nadere motivering zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. We kunnen melden dat de provincie, na het inzien van deze extra motivering, akkoord kan gaan met het toestaan van de 15 extra woningen.

Wat betreft het ontwikkelingstempo van Lievingerveld: het is belangrijk op te merken dat er nog steeds sprake is van een laag ontwikkelingstempo. Het eerste bestemmingsplan voor Lievingerveld is reeds in 2018 vastgesteld, en momenteel bevinden we ons in 2024 zonder dat het gebied volledig is ontwikkeld. Het verschil tussen het ontwikkelen van woonwijken door externe ontwikkelaars en de ontwikkeling van Lievingerveld door en voor de bewoners speelt hierin een rol. Het streven blijft om een gebied te creëren dat aansluit bij de behoeften en wensen van de gemeenschap en tegelijkertijd voldoet aan de geldende regelgeving en beleidskaders.

Invloed omgeving

De bebouwde oppervlakte per woning is verschillend (afhankelijk van de grootte van de gekochte kavel en maximum bebouwd/verhard oppervlakte van 25%). Daarom is het volgens de indiener niet duidelijk wat de impact van deze nog uit te geven en nog te bouwen kavels/woningen voor de omgeving zal hebben. De indiener krijgt hier graag duidelijkheid over.

Reactie gemeente:

De gevolgen voor de omgeving zijn uitvoerig getoetst en geanalyseerd in hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij zijn noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd om de impact op de omgeving te beoordelen. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het plan uitvoerbaar is er geen significant negatieve effecten zullen optreden. Dit betekent dat de gemeente zorgvuldig heeft gekeken naar de gevolgen van de nog uit te geven kavels/woningen voor de omgeving en heeft geconstateerd dat deze binnen aanvaardbare grenzen blijven.

Haast

De indiener geeft aan dat er qua ruimtelijke ordening geen sprake is van goed bestuur en toekomstvisie door het bestemmingsplan met haast aan te passen om te voldoen aan de oude wetgeving.

Reactie gemeente:

Een keuze hierbij is geweest om het ontwerpbestemmingsplan nog onder de oude wetgeving (Wro) ter inzage te leggen. Op deze manier is er de mogelijkheid om een procedure te volgen die voor iedereen bekend is en waar ook de eerste ontwikkeling van Lievingerveld onder heeft plaatsgevonden. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt grotendeels overeen met de toelichting uit het bestemmingsplan van 2018. Dit komt voort uit het voornemen om de huidige situatie van het woongebied Lievingerveld voort te zetten waarbij 15 woningen extra mogelijk worden gemaakt dan in het oude bestemmingsplan het geval was. De herziening uitvoeren onder de oude wetgeving was daarom volgens de gemeente de juiste zet.

Breed interpreteerbare visie

Als reden voor de toename van het aantal woningen in Lievingerveld noemt de gemeente volgens de indiener dat er een visie door de bewoners van Lievingerveld ontwikkeld is. De indiener geeft aan dat de in de visie genoemde uitbreiding van maximaal 10 procent is ontstaan doordat de gemeente meermaals heeft gevraagd waar de Lievingervelders mee akkoord zouden kunnen gaan. In meerdere vergaderingen is dit ter sprake gekomen waarbij de opvattingen breed uit elkaar liepen qua invulling. De genoemde visie is naar mening van de indiener een beperkte basis waarin geen echte keuzes worden gemaakt of invulling wordt gegeven. Daarnaast is dit visiedocument zeer breed interpreteerbaar. Als de visie van de bewoners belangrijk is en de enige reden is om dit bestemmingsplan in procedure te brengen, waarom is deze visie dan niet bij dit bestemmingsplan gevoegd vraagt de indiener.

Reactie gemeente:

De visie 'Lievingerveld groeit' is niet de enige leidraad geweest voor de keuze om 15 extra woningen in het woongebied Lievingerveld toe te staan. Het college was voornemens om het aantal woningen te verhogen om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen in de regio. De visie 'Lievingerveld groeit' heeft als richting gediend bij het bepalen van de mogelijkheden binnen dit kader. We begrijpen dat niet alle bewoners aan deze visie hebben bijgedragen, wat altijd een uitdaging kan zijn bij het nemen van beslissingen. De Beheersvereniging heeft de visie aan de gemeente aangeboden en derhalve mogen wij er van uitgaan dat de visie wel een indicatie geeft van de mogelijke ontwikkelingen in Lievingerveld.

Locatie woningen

De indiener geeft aan dat het niet nader bepaald is waar de 15 extra woningen bestemd gaan worden, aangezien het gehele gebied een woonbestemming heeft en hierin kan naar inzicht van de gemeente geschoven worden met de extra kavels. Volgens de indiener is het kaartje in figuur 1 van de vormvrije mer-beoordeling in strijd met de visie van de inwoners van Lievingerveld. Er worden meer kavels uitgetekend in het zuidelijke gedeelte van Lievingerveld, terwijl de visie duidelijk was dat er niet meer woningen toegestaan worden in dit gedeelte. Indiener verzoekt de gemeente om te bevestigen dat er in het bestemmingsplan geen extra woningen worden gebouwd in het zuidelijk deel van Lievingerveld.

