

Notitie ‘inspraak en overleg’ inzake voorontwerp bestemmingsplan “*Gieterveen – Bonnerveen en Boerendijk*”

1. Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan “*Gieterveen – Bonnerveen en Boerendijk*” heeft vanaf 14 juli 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn zijn er 8 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's, ter voldoening aan het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Er zijn overlegreacties ontvangen van de provincie en het waterschap.

In dit hoofdstuk zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Daarbij wordt het ontwerp bestemmingsplan betrokken, dat het college ter inzage zal leggen. Het ontwerp bestemmingsplan is de volgende versie van het bestemmingsplan die ter inzage wordt gelegd. Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

2. Overlegreacties

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De gehele reactie is aan de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's;
- Provincie Drenthe.

Nr.	Naam	Zaaknummer
1.	Waterschap Hunze en Aa's	335895
2.	Provincie Drenthe	335892

1.	Waterschap Hunze en Aa's	
----	---------------------------------	--

Waterschap Hunze en Aa's:

Vanuit het Waterschap wordt aangegeven dat er bij het beoogde verharde oppervlakte een watercompensatie is van ca. 100m³. De wijze waarop is aan de initiatiefnemer / ontwikkelaar, waarbij als uitgangspunt geldt dat het watersysteem (i.c. de omliggende schouwsloten) niet zwaarder belast dienen te worden.

Momenteel is nog niet aangegeven in het bestemmingsplan hoe de verwerking van (hemel)water zal plaatsvinden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat (hemel)water dat vanaf het verhard oppervlak infiltreert in de omgeving niet zal leiden tot een toename van piekafvoeren naar het oppervlakte systeem (het omliggende slotenstelsel) en niet zal leiden tot nadele waterhuishoudkundige effecten. Nadelige effecten zijn wel aan de orde bij het direct afvoeren. Tevens wordt opgemerkt dat nu het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, compenserende maatregelen formeel alleen verplicht is als de toename van verhard oppervlakte meer dan 1.500m² is. Indien het plan onder deze norm is, dient echter nog steeds te worden aangegeven hoe met de waterhuishouding wordt omgegaan.

Gemeentelijke reactie:

De paragraaf 'Water' (4.4.2), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

"4.4.2 Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

In totaal worden er met dit woningbouwproject zes woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om zes geschakelde woningen (drie maal twee-onder-een-kap). Voor de twee-onder-een-kap woningen is per woningen rekening gehouden met een oppervlakte voor de gebouwen en overkappingen van 125 m². In totaal wordt dus een maximaal bebouwingsoppervlak van 750 m² mogelijk gemaakt.

Oppervlakteverharding zoals terrassen, opritten en overige tuinverharding is hierin nog niet meegenomen. In de watertoets is hiervoor rekening gehouden met een totale verharding van 150 m². De oppervlakte van de te bestemming woonpercelen bedraagt circa 3.500 m².

In de uitgangspuntennotitie is aangegeven dat voor een toename van verhard oppervlak met 900 m² een waterberging van 164 m³ benodigd is. Hiervoor is op de percelen voldoende ruimte aanwezig. Het waterhuishoudkundig plan wordt ruimschoots voor de start van de bouw met het waterschap afgestemd.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen, bijgebouwen, overkapping en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd en daarna geleidelijk afwateren via de sloten.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de GHG (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Via drooglegging (de afstand tussen het maaiveld en het vastgestelde waterpeil) kan het waterschap de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) sturen. Het in een peilgebied gehanteerde waterpeil is erop gericht om de in het peilgebied aanwezige functies mogelijk te maken. Voor het ingediende plan is een peilwijziging gewenst voor het betreffende peilgebied; deze wijziging moet aangevraagd worden, zodat een nieuw peilbesluit kan worden op- en vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is echter dat andere in het gebied voorkomende functies en grondgebruik geen overlast en/of schade hiervan mogen ondervinden. Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden."

2.	Provincie Drenthe	
-----------	--------------------------	--

Gedeputeerde Staten van Drenthe geven aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe de volgende aspecten van provinciaal belang zijn:

- Landschap;
- Wonen.

Landschap:

Dit deel van Bonnerveen is onderdeel van het wegdorpenlandschap van de randveenontginning. De karakteristiek van dit landschappelijk dorpslint wordt bepaald door het feit dat het westelijk deel dichter is bebouwd dan het oostelijk deel. Het oostelijk deel kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele waardevolle open ruimten die nu volgebouwd worden.

Daarmee wordt de landschappelijke identiteit en ruimtelijke opbouw van dit dorpslint verzwakt. Wij geven u in overweging om in dit kader een van de twee open ruimtes open te laten

Wat betreft de drie 2-onder 1 kapwoningen tegenover het sportveld:

Deze worden gebouwd aan de Boerenweg. Er ontstaat daarmee een nieuw stuk dwarslint. In de huidige situatie is de Boerenweg een ruilverkavelingsweg met hier een daar een erf. Ter plekke van het dorp wordt nu een wat meer stedelijke verdichting aangebracht die goed beschouwd niet zo passend is bij de identiteit van het lint.

De woningen zullen aan de achterzijde confronteren met het open landschap en er zal een abrupte harde entree van het cultuurhistorische Bonnerveen gaan ontstaan.

Wij adviseren om de zijkant én de achterzijde van de woningen te voorzien van een robuuste afschermende beplantingssingel

Wonen:

Het plan in Gieterveen voorziet in de ontwikkeling van 8 woningen. Het plan ligt niet binnen, maar wel direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Een ruimtelijke toetsing is wat betreft het belang wonen niet nodig. De doelgroep, prijssegmentatie en woningtypologie zijn duidelijk aangegeven. Daarnaast is er een relatie gelegd met de Woonvisie en specifiek de visie op Gieterveen.

Gemeentelijke reactie:

Landschap:

De beoogde vrijstaande woningen aan de Bonnerveen, zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan nog waren geprojecteerd, zijn mede naar aanleiding van een participatiebijeenkomst komen te vervallen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijven beide open ruimten, ook open. Hiervoor verwijzen wij naar de gewijzigde plankaart bij behorende het ontwerpbestemmingsplan en voor een meer tot de verbeeldingen sprekende verbeelding, naar bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing).

Hiermee komen wij tegemoet aan uw reactie.

Inzake de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk, wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een robuuste en afschermende beplantingssingel opgenomen. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing). De landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting geborgen in de planregels (artikel 3.5).

Hiermee komen wij tegemoet aan uw reactie.

Wonen:

Wij merken op dat anders dan de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen 8 woningen, er nu in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 6 woningen zijn geprojecteerd. De woningen aan de Bonnerveen, 2 vrijstaande kavels, zijn komen te vervallen.

3. Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 juli 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 24 november 2022 heeft ook een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Binnen de vorenstaande termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Het betreft de onderstaande zaaknummers die bij de indieners bekend zijn. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Zaaknummer brief
1.	Inspraakreactie 1	335201
2.	Inspraakreactie 2	335334
3.	Inspraakreactie 3	335439
4.	Inspraakreactie 4	335758
5.	Inspraakreactie 5	336020
6.	Inspraakreactie 6	335893

1.	Inspreker 1	
----	-------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Het plangebied een gebied betreft met een karakteristiek open structuur met een geleidelijke overgang van bebouwing naar het agrarisch gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan handhaaft noch versterkt die karakteristieke open structuur niet. Het plan leidt niet tot een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit maar betekent een aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied.

Gemeentelijke reactie:

Gekoppeld aan de provinciale Omgevingsvisie geldt de provinciale Omgevingsverordening. Hierin zijn regels opgesteld inzake het provinciaal belang, waaronder ‘*landschap*’ (evenals ‘*cultuurhistorie*’ en ‘*aardkundige waarden*’). Het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp (zie de reactie van de provincie onder hoofdstuk 2 van deze inspraaknota) aangegeven om vanuit landschap – kort gezegd – van de geprojecteerde vrijstaande woningen ten minste één te laten vervallen, en voor de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen.

Als reactie hierop – en naar aanleiding van een participatiebijeenkomst - zijn in het ontwerpbestemmingsplan beide in het voorontwerp geprojecteerde vrijstaande woningen komen te vervallen, en is de geadviseerde robuuste en afschermende beplantingssingel voor de woningen aan de Boerendijk opgenomen (en middels een voorwaardelijke verplichting geborgen, artikel 3.5 van de planregels).

Mede door deze aanpassingen wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het gebied.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. Met het voorontwerpbestemmingsplan voorbij wordt gegaan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie. Daarin staat ‘*waar opgaven op de woningmarkt voorheen vooral beantwoord werden met strategische nieuwbouw, zullen we nu voor een groot deel*

oplossingen in de transformatie van de bestaande woningvoorraad moeten zoeken". U geeft in de Woonvisie aan dat u eerst wil kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. Daar wordt naar niet aan voldaan.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 3 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. Er ontbreekt een afweging met potentiële andere locaties in het dorp. Wanneer het om – zoals in dit geval – gaat om kwetsbare locaties buiten de bebouwde kom, dienen eerst potentiële locaties binnen de bebouwde kom van het dorp te worden bezocht. Een alternatieven onderzoek ontbreekt. Dat de initiatiefnemer eigenaar is van deze gronden mag geen argument zijn om alleen deze locatie te beoordelen. Wij pleiten voor een gedegen alternatievenonderzoek.

Gemeentelijke reactie:

Op het moment waarop het voorontwerp ter inspraak heeft gelegen (zes weken vanaf 14 juli 2022) was de gemeentelijke woonvisie verwoord in het document *"Woonvisie 2020+ - buitengewoon wonen in Aa en Hunze"*. Het citaat waarnaar de inspreker refereert inzake transformatie is te vinden op pagina 13 van deze Woonvisie, en ziet toe op hoofdstuk 2 *"Trends en ontwikkelingen"* waarin eveneens de ontwikkelingen worden besproken dat er een grote opgave is om de bestaande woningvoorraad te transformeren. Het gaat erom dat deze bestaande woningen (veelal van voor 1990) worden getransformeerd naar duurzamere woningen, zodat de energie labels omhoog gaan, en maandelijkse lasten qua verbruik dalen.

Indien het gaat om nieuwbouw van woningen wordt in hoofdstuk 3 van de Woonvisie, met name op pagina 21, aangegeven dat (onderstrepingen toegevoegd door opsteller van de reactienota om relevante aspecten weer te geven):

*"We zetten bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op **bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom**. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. We koesteren de open plekken die er nog zijn in de dorpen, zoals de brinken en essen. Die blijven onbebouwd. Als binnen de dorpen geen ruimte is of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen. Op sommige plekken in onze gemeente kan dit de overgang van dorp naar landschap verbeteren. We maken bij afwegingen m.b.t. uitbreiding waar nodig en wenselijk gebruik van expertise van landschapsarchitecten. Er is ruimte voor maatwerk en een gebiedsgerichte aanpak; de behoefte is in elk dorp anders. Zo zien we kansen voor (kleinschalige) uitleglocaties in Annen, Anloo, Eext, Nieuw- en Oud-Annerveen, Gieterveen en Gieten, dit om de dorpen stedenbouwkundig af te ronden, doorstroming op gang te brengen in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen) een impuls te geven aan de vitaliteit van de dorpen."*

Hiermee sluit het voorgenomen initiatief aan bij de Woonvisie van de gemeente.

De reactie van de indiener inzake het ontbreken van een locatieonderzoek voorafgaand het voorgenomen initiatief is mede aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt verder toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat de Gemeenteraad van Aa en Hunze reeds een 'Addendum' op de Woonvisie heeft vastgesteld. Daarnaast is een nadere onderbouwing van de woonbehoefte in Gieterveen opgenomen. Deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, de paragraaf 'Woonvisie 2020+ inclusief Addendum' (2.3.1), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

“2.3.1 Woonvisie 2020+ inclusief addendum

De woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Woonbehoefte

Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

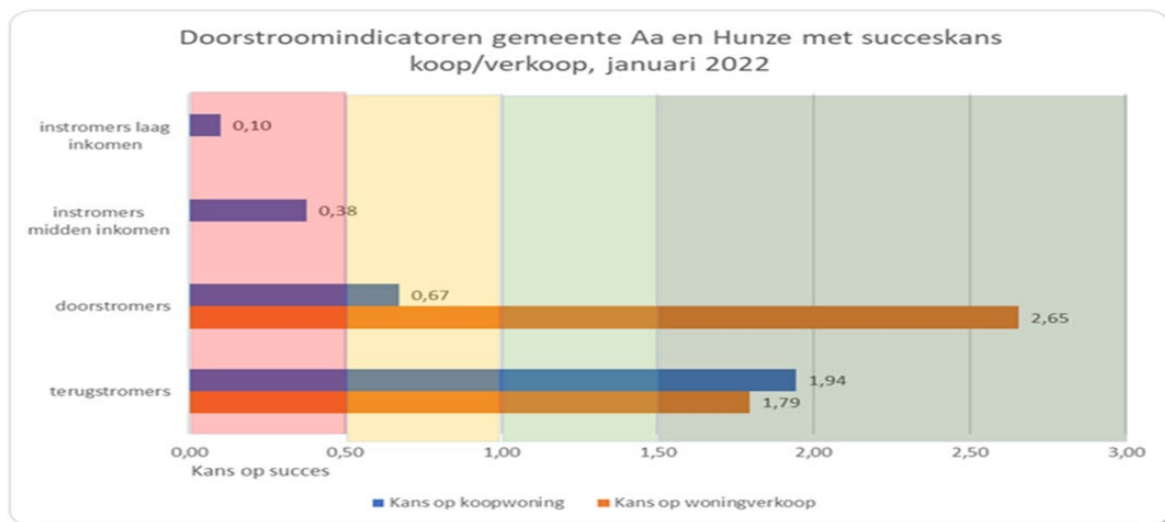
Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuist. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit

deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het “optimistische groeiscenario” heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Volgens het woningmarktanalyse is er in Gieterveen geen sprake van vergrijzing/ontgroening. Dit geeft aan dat jongeren graag in Gieterveen willen blijven wonen. Doordat er ook geen sprake is van vergrijzing biedt de huidige woningmarkt minder ruimte voor doorstroming. De gemiddelde leeftijd bedraagt in Gieterveen 41,1 jaar. Dit duidt erop dat vooral gezinnen in gezinswoningen in Gieterveen wonen. Deze gezinnen wonen ook lang in hun woningen. De omloopsnelheid van koopwoningen in Aa en Hunze bedraagt slechts 2,6% (juni 2022). Dit is twee keer zo laag als in andere plattelandsgemeenten. Ook laat de sociaaleconomische buurtindeling die in de woningmarktanalyse is opgenomen zien dat er in praktijk nauwelijks opstapmogelijkheden in de woningmarkt van Aa en

Hunze zijn voor jongeren en starters. De gezinswoningen zijn te duur voor starters die nog aan begin van hun carrière staan.

Gelet op deze demografische kengetallen geeft de gemeente geeft in haar Woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. In de Woonvisie 2020+ en het daarbij behorende addendum is opgenomen dat de gemeente voor Gieterveen kansen ziet voor een (kleinschalige) uitleglocatie om de doorstroming op gang gebracht in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen). Het is echter de vraag of gelet op demografische bevolkingsopbouw van Gieterveen, de zeer lage omloopsnelheid (verkoop woningen) in Aa en Hunze en het gebrek aan geschikte starterswoningen in de bestaande woningvoorraad in Gieterveen of er sprake is van doorstroming. Een instromer in Aa en Hunze heeft bijna geen kans op de woningmarkt. Een doorstromer met een koopwoning is kansrijker terwijl een terugstromer het meest kansrijk is. Geconcludeerd kan worden dat gezinswoningen verkocht worden aan andere gezinnen en niet aan starters in de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Terwijl juist voor die groep jongeren er in Aa en Hunze amper woningen beschikbaar zijn.



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 3 Doorstroomindicatoren gemeente Aa en Hunze januari 2022

De initiatiefnemers van dit bouwplan streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden de initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al meerdere gegadigden uit het dorp Gieterveen gemeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning bouw snel aangevraagd worden, zodat er ook daadwerkelijk voor starters woningen in Gieterveen gebouwd gaan worden.

Toets beschikbaarheid woningbouwlocaties

De huidige stedenbouwkundige structuur van Gieterveen is het beste te beschrijven als een plattelandsdorp met grondgebonden woningen. De bebouwing varieert in omvang en verschijningsvorm en staat in een wisselende afstand tot de weg. Gestapelde woningen zijn niet in Gieterveen aanwezig. De woningmarktanalyse maakt ook duidelijk dat aan dit type woning geen behoefte is in Gieterveen. Daarnaast past het ook niet in het stedenbouwkundig historisch karakter van dit plattelandsdorp.

Om te kunnen bepalen of een beperkte toevoegingen van woningen aangrenzend aan de bebouwde kom mogelijk zou kunnen zijn, moet conform de Woonvisie 2020+ eerst gekeken worden naar mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Hiervoor is zowel naar onbebouwde gronden gekeken maar ook naar leegstaande gebouwen die naar woningen getransformeerd kunnen worden.

Uit een bureau- en veldonderzoek is gebleken dat in het dorp Gieterveen geen ruimte voor het realiseren van zes grondgebonden starterswoningen. Binnen het stedelijk gebied zijn twee locatie aanwezig die eventueel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor woningbouw. Het gaat hierbij om Herenweg Noord 141 (leegstaande loods naast café Ámoi) en Broek 8 (bedrijfsgebouw Mantingh). Echter gelet op de minimale omvang van percelen voor nieuw te bouwen grondgebonden starterswoningen, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor grondgebonden woningbouw in Gieterveen is een uitvoerbaar woningbouwplan hier te realiseren.

Onbebouwde percelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen zoals de evenementenlocatie achter het Vondelpad (locatie 1) en de ijsbaan (locatie 2) aan Herenweg Noord liggen buiten het stedelijk gebied. Dit geldt ook voor het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan Locatie 3). De begrenzing van het stedelijk gebied die door de provincie Drenthe is overleg met de gemeente Aa en Hunze is vastgesteld bevestigd dit.



Figuur 4 Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied Provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 met potentiële uitbreidingslocaties

Locatie 2 is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. De ijsbaan heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie in het dorp. Een alternatieve locatie voor een ijsbaan is niet in Gieterveen aanwezig. Voor locatie 1 heeft de gemeente al 20 jaar plannen om hier woningbouw te ontwikkelen. Een combinatie van snel te realiseren starterwoningen op locatie 3 en woningen voor doorstromers en

terugstromers op locatie 1 maakt een evenwichtige verdeling van een passende woningvoorraad is Gieterveen mogelijk. Tevens ligt het risico voor de ontwikkeling van de starterswoningen op locatie 3 bij een particuliere ontwikkelaar. Aangezien locatie 3 al goed ontsloten is, kan hier snel gebouwd worden, zodat de nu aanwezige krapte op de woningmarkt verholpen kan worden.

Conclusie

Uit het demografische onderzoek die is opgesteld bij de woningmarktanalyse in 2022 is gebleken dat in Gieterveen vooral voor gezinnen in gezinswoningen wonen. Gelet op de waarde van deze woningen sluit dit niet aan bij de behoefte naar starterswoningen. Gezinswoningen worden verkocht aan huishoudens (gezinnen) die nu al actief zijn op de woningmarkt (doorstromers en terugstromers). Voor instromers (starters) die nu nog niet actief zijn op de woningmarkt zijn er geen woningen beschikbaar. De in de Woonvisie 2020+ benoemde doorstroming geldt dan dus ook niet voor instromers die nog niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om een gezinswoning als eerste woning aan te schaffen.

Binnen het stedelijk gebied zijn geen geschikte locatie aanwezig voor het realiseren van grondgebonden starterswoningen. Grenzend aan het stedelijk gebied zijn er drie locatie die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Gelet op de vraag naar starterswoningen, doorstroomwoningen en terugkeerwoningen in Gieterveen is een combinatie van het voorliggende plangebied en de gemeentelijk uitbreidingslocatie een goede optie.”