Reactie gemeente:

De verkaveling van Lievingerveld is gebaseerd op de wensen van de kopers, waarin de gemeente door middel van de spelregels bij de kavelverkoop regie kon houden. Het woongebied Lievingerveld wordt beschouwd als een pilot waarin de toekomstige en huidige bewoners van Lievingerveld veel zeggenschap hebben. Het blijkt dat er een behoefte is ontstaan naar kleinere kavels dan oorspronkelijk begroot, wat resulteert in grondoverschot. Bovendien hebben bewoners keuzes gemaakt met betrekking tot de gewenste locatie van hun woning, wat heeft bijgedragen aan een hogere bebouwingsdichtheid in het zuidelijker deel van Lievingerveld. De visie 'Lievingerveld groeit' heeft als richting gediend bij het bepalen van de mogelijkheden binnen dit kader, maar het is belangrijk op te merken dat deze visie niet de enige reden is voor de bestemmingsplanwijziging en ook zeker niet juridisch bindend is. Met het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 165 woningen, dit stelt de gemeenteraad vast. Uitgangspunt is altijd geweest dat alle gronden worden uitgegeven. Er zal worden bekeken of er mogelijkheden zijn om in zuid kavels niet uit te geven. Dit kan niet worden toegezegd.

Afbreuk rechtszekerheid en 25% bebouwings- en verhardingsregel

De indiener maakt zich zorgen over de toename van verharding en bebouwing in Lievingerveld, die volgens hen niet in overeenstemming is met de 25% regel. Ze wijzen op inconsequente vergunningverlening en het systeem van kavelpaspoorten als oorzaken. Hierdoor voelen ze zich onvoldoende geïnformeerd en ervaren ze een gebrek aan rechtszekerheid. De praktijk heeft volgens de indiener aangetoond dat het gebrek aan handhaving en toezicht heeft geleid tot willekeurige interpretaties en uitvoering van regels, met verschillen tussen kavels als gevolg. De indiener dringt aan op striktere handhaving van de 25% regel en vraagt om duidelijkheid van de gemeente over grondgebruik en natuurontwikkeling in overeenstemming met KRW richtlijnen. Ze pleiten voor meer rechtszekerheid via een beter bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het waterschap is op de hoogte van het planvoornemen en door middel van de spelregels in het koopcontract wordt rekening gehouden met het waterbeheer. Het is de intentie om een evenwicht te vinden tussen verschillende belangen en om het waterbeheer in het plangebied op een duurzame en effectieve manier te waarborgen. Desondanks zijn er problemen ontstaan als gevolg van uitvoering en keuzes die bewoners hebben gemaakt. Het is spijtig dat ondanks deze inspanningen, er situaties zijn ontstaan die wellicht handhaving vereisen.

De borging van de bergingscapaciteit is opgenomen als harde voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan. Het handhaven van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke handhaving) is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Door de directe planregel is er een juridische grondslag voor handhaving voor nu en in de toekomst. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst met de initiatiefnemer en wordt als zodanig bij de notariële akte opgenomen. Handhaving is een belangrijk thema wat betreft het woongebied Lievingerveld, maar valt buiten de scope van het ontwerpbestemmingsplan omdat het geen planologisch relevant aspect betreft. De regels uit het ontwerpbestemmingsplan moeten handhaafbaar zijn. De huidige problemen rondom handhaving zullen in een aparte procedure worden aangepakt. Hierover zal met de bewoners van Lievingerveld in gesprek worden gegaan.

Er zijn gesprekken geweest en afspraken gemaakt met het waterschap DOD over aanleg van natuurvriendelijke oevers en het geven van ruimte aan het water in het noordelijk deel van Lievingerveld in het kader van de KRW-opgave. Door wijzigen van beleid destijds binnen het waterschap heeft dit geen vervolg gekregen. Onlangs is de discussie over de invulling van de KRW opgaven toch weer actueel geworden. Dit biedt wellicht ook weer kansen voor Lievingerveld. Het noordelijk deel is in ieder geval wel nog steeds gereserveerd voor water en een stuk natuurontwikkeling. Naar aanleiding van afspraken met de natuurorganisaties is destijds besloten om dit deel niet uit te geven en buiten de exploitatie van het bestemmingsplan te houden. Dit is nu nog steeds het uitgangspunt.