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

4. Er wordt aangegeven dat er overleg is gevoerd met de omwonenden c.q. de omgeving. Vooroverleg betekent niet automatisch dat er ook draagvlak is voor de bouwplannen, het tegendeel is het geval, de directe omgeving is tegen deze aantasting van dit mooie en karakteristieke stukje van Gieterveen.

Gemeentelijke reactie:

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer, conform de ‘Verordening participatie en inspraak Gemeente Aa en Hunze’ overleg gevoerd met de direct omwonenden over het voornemen van het te realiseren initiatief. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer het initiatief aangepast. Het aangepaste initiatief, zoals nu opgenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, is tijdens een extra inloopbijeenkomst op 24 november 2022 het aangepaste initiatief tevens voorgelegd. Daarmee is voldaan aan de verplichting die de gemeente aan de initiatiefnemer(s) stelt om actief te participeren. Participeren betekent niet automatisch dat er ook draagvlak is of wordt gecreëerd.

2.	Inspreker 2	
-----------	--------------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Inspreker geniet op dit moment van de rust en de openheid van het landelijke gebied. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied zijn de gronden waarop het initiatief is geprojecteerd bestemd als ‘Agrarisch – veenontginningslandschap’, waarop geen woningen kunnen worden gerealiseerd. Het besluit van het College van B&W inzake het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij er woningen worden geprojecteerd op deze gronden, is in strijd met het bestemmingsplan / wordt afwijkend gehandeld.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan ‘buitengebied’ is eerst vastgesteld op 29 september 2016, waarbij na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 mei 2018, de gerechtelijke uitspraak is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. De uitspraak heeft geen consequenties gehad voor deze gronden.

In algemene zin kan een bestemmingsplan op elk moment worden herzien. Dit kan bijvoorbeeld wanneer beleid verandert of wanneer een concreet initiatief zich voordoet waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. Het feit dat de gemeenteraad eerder ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘buitengebied’ een andere bestemming aan deze gronden heeft toegekend, maakt niet dat de bestemming op deze gronden niet kan worden herzien. Ook die bevoegdheid ligt conform

artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing voor de goede ruimtelijke ordening is weergegeven in de toelichting bijbehorende het ontwerpbestemmingsplan.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. Het voorgenomen initiatief is ten opzichte van het provinciale beleid opmerkelijk. Voor bouwen in het buitengebied geldt dat eerst moet worden gekeken naar binnenstedelijke (binnen de dorpen) mogelijkheden. Op de door de inspreker bijgevoegde kaart is het door de provincie aangewezen stedelijk gebied weergegeven (uitsnede hieronder – rood is bestaand stedelijk gebied, blauw is het voorgenomen initiatief ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan).



Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 5 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. Het beleid van de provincie hierin is dat er geen woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt tenzij het gaat om een enkele woning.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 5 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

4. Het landschappelijke karakter en de kernkwaliteiten zullen door het opvullen met deze woningen verloren gaan.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 5 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

5. Hoewel de Ladder van duurzame verstedelijking vanwege het aantal woningen niet van toepassing is, moet de initiatiefnemer wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening aantonen dat er geen ruimte meer is om te bouwen (ook bij andere omliggende dorpen) en aan te tonen dat er voldoende behoefte is. Daarmee kan niet worden volstaan met de stelling dat er voldoende belangstellenden zijn.

Gemeentelijke reactie:

De beoogde vrijstaande woningen aan de Bonnerveen, zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan nog waren geprojecteerd, zijn mede naar aanleiding van een participatiebijeenkomst komen te vervallen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijven beide open ruimten, ook open. Hiervoor verwijzen wij naar de gewijzigde plankaart bij behorende het ontwerpbestemmingsplan en voor een meer tot de verbeeldingen sprekende verbeelding, naar bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing).

Dit maakt dat in lijn met het provinciale beleid (artikel 2.17 Provinciale omgevingsverordening) de drie 2-onder-1 kappers aan de Boerendijk, direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de Provincie. Voor de toepassing van artikel 2.17 wordt dan ook gebruik gemaakt van lid 1:

“Artikel 2.17 Woningbouw

1. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.”*

Hiermee geeft artikel 2.17 een limitatieve opsomming van vereisten waaraan moet worden voldaan. De onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad is – in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan – in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. De opmerking van de inspreker dat buiten bestaand stedelijk gebied er maximaal 1 woning mag worden toegevoegd, is wanneer een ruimtelijk plan met toepassing van artikel 2.17, lid 2, sub b wordt gerealiseerd. Dat is voor het voorgenomen initiatief niet aan de orde.

Eveneens zijn in de Provinciale omgevingsverordening regels opgesteld inzake het provinciaal belang, waaronder ‘*landschap*’ (evenals ‘*cultuurhistorie*’ en ‘*aardkundige waarden*’). Het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In artikel 2.17, lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp (zie de reactie van de provincie onder hoofdstuk 2 van deze inspraaknota) aangegeven om vanuit landschap – kort gezegd – van de geprojecteerde vrijstaande woningen ten minste één te laten vervallen, en voor de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen.

Als reactie hierop – en naar aanleiding van een participatiebijeenkomst - zijn in het ontwerpbestemmingsplan beide in het voorontwerp geprojecteerde vrijstaande woningen komen te vervallen, en is de geadviseerde robuuste en afschermende beplantingssingel voor de woningen aan

de Boerendijk opgenomen (en middels een voorwaardelijke verplichting geborgen, artikel 3.5 van de planregels). Mede door deze aanpassingen wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het gebied.

De reactie van de indiener inzake het ontbreken van een locatieonderzoek voorafgaand het voorgenomen initiatief is mede aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt verder toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat de Gemeenteraad van Aa en Hunze reeds een 'Addendum' op de Woonvisie heeft vastgesteld. Daarnaast is een nadere onderbouwing van de woonbehoefte in Gieterveen opgenomen. Deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, de paragraaf 'Woonvisie 2020+ inclusief Addendum' (2.3.1), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

"2.3.1 Woonvisie 2020+ inclusief addendum

De woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Woonbehoefte

Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

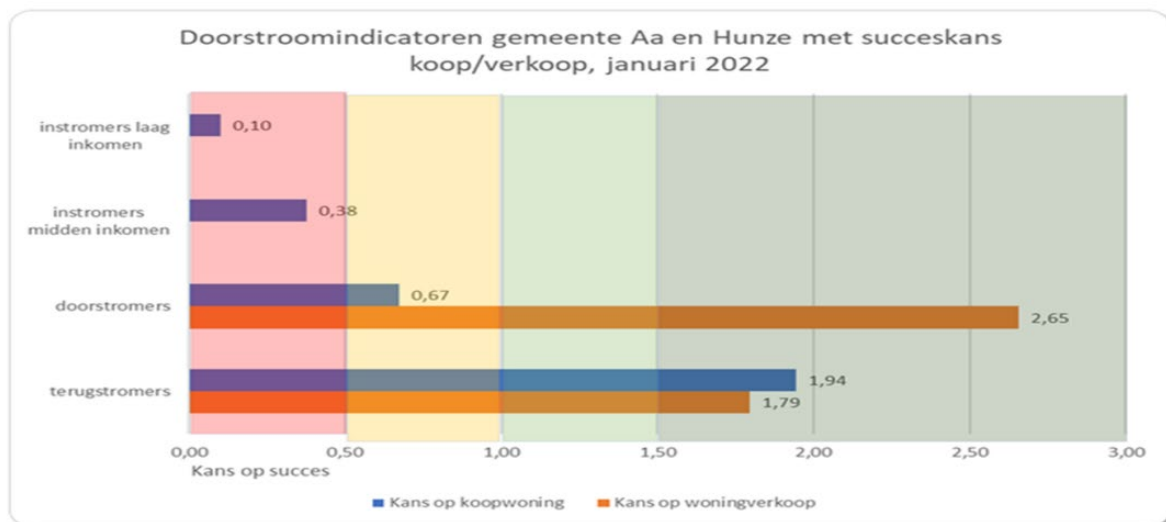
Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuis. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit

deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het "optimistische

groeiscenario" heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Volgens het woningmarktanalyse is er in Gieterveen geen sprake van vergrijzing/ontgroening. Dit geeft aan dat jongeren graag in Gieterveen willen blijven wonen. Doordat er ook geen sprake is van vergrijzing biedt de huidige woningmarkt minder ruimte voor doorstroming. De gemiddelde leeftijd bedraagt in Gieterveen 41,1 jaar. Dit duidt erop dat vooral gezinnen in gezinswoningen in Gieterveen wonen. Deze gezinnen wonen ook lang in hun woningen. De omloopsnelheid van koopwoningen in Aa en Hunze bedraagt slechts 2,6% (juni 2022). Dit is twee keer zo laag als in andere plattelandsgemeenten. Ook laat de sociaaleconomische buurtindeling die in de woningmarktanalyse is opgenomen zien dat er in praktijk nauwelijks opstapmogelijkheden in de woningmarkt van Aa en Hunze zijn voor jongeren en starters. De gezinswoningen zijn te duur voor starters die nog aan begin van hun carrière staan.

Gelet op deze demografische kengetallen geeft de gemeente geeft in haar Woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. In de Woonvisie 2020+ en het daarbij behorende addendum is opgenomen dat de gemeente voor Gieterveen kansen ziet voor een (kleinschalige) uitleglocatie om de doorstroming op gang gebracht in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen). Het is echter de vraag of gelet op demografische bevolkingsopbouw van Gieterveen, de zeer lage omloopsnelheid (verkoop woningen) in Aa en Hunze en het gebrek aan geschikte starterswoningen in de bestaande woningvoorraad in Gieterveen of er sprake is van doorstroming. Een instromer in Aa en Hunze heeft bijna geen kans op de woningmarkt. Een doorstromen met een koopwoning is kansrijker terwijl een terugstromer het meest kansrijk is. Geconcludeerd kan worden dat gezinswoningen verkocht worden aan andere gezinnen en niet aan starters in de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Terwijl juist voor die groep jongeren er in Aa en Hunze amper woningen beschikbaar zijn.



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 3 Doorstroomindicatoren gemeente Aa en Hunze januari 2022

De initiatiefnemers van dit bouwplan streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden de initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al meerdere gegadigden uit het dorp Gieterveen gemeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning bouw snel aangevraagd worden, zodat er ook daadwerkelijk voor starters woningen in Gieterveen gebouwd gaan worden.

Toets beschikbaarheid woningbouwlocaties

De huidige stedenbouwkundige structuur van Gieterveen is het beste te beschrijven als een plattelandsdorp met grondgebonden woningen. De bebouwing varieert in omvang en verschijningsvorm en staat in een wisselende afstand tot de weg. Gestapelde woningen zijn niet in Gieterveen aanwezig. De woningmarktanalyse maakt ook duidelijk dat aan dit type woning geen behoefte is in Gieterveen. Daarnaast past het ook niet in het stedenbouwkundig historisch karakter van dit plattelandsdorp.

Om te kunnen bepalen of een beperkte toevoegingen van woningen aangrenzend aan de bebouwde kom mogelijk zou kunnen zijn, moet conform de Woonvisie 2020+ eerst gekeken worden naar mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Hiervoor is zowel naar onbebouwde gronden gekeken maar ook naar leegstaande gebouwen die naar woningen getransformeerd kunnen worden. Uit een bureau- en veldonderzoek is gebleken dat in het dorp Gieterveen geen ruimte voor het realiseren van zes grondgebonden starterswoningen. Binnen het stedelijk gebied zijn twee locatie aanwezig die eventueel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor woningbouw. Het gaat hierbij om Herenweg Noord 141 (leegstaande loods naast café Ámoi) en Broek 8 (bedrijfsgebouw Mantingh). Echter gelet op de minimale omvang van percelen voor nieuw te bouwen grondgebonden starterswoningen, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor grondgebonden woningbouw in Gieterveen is een uitvoerbaar woningbouwplan hier te realiseren.

Onbebouwde percelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen zoals de evenementenlocatie achter het Vondelpad (locatie 1) en de ijsbaan (locatie 2) aan Herenweg Noord liggen buiten het stedelijk gebied. Dit geldt ook voor het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan Locatie 3). De begrenzing van het stedelijk gebied die door de provincie Drenthe is overleg met de gemeente Aa en Hunze is vastgesteld bevestigd dit.



Figuur 4 Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied Provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 met potentiële uitbreidingslocaties

Locatie 2 is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. De ijsbaan heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie in het dorp. Een alternatieve locatie voor een ijsbaan is niet in Gieterveen aanwezig. Voor locatie 1 heeft de gemeente al 20 jaar plannen om hier woningbouw te ontwikkelen. Een combinatie van snel te realiseren starterswoningen op locatie 3 en woningen voor doorstromers en terugstromers op locatie 1 maakt een evenwichtige verdeling van een passende woningvoorraad in Gieterveen mogelijk. Tevens ligt het risico voor de ontwikkeling van de starterswoningen op locatie 3 bij een particuliere ontwikkelaar. Aangezien locatie 3 al goed ontsloten is, kan hier snel gebouwd worden, zodat de nu aanwezige krapte op de woningmarkt verholpen kan worden.

Conclusie

Uit het demografische onderzoek die is opgesteld bij de woningmarktanalyse in 2022 is gebleken dat in Gieterveen vooral voor gezinnen in gezinswoningen wonen. Gelet op de waarde van deze woningen sluit dit niet aan bij de behoefte naar starterswoningen. Gezinswoningen worden verkocht aan huishoudens (gezinnen) die nu al actief zijn op de woningmarkt (doorstromers en terugstromers). Voor instromers (starters) die nu nog niet actief zijn op de woningmarkt zijn er geen woningen beschikbaar. De in de Woonvisie 2020+ benoemde doorstroming geldt dan dus ook niet voor instromers die nog niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om een gezinswoning als eerste woning aan te schaffen.

Binnen het stedelijk gebied zijn geen geschikte locatie aanwezig voor het realiseren van grondgebonden starterswoningen. Grenzend aan het stedelijk gebied zijn er drie locaties die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Gelet op de vraag naar starterswoningen, doorstroomwoningen en terugkeerwoningen in Gieterveen is een combinatie van het voorliggende plangebied en de gemeentelijk uitbreidingslocatie een goede optie."

Inzake de 'aangenomen kwetsbaarheid' die private ontwikkelingen met zich meebrengen, wordt deze redenering niet gevolgd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij eventuele planschade en/of nadeelcompensatie voor risico van de initiatiefnemer is. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste uit art. 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening inzake het verhalen van kosten.

3.	Inspreker 3	
-----------	--------------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Het uitzicht wordt zwaar getroffen door de 2 geplande vrijstaande woningen aan de Bonnerveen. Hierdoor zal de inspreker voortaan niet meer naar de vrije natuur kijken maar naar bebouwing. Er moet daarom gekeken worden naar alternatieve locaties voor woningbouw daar waar direct omwonenden niet zo ernstig gedupeerd worden. Dit past ook bij de Woonvisie waarbij eerst naar de invulling van bestaand vastgoed of braakliggend terrein wordt gekeken.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. Het voorgenomen initiatief betreft een particulier wat kwetsbaar is en waarbij individuele belangen sterker wegen dan de gedupeerde omgeving. Het zou wenselijk zijn om de huidige kavels eerst als landbouwgrond te koop aan te bieden aan de direct omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. Het voorgenomen initiatief voldoet niet aan het provinciaal beleid, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk zou zijn, mits. Het gaat hier niet om een incidentele woning. Er is bovendien op geen enkele manier sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar juist een verslechtering.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

4. Er geen draagvlak is voor het voorgenomen initiatief. Dat initiatiefnemer overleg heeft gevoerd met de omwonenden, maar dat betrof een korte mededeling met gedeeltelijke (onjuiste) korte informatie. Er is ons inziens geen enkel draagvlak voor dit project en de planschade zal groot zijn voor zowel ons als de (over) burens.

Gemeentelijke reactie:

De beoogde vrijstaande woningen aan de Bonnerveen, zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan nog waren geprojecteerd, zijn mede naar aanleiding van een participatiebijeenkomst komen te vervallen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijven beide open ruimten, ook open. Hiervoor verwijzen wij naar de gewijzigde plankaart bij behorende het ontwerpbestemmingsplan en voor een meer tot de verbeeldingen sprekende verbeelding, naar bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing).

Dit maakt dat in lijn met het provinciale beleid (artikel 2.17 Provinciale omgevingsverordening) de drie 2-onder-1 kappers aan de Boerendijk, direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de Provincie. Voor de toepassing van artikel 2.17 wordt dan ook gebruik gemaakt van lid 1:

“Artikel 2.17 Woningbouw

2. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.”*

Hiermee geeft artikel 2.17 een limitatieve opsomming van vereisten waaraan moet worden voldaan. De onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad is – in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan – in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. De opmerking van de inspreker dat buiten bestaand stedelijk gebied er maximaal 1 woning mag worden toegevoegd, is wanneer een ruimtelijk plan met toepassing van artikel 2.17, lid 2, sub b wordt gerealiseerd. Dat is voor het voorgenomen initiatief niet aan de orde.

Eveneens zijn in de Provinciale omgevingsverordening regels opgesteld inzake het provinciaal belang, waaronder ‘*landschap*’ (evenals ‘*cultuurhistorie*’ en ‘*aardkundige waarden*’). Het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In artikel 2.17, lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp (zie de reactie van de provincie onder hoofdstuk 2 van deze inspraaknota) aangegeven om vanuit landschap – kort gezegd – van de geprojecteerde vrijstaande woningen ten minste één te laten vervallen, en voor de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen.

Als reactie hierop – en naar aanleiding van een participatiebijeenkomst - zijn in het ontwerpbestemmingsplan beide in het voorontwerp geprojecteerde vrijstaande woningen komen te vervallen, en is de geadviseerde robuuste en afschermende beplantingssingel voor de woningen aan de Boerendijk opgenomen (en middels een voorwaardelijke verplichting geborgen, artikel 3.5 van de planregels). Mede door deze aanpassingen wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het gebied.

De reactie van de indiener inzake het ontbreken van een locatieonderzoek voorafgaand het voorgenomen initiatief is mede aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt verder toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat de Gemeenteraad van Aa en Hunze reeds een 'Addendum' op de Woonvisie heeft vastgesteld. Daarnaast is een nadere onderbouwing van de woonbehoefte in Gieterveen opgenomen. Deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, de paragraaf 'Woonvisie 2020+ inclusief Addendum' (2.3.1), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

“2.3.1 Woonvisie 2020+ inclusief addendum

De woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Woonbehoefte

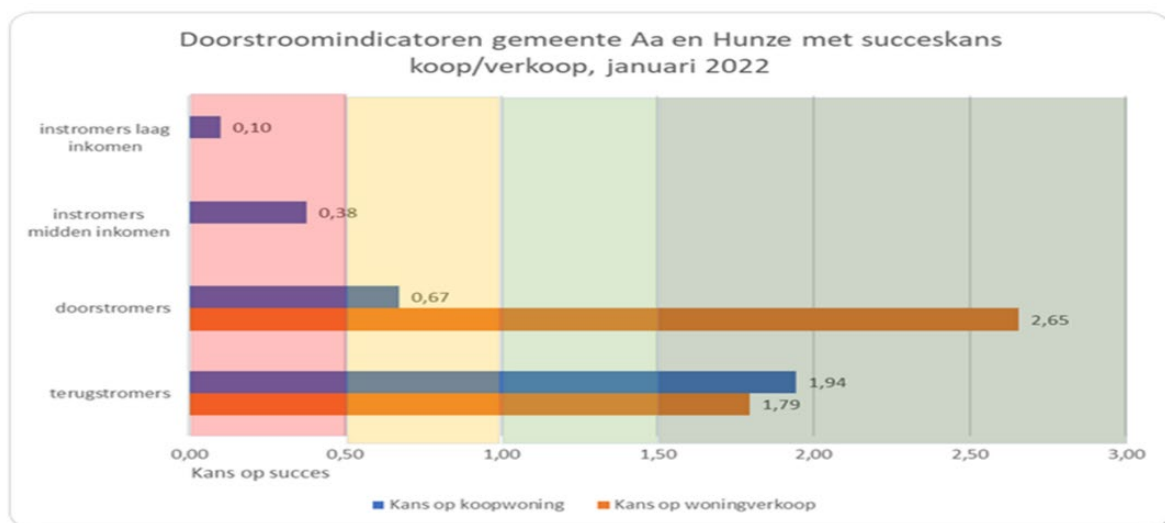
Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuist. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor

demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het “optimistische groeiscenario” heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Volgens het woningmarktanalyse is er in Gieterveen geen sprake van vergrijzing/ontgroening. Dit geeft aan dat jongeren graag in Gieterveen willen blijven wonen. Doordat er ook geen sprake is van vergrijzing biedt de huidige woningmarkt minder ruimte voor doorstroming. De gemiddelde leeftijd bedraagt in Gieterveen 41,1 jaar. Dit duidt erop dat vooral gezinnen in gezinswoningen in Gieterveen wonen. Deze gezinnen wonen ook lang in hun woningen. De omloopsnelheid van koopwoningen in Aa en Hunze bedraagt slechts 2,6% (juni 2022). Dit is twee keer zo laag als in andere plattelandsgemeenten. Ook laat de sociaaleconomische buurtindeling die in de woningmarktanalyse is opgenomen zien dat er in praktijk nauwelijks opstapmogelijkheden in de woningmarkt van Aa en Hunze zijn voor jongeren en starters. De gezinswoningen zijn te duur voor starters die nog aan begin van hun carrière staan.