Infrastructuur

De indiener uit bezorgdheid over de toevoeging van 15 extra woningen in Lievingerveld en de mogelijke impact op de infrastructuur, zoals riolering, wegen en elektriciteitsnetwerk. Ze benadrukken dat deze infrastructuur gezamenlijk is aangelegd en betaald door de bewoners van Lievingerveld. Ze maken zich zorgen over mogelijke congestie en overbelasting van het elektriciteitsnetwerk, en vinden het onrechtvaardig dat de gemeente deze risico's op de bewoners afwentelt zonder dit mee te wegen in

de besluitvorming. De indiener merkt op dat het bestemmingsplan de impact op gemeentelijke wegen toelicht, maar niet ingaat op de impact op de eigen, nog aan te leggen wegen in Lievingerveld. Ze zien dit als een weerspiegeling van de participatie van de inwoners, waarbij de gemeente de verantwoordelijkheid voor infrastructuur op de bewoners afschuift, wat zij als een afwenteling van publieke kosten en zorg beschouwen die normaal gesproken bij de gemeente hoort.

Reactie gemeente:

De zorgen over openbaarheid, onderhoud en aansprakelijkheid die een rol spelen in de huidige situatie met betrekking tot de bouwwegen zijn begrijpelijk.

Het is belangrijk op te merken dat het bestemmingsplan herziening Lievingerveld primair gericht is op de ruimtelijke ordening en dat de vraag wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van civiele werken niet direct relevant is voor de planologische procedure. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om 15 extra woningen in Lievingerveld toe te staan.

Er worden geen problemen verwacht voor de capaciteit van de huidige infrastructuur wanneer er 15 woningen worden toegevoegd aan het woongebied Lievingerveld. Er is voldoende overcapaciteit. Desalniettemin wordt de bezorgdheid over de mogelijke consequenties van verdere uitbreidingen begrepen. De gemeente speelt over het algemeen een rol in het waarborgen van een goed functionerende infrastructuur. Maar in het woongebied Lievingerveld is ervoor gekozen om de verantwoordelijkheden meer te verplaatsen naar de bewoners. Mocht blijken dat verdere uitbreidingen inderdaad tot overbelasting van de infrastructuur leiden, dan zullen de kosten zorgvuldig worden onderzocht en de beschikbare mogelijkheden verkend. Er wordt altijd gestreefd naar het vinden van een passende oplossing die recht doet aan de behoeften van inwoners als aan de financiële verantwoordelijkheden van de gemeente.

Waterberging

De indiener uit zorgen over de uitbreiding van Lievingerveld met 15 extra woningen, met name vanwege de capaciteit van waterberging en beperkte ruimte voor water. Ze wijzen op de noodzaak van goede inpassing van natuur, bodem en water in Nederland, vooral in een beekdal waar gebouwd wordt. Ondanks overleg met de provincie en uitzonderingen die zijn gemaakt, voldoet het bouwplan niet volledig aan de voorwaarden en ontbreekt consequent beleid voor watertoets en -opvang van de gemeente. Ze vinden het ongepast om extra woningen toe te staan in het beekdal, gezien de huidige klimaatontwikkelingen en het belang van goede zorg voor natuur en bodem volgens de Kaderrichtlijn Water. De indiener pleit voor ruimte voor waterberging en stelt een bebouwingsvrije zone voor de wateropgave voor. Ze benadrukken dat particuliere ontwikkelaars niet volledig verantwoordelijk mogen worden gehouden voor waterbeheer en roepen de gemeente op tot handhaving en verantwoordelijkheid. De gemeente lijkt volgens hen niet adequaat te handhaven, wat blijkt uit gebrek aan naleving van regels zoals verbod op ophoging. Ze dringen erop aan om geen 15 extra woningen toe te staan totdat de gemeente haar huiswerk heeft gedaan en de gevolgen in kaart heeft gebracht.

Reactie gemeente:

In overleg met de provincie Drenthe is besloten om de woningbouwbehoefte in Lievingerveld nader te motiveren volgens de relevante artikelen van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. En daarnaast te motiveren waarom er, conform artikel 3.36 lid 2 van Provinciale omgevingsverordening Drenthe, in een beekdal en bergingsgebied 15 extra woningen gebouwd kunnen worden. De nadere motivering zal worden toegevoegd aan het vast te stellen

bestemmingsplan. Deze nadere motivering zal ervoor zorgen dat duidelijk wordt hoe het plan voldoet aan de vereisten van de Provinciale Omgevingsverordening. We kunnen melden dat de provincie, na het inzien van deze extra motivering, akkoord gaat met de toevoeging van 15 extra woningen.

Het waterschap is op de hoogte van het planvoornemen en door middel van de spelregels in het koopcontract wordt rekening gehouden met het waterbeheer. Het is de intentie om een evenwicht te vinden tussen verschillende belangen en om het waterbeheer in het plangebied op een duurzame en effectieve manier te waarborgen. Desondanks zijn er problemen ontstaan als gevolg van uitvoering en keuzes die bewoners hebben gemaakt. Het is spijtig dat ondanks deze inspanningen, er situaties zijn ontstaan die wellicht handhaving vereisen.