Gelet op deze demografische kengetallen geeft de gemeente in haar Woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. In de Woonvisie 2020+ en het daarbij behorende addendum is opgenomen dat de gemeente voor Gieterveen kansen ziet voor een (kleinschalige) uitleglocatie om de doorstroming op gang gebracht in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen). Het is echter de vraag of gelet op demografische bevolkingsopbouw van Gieterveen, de zeer lage omloopsnelheid (verkoop woningen) in Aa en Hunze en het gebrek aan geschikte starterswoningen in de bestaande woningvoorraad in Gieterveen of er sprake is van doorstroming. Een instromer in Aa en Hunze heeft bijna geen kans op de woningmarkt. Een doorstromen met een koopwoning is kansrijker terwijl een terugstromer het meest kansrijk is. Geconcludeerd kan worden dat gezinswoningen verkocht worden aan andere gezinnen en niet aan starters in de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Terwijl juist voor die groep jongeren er in Aa en Hunze amper woningen beschikbaar zijn.



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 3 Doorstroomindicatoren gemeente Aa en Hunze januari 2022

De initiatiefnemers van dit bouwplan streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden de initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al meerdere gegadigden uit het dorp Gieterveen gemeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning bouw snel aangevraagd worden, zodat er ook daadwerkelijk voor starters woningen in Gieterveen gebouwd gaan worden.

Toets beschikbaarheid woningbouwlocaties

De huidige stedenbouwkundige structuur van Gieterveen is het beste te beschrijven als een plattelandsdorp met grondgebonden woningen. De bebouwing varieert in omvang en verschijningsvorm en staat in een wisselende afstand tot de weg. Gestapelde woningen zijn niet in Gieterveen aanwezig. De woningmarktanalyse maakt ook duidelijk dat aan dit type woning geen behoefte is in Gieterveen. Daarnaast past het ook niet in het stedenbouwkundig historisch karakter van dit plattelandsdorp.

Om te kunnen bepalen of een beperkte toevoegingen van woningen aangrenzend aan de bebouwde kom mogelijk zou kunnen zijn, moet conform de Woonvisie 2020+ eerst gekeken worden naar mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Hiervoor is zowel naar onbebouwde gronden gekeken maar ook naar leegstaande gebouwen die naar woningen getransformeerd kunnen worden. Uit een bureau- en veldonderzoek is gebleken dat in het dorp Gieterveen geen ruimte voor het realiseren van zes grondgebonden starterswoningen. Binnen het stedelijk gebied zijn twee locatie aanwezig die eventueel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor woningbouw. Het gaat hierbij om Herenweg Noord 141 (leegstaande loods naast café Ámoi) en Broek 8 (bedrijfsgebouw Mantingh). Echter gelet op de minimale omvang van percelen voor nieuw te bouwen grondgebonden starterswoningen, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor grondgebonden woningbouw in Gieterveen is een uitvoerbaar woningbouwplan hier te realiseren.

Onbebouwde percelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen zoals de evenementenlocatie achter het Vondelpad (locatie 1) en de ijsbaan (locatie 2) aan Herenweg Noord liggen buiten het stedelijk gebied. Dit geldt ook voor het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan Locatie 3). De begrenzing van het stedelijk gebied die door de provincie Drenthe is overleg met de gemeente Aa en Hunze is vastgesteld bevestigd dit.



Figuur 4 Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied Provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 met potentiële uitbreidingslocaties

Locatie 2 is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. De ijsbaan heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie in het dorp. Een alternatieve locatie voor een ijsbaan is niet in Gieterveen aanwezig. Voor locatie 1 heeft de gemeente al 20 jaar plannen om hier woningbouw te ontwikkelen. Een combinatie van snel te realiseren starterwoningen op locatie 3 en woningen voor doorstromers en terugstromers op locatie 1 maakt een evenwichtige verdeling van een passende woningvoorraad in Gieterveen mogelijk. Tevens ligt het risico voor de ontwikkeling van de starterswoningen op locatie 3 bij een particuliere ontwikkelaar. Aangezien locatie 3 al goed ontsloten is, kan hier snel gebouwd worden, zodat de nu aanwezige krapte op de woningmarkt verholpen kan worden.

Conclusie

Uit het demografische onderzoek die is opgesteld bij de woningmarktanalyse in 2022 is gebleken dat in Gieterveen vooral voor gezinnen in gezinswoningen wonen. Gelet op de waarde van deze woningen sluit dit niet aan bij de behoefte naar starterswoningen. Gezinswoningen worden verkocht aan huishoudens (gezinnen) die nu al actief zijn op de woningmarkt (doorstromers en terugstromers). Voor instromers (starters) die nu nog niet actief zijn op de woningmarkt zijn er geen woningen beschikbaar. De in de Woonvisie 2020+ benoemde doorstroming geldt dan dus ook niet voor instromers die nog niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om een gezinswoning als eerste woning aan te schaffen.

Binnen het stedelijk gebied zijn geen geschikte locatie aanwezig voor het realiseren van grondgebonden starterswoningen. Grenzend aan het stedelijk gebied zijn er drie locaties die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Gelet op de vraag naar starterswoningen, doorstroomwoningen en terugkeewoningen in Gieterveen is een combinatie van het voorliggende plangebied en de gemeentelijk uitbreidingslocatie een goede optie."

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer, conform de 'Verordening participatie en inspraak Gemeente Aa en Hunze' overleg gevoerd met de direct omwonenden over het voornemen van het te realiseren initiatief. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer het initiatief aangepast. Het aangepaste initiatief, zoals nu opgenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, is tijdens een extra inloopbijeenkomst op 24 november 2022 het aangepaste initiatief tevens voorgelegd. Daarmee is voldaan aan de verplichting die de gemeente aan de initiatiefnemer(s) stelt om actief te participeren. Participeren betekent niet automatisch dat er ook draagvlak is of wordt gecreëerd.

Inzake de 'aangenomen kwetsbaarheid' die private ontwikkelingen met zich meebrengen, wordt deze redenatie niet gevolgd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij eventuele planschade en/of nadeelcompensatie voor risico van de initiatiefnemer is. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste uit art. 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening inzake het verhalen van kosten.

4.	Inspreker 4	
-----------	--------------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Inspreker geeft aan dat er een sprake is van een onevenredige belangenafweging, waarbij het belang van de inspreker onevenredig zwaar wordt benadeeld ten opzichte van het particuliere initiatief. Daarbij gaat het om de keuze om tot deze locatie te komen, waarbij een alternatievenonderzoek ontbreekt. De situering van de woningen aan de Bonnerveen qua voorgevelrooilijn wordt in lijn met de meest naar voren liggende geplaatst, anders dan naar achter, hetgeen een nadelig effect op het uitzicht heeft. De aanzienlijke schaal en omvang van het bouwplan ten opzichte van de nu nog vrije ligging in het buitengebied.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen alternatievenonderzoek uitgevoerd, de ontwikkeling is alleen op zichzelf beoordeeld. In het licht van een goede ruimtelijke ordening is een alternatievenonderzoek naar mogelijke alternatieven voor geschiktere locaties waarbij een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt onder minder bezwaren, noodzakelijk. De eigendomspositie van de initiatiefnemer mag geen doorslaggevend argument zijn voor de keuze van de voorliggende locatie. Tot een dergelijk alternatievenonderzoek bestaat mede de noodzaak nu volgens de prognoses van het CBS en PBL er waarschijnlijk een krimp van 9,2% verwacht wordt binnen de gemeente Aa en Hunze.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. In het kader van rechtszekerheid geeft de inspreker aan dat de burger beroep kan doen op vastgestelde beleidsregels. In het kader van beleid op woningbouw heeft de gemeente haar Woonvisie opgesteld. In de Woonvisie wordt vermeld (pagina 13) *'waar opgaven voorheen vooral beantwoord werden met strategische nieuwbouw, zullen we nu voor een groot deel oplossingen in transformatie van de bestaande woningvoorraad moeten zoeken'* en (pagina 21) *'we zetten bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op het bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein.'* Hiermee is de gekozen projectlocatie, en door het ontbreken van het alternatievenonderzoek, in strijd met de Woonvisie.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

4. Er wordt eveneens niet voldaan het provinciaal beleid. De projectlocatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en ook niet (op een heel klein stukje na) niet (direct) grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Zie onderstaand uitsnede van het aangewezen provinciaal bestaand stedelijk gebied. In artikel 2.17 van de POV 2018 staat opgenomen dat een ruimtelijk plan (van een gemeente) slechts kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden *'incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits...'.* Er is in dit geval geen sprake van 'een enkele woning'. Mocht het plan terug worden gebracht tot 'een enkele woning', wordt evenmin aan de overige voorwaarden van artikel 2.17 POV voldaan, nu er geen sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit en niet wordt voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie.



Gemeentelijke reactie:

Gekoppeld aan de provinciale Omgevingsvisie geldt de provinciale Omgevingsverordening. Hierin zijn regels opgesteld inzake het provinciaal belang, waaronder *'landschap'* (evenals *'cultuurhistorie'* en *'aardkundige waarden'*). Het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp (zie de reactie van de provincie onder hoofdstuk 2 van deze inspraaknota) aangegeven om vanuit landschap – kort gezegd – van de geprojecteerde vrijstaande woningen ten minste één te laten vervallen, en voor de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen.

Als reactie hierop – en naar aanleiding van een participatiebijeenkomst - zijn in het ontwerpbestemmingsplan beide in het voorontwerp geprojecteerde vrijstaande woningen komen te vervallen, en is de geadviseerde robuuste en afschermende beplantingssingel voor de woningen aan

de Boerendijk opgenomen (en middels een voorwaardelijke verplichting geborgen, artikel 3.5 van de planregels).

Mede door deze aanpassingen wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het gebied en is het door de inspreker aangevoerde argument inzake een onevenredige afweging inzake de geprojecteerde voorgevelrooilijn van de vrijstaande woningen aan de Bonnerveen, niet langer aan de orde.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijven beide open ruimten, ook open. Hiervoor verwijzen wij naar de gewijzigde plankaart bij behorende het ontwerpbestemmingsplan en voor een meer tot de verbeeldingen sprekende verbeelding, naar bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing).

Dit maakt dat in lijn met het provinciale beleid (artikel 2.17 Provinciale omgevingsverordening) de drie 2-onder-1 kappers aan de Boerendijk, direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de Provincie. Voor de toepassing van artikel 2.17 wordt dan ook gebruik gemaakt van lid 1:

“Artikel 2.17 Woningbouw

3. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.”*

Hiermee geeft artikel 2.17 een limitatieve opsomming van vereisten waaraan moet worden voldaan. De onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad is – in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan – in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. De opmerking van de inspreker dat buiten bestaand stedelijk gebied er maximaal 1 woning mag worden toegevoegd, is wanneer een ruimtelijk plan met toepassing van artikel 2.17, lid 2, sub b wordt gerealiseerd. Dat is voor het voorgenomen initiatief niet aan de orde.

De reactie van de indiener inzake het ontbreken van een locatieonderzoek voorafgaand het voorgenomen initiatief is mede aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt verder toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat de Gemeenteraad van Aa en Hunze reeds een ‘Addendum’ op de Woonvisie heeft vastgesteld. Daarnaast is een nadere onderbouwing van de woonbehoefte in Gieterveen opgenomen. Deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, de paragraaf ‘Woonvisie 2020+ inclusief Addendum’ (2.3.1), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

“2.3.1 Woonvisie 2020+ inclusief addendum

De woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in

aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Woonbehoefte

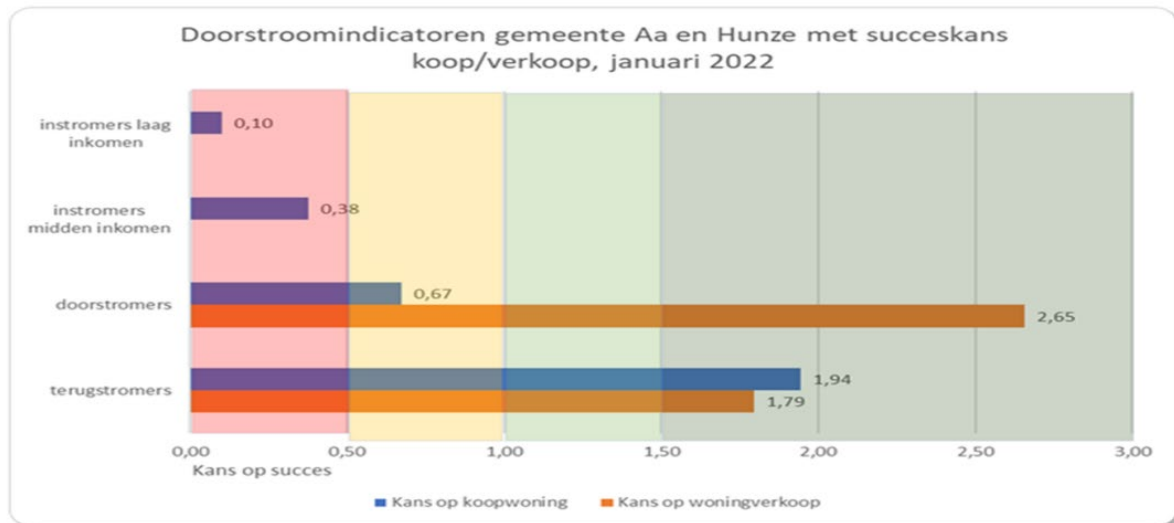
Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuist. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het "optimistische groeiscenario" heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Volgens de woningmarktanalyse is er in Gieterveen geen sprake van vergrijzing/ontgroening. Dit geeft aan dat jongeren graag in Gieterveen willen blijven wonen. Doordat er ook geen sprake is van vergrijzing biedt de huidige woningmarkt minder ruimte voor doorstroming. De gemiddelde leeftijd bedraagt in Gieterveen 41,1 jaar. Dit duidt erop dat vooral gezinnen in gezinswoningen in Gieterveen wonen. Deze gezinnen wonen ook lang in hun woningen. De omloopsnelheid van koopwoningen in Aa en Hunze bedraagt slechts 2,6% (juni 2022). Dit is twee keer zo laag als in andere plattelandsgemeenten. Ook laat de sociaaleconomische buurtindeling die in de woningmarktanalyse is opgenomen zien dat er in praktijk nauwelijks opstapmogelijkheden in de woningmarkt van Aa en Hunze zijn voor jongeren en starters. De gezinswoningen zijn te duur voor starters die nog aan begin van hun carrière staan.

Gelet op deze demografische kengetallen geeft de gemeente in haar Woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. In de Woonvisie 2020+ en het daarbij behorende addendum is opgenomen dat de gemeente voor Gieterveen kansen ziet voor een (kleinschalige) uitleglocatie om de doorstroming op gang gebracht in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen). Het is echter de vraag of gelet op demografische bevolkingsopbouw van Gieterveen, de zeer lage omloopsnelheid (verkoop woningen) in Aa en Hunze en het gebrek aan geschikte starterswoningen in de bestaande woningvoorraad in Gieterveen of er sprake is van doorstroming. Een instromer in Aa en Hunze heeft bijna geen kans op de woningmarkt. Een doorstromen met een koopwoningen is

kansrijker terwijl een terugstromer het meest kansrijk is. Geconcludeerd kan worden dat gezinswoningen verkocht worden aan andere gezinnen en niet aan starters in de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Terwijl juist voor die groep jongeren er in Aa en Hunze amper woningen beschikbaar zijn.



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 3 Doorstroomindicatoren gemeente Aa en Hunze januari 2022

De initiatiefnemers van dit bouwplan streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden de initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al meerdere gegadigden uit het dorp Gieterveen gemeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning bouw snel aangevraagd worden, zodat er ook daadwerkelijk voor starters woningen in Gieterveen gebouwd gaan worden.

Toets beschikbaarheid woningbouwlocaties

De huidige stedenbouwkundige structuur van Gieterveen is het beste te beschrijven als een plattelandsdorp met grondgebonden woningen. De bebouwing varieert in omvang en verschijningsvorm en staat in een wisselende afstand tot de weg. Gestapelde woningen zijn niet in Gieterveen aanwezig. De woningmarktanalyse maakt ook duidelijk dat aan dit type woning geen behoefte is in Gieterveen. Daarnaast past het ook niet in het stedenbouwkundig historisch karakter van dit plattelandsdorp.

Om te kunnen bepalen of een beperkte toevoegingen van woningen aangrenzend aan de bebouwde kom mogelijk zou kunnen zijn, moet conform de Woonvisie 2020+ eerst gekeken worden naar mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Hiervoor is zowel naar onbebouwde gronden gekeken maar ook naar leegstaande gebouwen die naar woningen getransformeerd kunnen worden. Uit een bureau- en veldonderzoek is gebleken dat in het dorp Gieterveen geen ruimte voor het realiseren van zes grondgebonden starterswoningen. Binnen het stedelijk gebied zijn twee locatie aanwezig die eventueel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor woningbouw. Het gaat hierbij om Herenweg Noord 141 (leegstaande loods naast café Ámoi) en Broek 8 (bedrijfsgebouw Mantingh). Echter gelet op de minimale omvang van percelen voor nieuw te bouwen grondgebonden starterswoningen, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor grondgebonden woningbouw in Gieterveen is een uitvoerbaar woningbouwplan hier te realiseren.

Onbebouwde percelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen zoals de evenementenlocatie achter het Vondelpad (locatie 1) en de ijsbaan (locatie 2) aan Herenweg Noord liggen buiten het stedelijk gebied. Dit geldt ook voor het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan Locatie 3). De begrenzing van het stedelijk gebied die door de provincie Drenthe is overleg met de gemeente Aa en Hunze is vastgesteld bevestigd dit.



Figuur 4 Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied Provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 met potentiële uitbreidingslocaties

Locatie 2 is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. De ijsbaan heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie in het dorp. Een alternatieve locatie voor een ijsbaan is niet in Gieterveen aanwezig. Voor locatie 1 heeft de gemeente al 20 jaar plannen om hier woningbouw te ontwikkelen. Een combinatie van snel te realiseren starterwoningen op locatie 3 en woningen voor doorstromers en terugstromers op locatie 1 maakt een evenwichtige verdeling van een passende woningvoorraad in Gieterveen mogelijk. Tevens ligt het risico voor de ontwikkeling van de starterswoningen op locatie 3 bij een particuliere ontwikkelaar. Aangezien locatie 3 al goed ontsloten is, kan hier snel gebouwd worden, zodat de nu aanwezige krapte op de woningmarkt verholpen kan worden.