Het is de intentie geweest om een dynamische en participatieve aanpak te hanteren in de ontwikkeling van Lievingerveld, waarbij bewoners een actieve rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving. Begrepen wordt dat er wellicht behoefte is aan een actievere rol van de gemeente in sommige gevallen.

Het is belangrijk op te merken dat het bestemmingsplan slechts een kader biedt voor ruimtelijke ontwikkeling, en niet alle details van de uitvoering en besluitvorming regelt. Het is niet de bedoeling om alles tot in de puntjes te regelen in het bestemmingsplan, maar eerder om flexibiliteit en ruimte voor initiatieven van bewoners te waarborgen.

KRW-opgave

De indiener verzoekt de gemeente om te borgen dat er voldoende ruimte blijft om te voldoen aan de KRW-opgave. Bijvoorbeeld door een ruime bebouwingsvrij zone op de verbeelding en de regels op te nemen. Er wordt gerefereerd naar een presentatie met Yimby aan betreffende gemeentelijke medewerkers. Het voorstel is om de zone in het noorden van het plan globaal tussen huisnummer 902 en 904 en aan de overzijde van de straat hiervoor als uitbreiding van de Nevengeul kan worden ingericht en bebouwingsvrij worden bestemd. Hiermee wordt er ruimte gecreëerd voor de waterberging voor de korte en de langere termijn en kan Beilen in de toekomst droge voeten houden. Er is fysiek ruimte voor 15 woningen, maar dit kan ook ingepast worden met natuur, water, bos of andere manieren, om op deze wijze te voldoen aan de KRW. Hierin is geen ruimte geboden in de visie-vorming vanuit de gemeente met de inwoners. Volgens de indiener is dit een gemiste kans door de gemeente.

Reactie gemeente:

Het is belangrijk om op te merken dat bij de opstelling van het bestemmingsplan Lievingerveld in 2018 en opnieuw in de herziening Lievingerveld 2023 rekening is gehouden met de uitgangspunten die zijn vastgesteld door het waterschap. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de kaders en spelregels voor de kavelpaspoorten en de regels van het bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat de zone langs de Beilerstroom vrij moet blijven van bebouwing om mogelijke realisatie van KRW-doelen mogelijk te maken. Het waterschap heeft in het kader van de procedure van de herziening van het bestemmingsplan Lievingerveld geen nadere eisen ingebracht. Desondanks nemen wij uw voorstel serieus en denken graag met u mee over mogelijke maatregelen om te voldoen aan de KRW-opgave.

Handhaving

De indiener geeft een citaat uit de zienswijze van het Waterschap WDOD bij het vastgestelde bestemmingsplan: “Mede gelet op ervaringen elders gelooft het waterschap niet in het neerleggen van een

zware verantwoordelijkheid, voor de uitwerking van kritische waterbeheer uitgangspunten, bij particuliere initiatiefnemers. Wij zijn van mening dat je particuliere ontwikkelaars hier niet in deze mate mee mag belasten en vragen de gemeente dan ook om hier verantwoordelijkheid in te nemen. Het is op dit moment onduidelijk hoe de gemeente invulling geeft aan deze handhaving.”

De gemeente heeft verwezen naar haar eigen handhaving, maar heeft volgens de indiener de argumenten van het Waterschap opzijgeschoven. Ongeveer 5 jaar verder is het duidelijk geworden dat er niet wordt gehandhaafd op waterberging, het verbod op ophoging etc. Volgens de indiener wordt aan de handhaving van de ‘Kaders en Spelregels’ tot op heden geen of geen adequate invulling en uitvoering gegeven. Nog 17 van de 150 woningen moeten gebouwd worden, waardoor de effecten van deze nalatigheid nog moeilijker te meten zijn. De indiener is om deze reden tegen 15 extra woningen en verzoekt de gemeente om de gevolgen in kaart te brengen.

Reactie gemeente:

We begrijpen uw zorgen met betrekking tot handhaving en waterbeheer, vooral gezien de opmerkingen van het Waterschap DOD in het verleden. Het waterschap heeft dit destijds aangegeven uit angst dat het waterschap verantwoordelijk zou worden gehouden bij wateroverlast. Gelet op ervaringen in Kloosterveen. Door dit goed vast te leggen in kavelpaspoorten en in een bestuurlijke brief was het waterschap gerustgesteld.

We zijn steeds goed in contact met het waterschap en het is van belang om aan te geven dat het waterschap nu slechts een informele reactie heeft gegeven en geen formele zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

We erkennen dat handhaving een uitdaging is gebleken en begrijpen uw bezorgdheid hierover. Hoewel handhaving een belangrijk thema is, moeten we opmerken dat dit buiten de scope van het ontwerpbestemmingsplan valt, aangezien het geen planologisch relevant aspect is. Niettemin willen we benadrukken dat de gemeente zich bewust is van de noodzaak van handhaving en dat we zullen blijven werken aan verbetering op dit gebied.