Conclusie

Uit het demografische onderzoek die is opgesteld bij de woningmarktanalyse in 2022 is gebleken dat in Gieterveen vooral voor gezinnen in gezinswoningen wonen. Gelet op de waarde van deze woningen sluit dit niet aan bij de behoefte naar starterswoningen. Gezinswoningen worden verkocht aan huishoudens (gezinnen) die nu al actief zijn op de woningmarkt (doorstromers en terugstromers). Voor instromers (starters) die nu nog niet actief zijn op de woningmarkt zijn er geen woningen beschikbaar. De in de Woonvisie 2020+ benoemde doorstroming geldt dan dus ook niet voor instromers die nog niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om een gezinswoning als eerste woning aan te schaffen.

Binnen het stedelijk gebied zijn geen geschikte locatie aanwezig voor het realiseren van grondgebonden starterswoningen. Grenzend aan het stedelijk gebied zijn er drie locatie die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Gelet op de vraag naar starterswoningen, doorstroomwoningen en terugkeuwoningen in Gieterveen is een combinatie van het voorliggende plangebied en de gemeentelijk uitbreidingslocatie een goede optie."

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

5. Er wordt in algemene zin opgemerkt dat er nog een aantal onderzoeken (bodemonderzoek en watertoets) ontbreken / niet zijn bijgevoegd, op deze manier valt niet te beoordelen of er daadwerkelijk wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt veel te optimistisch omschreven dat er draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling zou zijn. Dat er door de initiatiefnemer vooroverleg is gevoerd impliceert niet automatisch dat er draagvlak is. Juist het tegenovergestelde is van toepassing; de (directe) omgeving is tegen de voorgenomen plannen. Tevens is er twijfel over de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief. Het initiatief wordt namelijk uitgevoerd door een particulier, welke risicodragend is voor de financiële gevolgen van het ruimtelijke plan. Het is zeer aannemelijk dat er planschade zal optreden door dit project, we hebben daardoor vraagtekens of de particuliere initiatiefnemers dit economisch risico kunnen dragen en daarmee het plan economisch uitvoerbaar is.

Gemeentelijke reactie:

Inzake de onderzoeken wordt aangegeven dat:

Het bodemonderzoek bijbehorende de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 31 januari 2022 is tevens gepubliceerd. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat *'Inmiddels is hiervoor een aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in juli 2022 verwacht. Het aanvullende bodemonderzoek wordt daarom alleen in ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Indien gewenst is het bodemonderzoek wel te raadplegen.'* Het aanvullende bodemonderzoek is reeds uitgevoerd (bijlage 2 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan d.d. 29 juni 2022) waarop de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) op 13 juli 2022 het aanvullend bodemonderzoek heeft beoordeeld en akkoord heeft bevonden, de opgenomen conclusie en advies van de RUD luiden als volgt:

Conclusie : Het bodemonderzoek is voldoende voor de voorgenomen bestemmingswijziging/bouwaanvraag.

Advies : De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen.

De conclusie onder paragraaf 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan is hiermee overeenkomstig aangepast, waarbij de volgende tekst is opgenomen:

"Conclusie

Gezien de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie met verdachte locatie", gedeeltelijk juist is. Er zijn immers op de onverdachte locatie enkel licht verhoogde gehalten aan barium en koper in het grondwater aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte sloot is een licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren."

De watertoets bijbehorende de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 15 december 2021 is tevens gepubliceerd. Eveneens is in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.4 het onderdeel 'water' beschreven. Wel is hierop een overlegreactie van het waterschap ontvangen (zie hiervoor overlegreactie 1). Kort gezegd gaat dit vooral over de verwerking van (hemel)water over het (geprojecteerde) verharde oppervlakte.

De paragraaf 'Water' (4.4.2), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

"4.4.2 Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

In totaal worden er met dit woningbouwproject zes woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om zes geschakelde woningen (drie maal twee-onder-een-kap). Voor de twee-onder-een-kap woningen is per woningen rekening gehouden met een oppervlakte voor de gebouwen en overkappingen van 125 m². In totaal wordt dus een maximaal bebouwingsoppervlak van 750 m² mogelijk gemaakt.

Oppervlakteverharding zoals terrassen, opritten en overige tuinverharding is hierin nog niet meegenomen. In de watertoets is hiervoor rekening gehouden met een totale verharding van 150 m². De oppervlakte van de te bestemming woonpercelen bedraagt circa 3.500 m².

In de uitgangspuntennotitie is aangegeven dat voor een toename van verhard oppervlak met 900 m² een waterberging van 164 m³ benodigd is. Hiervoor is op de percelen voldoende ruimte aanwezig. Het waterhuishoudkundig plan wordt ruimschoots voor de start van de bouw met het waterschap afgestemd.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen, bijgebouwen, overkapping en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd en daarna geleidelijk afwateren via de sloten.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de GHG (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Via drooglegging (de afstand tussen het maaiveld en het vastgestelde waterpeil) kan het waterschap de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) sturen. Het in een peilgebied gehanteerde waterpeil is erop gericht om de in het peilgebied aanwezige functies mogelijk te maken. Voor het ingediende plan is een peilwijziging gewenst voor het betreffende peilgebied; deze wijziging moet aangevraagd worden, zodat een nieuw peilbesluit kan worden op- en vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is echter dat andere in het gebied voorkomende functies en grondgebruik geen overlast en/of schade hiervan mogen ondervinden. Het functioneren van het grondwatersysteem moet als ordenend element meegenomen worden in de locatiekeuze en de inrichting van plannen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe

woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.”

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer, conform de ‘Verordening participatie en inspraak Gemeente Aa en Hunze’ overleg gevoerd met de direct omwonenden over het voornemen van het te realiseren initiatief. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer het initiatief aangepast. Het aangepaste initiatief, zoals nu opgenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, is tijdens een extra inloopbijeenkomst op 24 november 2022 het aangepaste initiatief tevens voorgelegd. Daarmee is voldaan aan de verplichting die de gemeente aan de initiatiefnemer(s) stelt om actief te participeren. Participeren betekent niet automatisch dat er ook draagvlak is of wordt gecreëerd.

Inzake de ‘aangenomen kwetsbaarheid’ die private ontwikkelingen met zich meebrengen, wordt deze redenatie niet gevolgd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij eventuele planschade en/of nadeelcompensatie voor risico van de initiatiefnemer is. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste uit art. 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening inzake het verhalen van kosten.

5.	Inspreker 5
-----------	--------------------

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Zij bijzonder onaangenaam zijn getroffen door de in het voorontwerpbestemming voorziene wijzigingen, die op gespannen voet staan met het provinciale en gemeentelijke beleid. Het plan verstoort de rust, ruimte, natuur en landschap die bepalend zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het wonen buiten het bestaand stedelijk gebied waarbij wordt genoten van de kenmerkende open lintbebouwing met vergezichten, die door de voorgenomen ontwikkeling verloren zullen gaan.

Het gemeentelijke beleid ziet toe op het koesteren van de open plekken die er nog zijn. Het uitgangspunt is dat deze onbebouwd blijven. Weliswaar voorziet de gemeentelijke woonvisie onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/of dorpshuizen en ov-verbindingen) in beperkte uitbreiding aan de rand van de dorpen, maar pas eerst als er binnen de dorpen geen ruimte is of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te kunnen veranderen. Waarbij het in Gieterveen alleen aan de orde is in de vorm van (kleinschalige) uitleglocaties, maar niet door het invullen van de open plekken in de linten.

Bij het toevoegen van woningen wordt prioriteit gegeven aan initiatieven betreffend transformatie van bestaand vastgoed, vervolgens aan initiatieven binnen de bebouwde kom en pas daarna (in de woningbouwprogrammering en/of dorpsgesprekken aangewezen) uitbreidingslocaties aan de randen van de dorpen.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. Het provinciale beleid voorziet slechts in het bouwen aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Hoewel daar nog een weg tussen ligt gaat dat mogelijk op voor dat deel van het ontwerp dat ziet op het bouwen van 6 woningen aan de Boerendijk, maar zeker niet voor de woningen aan de Bonnerveen, op veel meer dan 100 meter vanaf het bestaand stedelijk gebied.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. In de woningbouwprogrammering zoals laatstelijk op 1 juni 2022 aan de raad toegelicht is voor Gieterveen voorzien in toevoeging van de woningvoorraad van 20 en op termijn 40 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan de Bonnerveen is niet in de woningbouwprogrammering en niet in de dorpsgesprekken aangewezen als uitbreidingslocatie, terwijl het solitaire perceel niet kwalificeert als uitbreidingslocatie.

Voor de gehele gemeente wordt tot 2030 ingezet op een toevoeging aan de woningvoorraad van 400 woningen, waarvan blijkens de toelichting aan de raad voor zeker 40 woningen ruimte in het bestaande deel van Gieterveen kan worden gevonden. Daarmee maakt Gieterveen al 10% van de maximale groei mogelijk, wat in geen verhouding staat tot het inwoner aantal, waar immers minder dan 4% van de inwoners van de gemeente in Gieterveen woonachtig is. Daarbij is de prognose van het CBS dat de bevolkingsgroei tussen 2021 en 2025 met 5,11% inwoners afneemt. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen antwoord op de vraag in hoeverre transformatie genoegzaam ruimte biedt voor nieuwe woningen, geeft ook geen inzicht in de mogelijkheden die binnen bestaand stedelijk voorhanden zijn (terwijl de informatie aan de raad uitwijst dat die mogelijkheden ruimschoots voorhanden zijn) en er geen sprake is van in de woningbouwprogrammering en/of dorpsgesprekken aangewezen uitbreidingslocatie.

Gemeentelijke reactie:

De reactie wordt samen met de gemeentelijk reactie onder opmerking 4 van de inspreker gegeven nu de onderwerp met elkaar verweven zijn.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

4. Daarnaast wordt bestreden dat er in de directe omgeving voldoende draagvlak voor deze ontwikkeling is. Er wordt eveneens niet begrepen dat er zoveel particuliere alternatieven in Gieterveen zijn afgewezen, terwijl er geen goede onderbouwing is om dit plan doorgang te laten vinden.