Groen

De indiener geeft aan dat het wenselijk is om de bestaande wegenstructuur te bestemmen en de groenstructuur aan de noordkant van het plangebied uit te breiden in plaats van het realiseren van woningen. Op deze wijze wordt er ruimte gecreëerd voor natuur en waterberging.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven door de indiener wordt de bestaande wegenstructuur bestemd in de herziening van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'groen-woongebied' is het mogelijk om infrastructuur te realiseren, waaronder wegen. Het is belangrijk dat een nauwkeurige en actuele vaststelling van de bestemming van de wegen in het woongebied Lievingerveld plaatsvindt. Er zal opnieuw naar de verstrekte tekeningen worden gekeken. Indien nodig zal het bestemmen van de wegen worden aangepast om ervoor te zorgen dat deze overeenkomt met de correcte situatie.

De gewenste natuurontwikkeling is op dit moment niet planologisch relevant voor de beoogde extra woningen in het woongebied Lievingerveld. Echter, het belang van natuurbehoud en -ontwikkeling wordt erkend en dient een integraal onderdeel te zijn van ruimtelijke

ontwikkelingen. Er blijft aan de noordkant van Lievingerveld ruimte voor natuurontwikkeling, dankzij de bestemming die bebouwing daar tegenhoudt. Het is wenselijk om invulling te geven aan de natuurontwikkeling in het gebied.

Verkeersveiligheid

Ook spreekt de indiener de volgende zorgen uit wat betreft de verkeersveiligheid:

- Het veilig oversteken tussen noord- en zuidzijde van Lievingerveld bij de verschillende inritten naar het Lievingerveld.
- Het veilig oversteken van kinderen van en naar de noord- en zuidzijde van Lievingerveld.
- Het veilig kunnen oversteken van en naar de gemeenschappelijke kavel vanaf de noord- en zuidzijde van Lievingerveld.
- De maximale snelheid op het stuk ter hoogte van Lievingerveld door het ontbreken van een verkeersbesluit nu nog wettelijk 80km/u.
- Advies om in de berm een aparte fiets en/of wandelpad aan te leggen om zodoende autoverkeer te scheiden van het langzamere verkeer en de veiligheid voor eenieder te verhogen.
- De weg Lieving ook in de richting van Westerbork/Emmen te voorzien van soortgelijke maatregelen.
- Toegang vanaf buurtschap Lieving/Oosterstraat naar de wijk Lievingerveld, zeer onoverzichtelijk en onveilig. Doorgaand fietsverkeer Westerbork e.o. naar Beilen. Gemeente heeft passeerstroken aangelegd op het korte stuk van Lievingerveld naar Lieving, maar niet op het iets langere stuk richting Westerbork. Ook hier is passeren een probleem en wordt de berm kapot gereden.

Reactie gemeente:

Het wordt gewaardeerd dat de indiener suggesties deelt met betrekking tot het oplossen van de genoemde problemen in Lievingerveld en betrokken is bij de leefbaarheid van de buurt. We staan graag open voor verdere discussie over deze punten en willen benadrukken dat we begrip hebben voor de aangedragen knelpunten en behoeften van de bewoners.

Echter, we willen verduidelijken dat deze voorstellen geen deel uitmaken van de huidige planologische procedure van het ontwerpbestemmingsplan herziening Lievingerveld.

Op dit moment is de aanbesteding voor het verbeteren van de verkeersveiligheid op de weg Lieving in voorbereiding. Veel van de bovenstaande punten worden hierin meegenomen.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 6 Werkgroep rondje Beilen

De zienswijze van Werkgroep rondje Beilen is gedataerd op 22 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is niet ontvankelijk. De gemeente heeft besloten om deze zienswijze desondanks mee te nemen in de Nota.

Brug Beilerstroom

De indiener wil aandacht vragen voor het plaatsen van de brug over de Beilerstroom en de begaanbaarheid van de paden rond deze brug, aangezien dit volgens de indiener lang op zich laat wachten. De indiener geeft aan te zien dat er al stappen zijn gezet, maar is niet overtuigd dat aan alle voorwaarden voldaan gaat worden om een goede verbinding van routes te maken. De indiener verzoekt de gemeente om zich daar sterk voor te maken en de indiener verzoekt de gemeente om de beoogde brug op redelijke termijn, maar maximaal na een jaar, te plaatsen.

Nu er door de bezwaren van enkele bewoners van het Lievingerveld gekeken wordt of de brug ook op een andere locatie kan komen is er een extra punt dat aandacht behoeft, in vergelijking met de oude situatie. De indiener stelt het volgende voor:

Situatie van de brug op de eerder geplande plek:

- De brug moet goed bereikbaar zijn en daarom dient het verbindingspad van de Mullingsweg naar de brug verhard te worden.
- Aan de zijde van het Lievingerveld kan dan gebruik gemaakt worden van de oude zandweg.

Situatie van de brug ergens anders in de aangegeven zone:

- De brug moet goed bereikbaar zijn en daarom dient het verbindingspad van de Mullingsweg naar de brug verhard te worden.
- Er moet een pad worden aangelegd aan het einde van de laan, linksaf langs de Beilerstroom tot de brug. Het terrein is namelijk onbegaanbaar door lage ligging van de oever (drassig en watergeulen)
- Aan de zijde van het Lievingerveld kan dan gebruik gemaakt worden van de oude zandweg.
- De werkgroep Rondje Beilen en de werkgroep Buurtommetje Holthe / Lieving / Makkum zijn onder de voorwaarden hierboven akkoord gegaan om te bekijken waar de brug over de Beilerstroom het beste kan komen. Het recreatieschap Drenthe ondersteunt onze zienswijze over de begaanbaarheid van de paden rond de brug en heeft dit ook kenbaar gemaakt bij de gemeente.

Een aanvullende wens is om ter hoogte van de brug een infopaneel en zithoek te plaatsen. Dit in het kader van wat er in de nota “kader en spelregels Lievingerveld” staat, waar in de Gemeente aangeeft de Beilerstroom beleefbaar te houden en zich wil inspannen om te voorkomen dat dit verloren gaat.

Reactie gemeente:

We waarderen uw betrokkenheid en de suggesties die u heeft gedaan voor de te realiseren brug over de Beilerstroom. Het belang van deze kwestie voor de leefbaarheid en toegankelijkheid van de omgeving is begrijpelijk. We staan graag open voor verdere discussie over deze punten en willen benadrukken dat we begrip hebben voor de aangedragen knelpunten en behoeften van de bewoners.

De genoemde voorstellen maken geen onderdeel uit van de huidige planologische procedure ‘herziening Lievingerveld’ waarbij 15 extra woningen worden mogelijk gemaakt. Binnen het nieuwe bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om bovenstaande suggesties te realiseren, maar dit valt onder de uitvoeringsaspecten en zijn niet relevant voor de planologische procedure.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 7

De zienswijze van indiener 7 is gedateerd op 11 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Elektriciteitsnetwerk

Volgens de indiener is mogelijk uitgegaan van verouderde/te lage inschattingen van het stroomverbruik en de teruglevercapaciteit. De indiener verzoekt de gemeente om uitleg te geven over welke cijfers gebruikt zijn bij het ontwerp van het elektriciteitsnet. Daarbij het verzoek om aan te geven of dit voldoende is met de kennis van nu voor het huidige maximum van 150 woningen én de uitbreiding met extra woningen, inclusief elektrificatie van het wagenpark. Volgens de indiener dient de gemeente de netbeheerder hier tijdig bij te betrekken. De indiener verzoekt de gemeente om te garanderen dat het elektriciteitsnet in de wijk toekomstbestendig is.

De indiener verwacht van de gemeente samen met de netbeheerder garandeert dat de huidige bewoners van Lievingerveld geen hinder ondervinden van een te lage netcapaciteit in de wijk, zowel met als zonder wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast vraagt de indiener dat de nieuwe bewoners tijdig een netaansluiting kunnen krijgen, aangezien de wegen nog niet bestraat zijn en dit in overleg met de Beheersvereniging kan. Dit om een complexere en duurdere aanpassing van de ondergrondse kabels te voorkomen.

Reactie gemeente:

We begrijpen het belang van een toekomstbestendig elektriciteitsnet en willen graag uw vragen beantwoorden. Bij het ontwerp van het elektriciteitsnet voor Lievingerveld zijn relevante gegevens gebruikt, waaronder inschattingen van het stroomverbruik en de teruglevercapaciteit. Momenteel is er een netwerkcapaciteit voor 250 woningen beschikbaar, dus een ruime overcapaciteit.

We kunnen bevestigen dat er voldoende capaciteit is voor het huidige maximum van 150 woningen en voor de uitbreiding met 15 extra woningen. De huidige bewoners van Lievingerveld zullen geen hinder ondervinden van een te lage netcapaciteit in de wijk, zowel met als zonder de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Haast

De gemeente heeft er volgens de indiener voor gekozen om niet maatschappelijke partners, met name het Waterschap, de Provincie, natuur- en milieuorganisaties en de waterleidingmaatschappij Drenthe te consulteren voor de herziening van het bestemmingsplan. Bij het oorspronkelijke ontwerp zijn er naar oordeel van de indiener bezwaren geuit rond waterveiligheid, waterberging, waterkwaliteit en natuurwaarden van het gebied rond de Beilerstroom, waar Lievingerveld in ligt. In februari 2022 trad de Beilerstroom buiten haar oevers en dit ging bij een aantal huizen volgens de indiener net goed. De veiligheid van bewoners, drinkwatervoorziening en natuurkwaliteit komen daarmee in het geding. De indiener is het niet eens met de versnelde indiending van het bestemmingsplan onder de oude

wetgeving. Hierdoor is er geen participatietraject nodig en zijn de belangen die de genoemde organisaties vertegenwoordigen afgesneden.

Reactie gemeente:

Een keuze is geweest om het ontwerpbestemmingsplan nog onder de oude wetgeving (Wro) ter inzage te leggen. Op deze manier is er de mogelijkheid om een procedure te volgen die voor iedereen bekend is en waar ook de eerste ontwikkelingen van Lievingerveld onder heeft plaatsgevonden. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt grotendeels overeen met de toelichting uit het bestemmingsplan van 2018. Dit komt voort uit het voornemen om de huidige situatie van het woongebied Lievingerveld voort te zetten waarbij 15 woningen extra mogelijk worden gemaakt dan in het oude bestemmingsplan het geval was. De herziening uitvoeren onder de oude wetgeving was daarom volgens de gemeente de juiste zet.

Er heeft wel degelijk overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap achter de schermen, hoewel dit misschien niet direct zichtbaar was in de voorbereidingsfase van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel het waterschap en provincie kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Handhaving

De indiener geeft aan dat er de afgelopen jaren onvoldoende gehandhaafd is op de spelregels en de vereisten rond water in Lievingerveld.

Reactie gemeente:

Hoewel handhaving een belangrijk thema is, moeten we opmerken dat dit buiten de scope van het ontwerpbestemmingsplan valt, aangezien het geen planologisch relevant aspect is. Niettemin willen we benadrukken dat de gemeente zich bewust is van de noodzaak van handhaving en dat we zullen blijven werken aan verbetering op dit gebied.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 8 Initiatiefgroep 'Vruchtbaar en sociaal Lievingerveld'

De zienswijze van de initiatiefgroep 'vruchtbaar en sociaal Lievingerveld' is gedateerd op 8 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Buurtmoestuin

Volgens de indiener ontbreekt er binnen het bestemmingsplan ruimte om het plan voor de moestuin te realiseren. De indiener refereert naar het plan 'vruchtbaar en sociaal Lievingerveld: de buurtmoestuin'. De indiener vraagt de gemeente om duidelijkheid te geven over de beschikbare grond voor de buurtmoestuin binnen Lievingerveld. Daarbij vraagt de indiener aan de gemeente om alternatieve gronden buiten Lievingerveld aan te dragen voor de realisatie van de buurtmoestuin.

Reactie gemeente:

De buurtmoestuin is als bewonersinitiatief uit Lievingerveld positief door de gemeente ontvangen. Zoals eerder aangegeven, is de pilot van het woongebied Lievingerveld door en voor de bewoners, met een hoge verantwoordelijkheid voor de bewoners om het woongebied verder te ontwikkelen. Dit betekent dat de verdere uitwerking van de buurtmoestuin in nauwe samenwerking met de bewoners zal moeten plaatsvinden. Graag gaan we hierover met u verder in gesprek om te zoeken naar een locatie in de nabijheid van Lievingerveld.

Handhaving

De indiener verzoekt de gemeente om haar handhavingstaken uit te voeren (voorafgaand aan een eventuele wijziging van het bestemmingsplan). Op deze wijze wordt de realisatie van de buurtmoestuin niet bemoeilijkt, aangezien het duidelijkheid geeft over de spelregels bij bewoners. Concreet betreft het de waterhuishouding (watertool niet goed aangepast) en het gebruik van gif in particuliere tuinen en in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarbij zijn er opstallen, verhardingen en erfafscheidingen in het gebied gerealiseerd die niet in het kavelpaspoort staan.

Reactie gemeente:

Hoewel handhaving een belangrijk thema is, moeten we opmerken dat dit buiten de scope van het ontwerpbestemmingsplan valt, aangezien het geen planologisch relevant aspect is. Niettemin willen we benadrukken dat de gemeente zich bewust is van de noodzaak van handhaving en dat we zullen blijven werken aan verbetering op dit gebied.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 9

De zienswijze van indiener 9 is gedateerd op 7 januari 2024. De zienswijze periode liep tot 19 januari 2024. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Onderzoek andere bestemmingen

De indiener geeft aan dat er meer wenselijke bestemmingen mogelijk zijn voor de gronden die de gemeente wenst uit te geven. De indiener verzoekt de gemeente om andere bestemmingen te onderzoeken zoals natuur(herstel) en/of water(opslag). Volgens de indiener sluit het voornemen om na relatief korte termijn het bestemmingsplan te herzien en dat de regie bij de gemeente ligt niet aan bij de gewekte verwachtingen. Er wordt gerefereerd naar de gehanteerde stelling "Lievingerveld voor en door de Lievingervelders". De indiener ziet liever een uitwerking van een groen initiatief, zoals de buurtmoestuin waarbij de regie bij de buurtbewoners ligt, dan de woningbouw.

Reactie gemeente:

De verkaveling van Lievingerveld is gebaseerd op de wensen van de kopers, waarin de gemeente door middel van de spelregels bij de kaververkoop regie kon houden. Het woongebied Lievingerveld wordt beschouwd als een pilot waarin de toekomstige en huidige bewoners van Lievingerveld veel zeggenschap hebben. Het blijkt dat er een behoefte is ontstaan naar kleinere

kavels dan oorspronkelijk begroot, wat resulteert in grondoverschot. Het college is van mening dat de geplande verhoging van 150 naar 165 woningen in het woongebied Lievingerveld geen afbreuk doet aan het doel van een groene woonomgeving. Deze 15 extra woningen worden zorgvuldig ingepast binnen het plan, met behoud van het groene karakter onder andere door het lage bebouwingspercentage dat in Lievingerveld geldt.

Het belang van natuurbehoud en -ontwikkeling wordt erkend en dient een integraal onderdeel te zijn van ruimtelijke ontwikkelingen. Er blijft aan de noordkant van Lievingerveld ruimte voor natuurontwikkeling, dankzij de bestemming die bebouwing daar tegenhoudt. Het is wenselijk om invulling te geven aan de natuurontwikkeling in het gebied, maar hiervoor dienen de bewoners ook zelf stappen te ondernemen.

Planschade/compensatie

Als de woningen gerealiseerd worden kan dit zorgen voor planschade. Er bestaat een kans dat op 3 meter afstand van de huidige woningen hun achtertuin een 'blinde muur' van 10 meter hoog wordt geplaatst. Dit heeft invloed op de waarde van de woning en het woongenot volgens de indiener. Door uitlatingen van de gemeente is duidelijk geworden bij de indiener dat de grond voor de extra woningen niet kon worden aangekocht voor de bouw van woningen. De informatievoorziening van de gemeente en de huidige bestemming heeft op dat moment invloed gehad op de keuze van de indiener om te besluiten een kavel te kopen en te bebouwen. De indiener verzoekt de gemeente om dit in overweging te nemen bij de herziening. Compensatie kan mogelijk worden gevonden in het creëren van een 'buffer' waarbij de achtertuin van de woningen grenzend aan de extra woningen wordt vergroot.

Reactie gemeente:

Wij begrijpen uw bezorgdheid over de impact die nieuwe woningen kunnen hebben op de waarde en het woongenot van bestaande woningen. Het is echter altijd uitgangspunt geweest om alle gronden in Lievingerveld uit te geven conform de bestaande kaders en spelregels. Bovendien is ook in het geldende plan realisatie van een woning op de naastliggende kavel mogelijk.

Als u desondanks van mening bent dat er sprake is van nadeel, dan staat het u uiteraard vrij een planschadeverzoek in te dienen. Deze aanvraag zal zorgvuldig worden beoordeeld, los van de lopende planologische procedure.

Bestemming wegenstructuur

Het voornemen om de wegen tot weg te bestemmen levert vragen op bij de indiener. De wegen zijn niet definitief en zijn eigendom van de bewoners verenigd in de Beheersvereniging. De indiener geeft aan dat deze wijziging in het bestemmingsplan niet kan, aangezien er geen sprake is van een definitieve vorm. Er lopen nog gesprekken omtrent de definitieve wegen. De indiener wil niet het risico lopen dat een deel van de tuinen ten onrechte de bestemming weg krijgt, terwijl het feitelijk geen weg is.

Reactie gemeente:

Op verzoek van de Beheersvereniging is besloten om de wegenstructuur te bestemmen. Dit besluit is genomen met als doel de wegen publiekrechtelijk te regelen en de bestaande structuur binnen het gebied Lievingerveld vast te leggen. De ambitie is niet om nieuwe wegen toe te voegen, maar eerder om de bestaande wegen op een correcte manier vast te leggen. Bij nieuwe

verkavelingen wordt rekening gehouden met deze bestaande wegen, waardoor extra kosten voor het aanleggen van nieuwe wegen worden voorkomen.

Het is belangrijk dat een nauwkeurige en actuele vaststelling van de bestemming van de wegen in het woongebied Lievingerveld plaatsvindt. Er zal opnieuw naar de verstrekte tekeningen worden gekeken. Indien nodig zal het bestemmen van de wegen worden aangepast om ervoor te zorgen dat deze overeenkomt met de correcte situatie.

Aanpassingsvoorstel

Naar aanleiding van de zienswijze is het niet noodzakelijk om aanpassingen te doen aan het ontwerp-bestemmingsplan.