Gemeentelijke reactie:

Gekoppeld aan de provinciale Omgevingsvisie geldt de provinciale Omgevingsverordening. Hierin zijn regels opgesteld inzake het provinciaal belang, waaronder '*landschap*' (evenals '*cultuurhistorie*' en '*aardkundige waarden*'). Het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Het plangebied grenst direct aan het in de verordening aangeduid stedelijk gebied. Tevens past dit initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp (zie de reactie van de provincie onder hoofdstuk 2 van deze inspraaknota) aangegeven om vanuit landschap – kort gezegd – van de geprojecteerde vrijstaande woningen ten minste één te laten vervallen, en voor de geprojecteerde drie 2-onder-1 kapwoningen aan de Boerendijk wordt geadviseerd om een robuuste en afschermende beplantingssingel op te nemen.

Als reactie hierop – en naar aanleiding van een participatiebijeenkomst - zijn in het ontwerpbestemmingsplan beide in het voorontwerp geprojecteerde vrijstaande woningen komen te vervallen, en is de geadviseerde robuuste en afschermende beplantingssingel voor de woningen aan de Boerendijk opgenomen (en middels een voorwaardelijke verplichting geborgen, artikel 3.5 van de planregels).

Mede door deze aanpassingen wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteiten van het gebied.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijven beide open ruimten, ook open. Hiervoor verwijzen wij naar de gewijzigde plankaart bij behorende het ontwerpbestemmingsplan en voor een meer tot de verbeeldingen sprekende verbeelding, naar bijlage 1 bij de planregels (landschappelijke inpassing).

Dit maakt dat in lijn met het provinciale beleid (artikel 2.17 Provinciale omgevingsverordening) de drie 2-onder-1 kappers aan de Boerendijk, direct grenzen aan het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de Provincie. Voor de toepassing van artikel 2.17 wordt dan ook gebruik gemaakt van lid 1:

“Artikel 2.17 Woningbouw

4. *Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:*
 - a. *draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
 - b. *benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.*
 - c. *schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
 - d. *geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
 - e. *geeft een lange termijn beeld.”*

Hiermee geeft artikel 2.17 een limitatieve opsomming van vereisten waaraan moet worden voldaan. De onderbouwing van de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad is – in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan – in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in paragraaf 2.3.1 van de toelichting.

De reactie van de indiener inzake het ontbreken van een locatieonderzoek voorafgaand het voorgenomen initiatief is mede aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt verder toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat de Gemeenteraad van Aa en Hunze reeds een 'Addendum' op de Woonvisie heeft vastgesteld. Daarnaast is een nadere onderbouwing van de woonbehoefte in Gieterveen opgenomen. Deze punten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, de paragraaf 'Woonvisie 2020+ inclusief Addendum' (2.3.1), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

“2.3.1 Woonvisie 2020+ inclusief addendum

De woonvisie 2020+ 'Buitengewoon Wonen en Aa en Hunze' is in het voorjaar van 2021 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente bij het toevoegen van woningen zich hoofdzakelijk inzet op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Alleen als binnen de dorpen geen geschikte ruimte aanwezig is, of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en/ of dorpshuizen en ov-verbindingen) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen.

Aangezien de woningmarkt na de vaststelling van de Woonvisie 2020+ in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is in 2022 een aanvullend woningmarktanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in aantallen hoger dan de gestelde 400 woningen. Deze bijstelling is verwerkt in een addendum op de Woonvisie 2020+ en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2023. Daarnaast heeft de gemeente geconcludeerd dat in de huidige woonvisie geen aantallen woningen per kern of gebied zijn genoemd waarmee de woningbehoefte concreet kan worden onderbouwd. Ook ontbreekt in de Woonvisie 2020+ een omschrijving van de kwalitatieve behoefte en antwoord op de vraag op welke prijscategorieën de gemeente wil gaan inzetten voor onze diverse doelgroepen. De gemeente Aa en Hunze heeft hiervoor in 2022 een Woningmarktanalyse voor de 17 kernen laten uitvoeren. In het addendum op de Woonvisie 2020+ zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse verwerkt. Het addendum dient daarmee als kader en richtlijn voor het uitvoeringsprogramma woningbouw voor tenminste de komende vier jaar.

Woonbehoefte

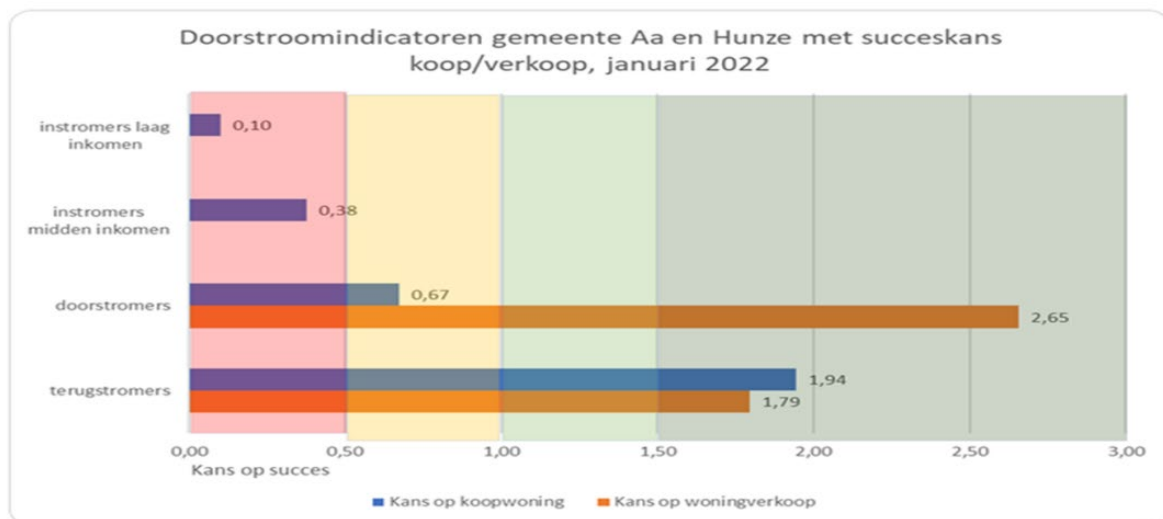
Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden en verbeteren van de hoge woonkwaliteit in Aa en Hunze. Het toevoegen van woningen

moet bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen, de kwaliteit van het landschap, de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen en het bieden van voldoende ruimte voor wonen met zorg.

Uit de in de woningmarktanalyse benoemde demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Aa en Hunze de afgelopen drie jaar met gemiddeld 3 inwoners per jaar is gegroeid. Die 'winst' komt vooral door de vaak oudere gezinnen die elders uit Nederland afkomstig zijn. Daarnaast valt op dat de interne verhuismobiliteit met 40,8% veel te laag is. Dit betekent dat maar 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente een huis vindt en dus 59,2% naar een gemeente elders verhuist. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt rond de 60%. Gecombineerd met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar ontstaat hierdoor al op de korte termijn een risico voor demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode. Onder de groep van 25 tot 65-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Aa en Hunze dan dat er vanuit Aa en Hunze vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Aa en Hunze attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een omgeving met hoge leefbaarheid. Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. De reden voor de relatief gunstige uitkomst van het "optimistische groeiscenario" heeft te maken met een veel gunstiger verhuissaldo onder jongeren. Het vasthouden van jongeren vormt dus de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Volgens het woningmarktanalyse is er in Gieterveen geen sprake van vergrijzing/ontgroening. Dit geeft aan dat jongeren graag in Gieterveen willen blijven wonen. Doordat er ook geen sprake is van vergrijzing biedt de huidige woningmarkt minder ruimte voor doorstroming. De gemiddelde leeftijd bedraagt in Gieterveen 41,1 jaar. Dit duidt erop dat vooral gezinnen in gezinswoningen in Gieterveen wonen. Deze gezinnen wonen ook lang in hun woningen. De omloopsnelheid van koopwoningen in Aa en Hunze bedraagt slechts 2,6% (juni 2022). Dit is twee keer zo laag als in andere plattelandsgemeenten. Ook laat de sociaaleconomische buurtindeling die in de woningmarktanalyse is opgenomen zien dat er in praktijk nauwelijks opstapmogelijkheden in de woningmarkt van Aa en Hunze zijn voor jongeren en starters. De gezinswoningen zijn te duur voor starters die nog aan begin van hun carrière staan.

Gelet op deze demografische kengetallen geeft de gemeente geeft in haar Woonvisie aan dat zij een evenwichtige bevolkingsopbouw belangrijk vindt. De gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod in 2030. Daarin wordt de komende jaren ingezet op het vergroten van de kansen op de woningmarkt van starters en jonge huishoudens. De gemeente daagt de markt uit om met voorstellen te komen voor innovatieve, creatieve en vooral betaalbare projecten voor deze doelgroep. In de Woonvisie 2020+ en het daarbij behorende addendum is opgenomen dat de gemeente voor Gieterveen kansen ziet voor een (kleinschalige) uitleglocatie om de doorstroming op gang gebracht in dorpen waar starters niet aan bod komen en (met name in de veendorpen, zoals Gieterveen). Het is echter de vraag of gelet op demografische bevolkingsopbouw van Gieterveen, de zeer lage omloopsnelheid (verkoop woningen) in Aa en Hunze en het gebrek aan geschikte starterswoningen in de bestaande woningvoorraad in Gieterveen of er sprake is van doorstroming. Een instromer in Aa en Hunze heeft bijna geen kans op de woningmarkt. Een doorstromen met een koopwoning is kansrijker terwijl een terugstromer het meest kansrijk is. Geconcludeerd kan worden dat gezinswoningen verkocht worden aan andere gezinnen en niet aan starters in de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Terwijl juist voor die groep jongeren er in Aa en Hunze amper woningen beschikbaar zijn.



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 3 Doorstroomindicatoren gemeente Aa en Hunze januari 2022

De initiatiefnemers van dit bouwplan streven ernaar om de beoogde drie stuks twee-onder-één-kap woningen (zes woningen totaal) aan de Boerendijk te ontwikkelen zodat starters uit het dorp Gieterveen hier de kans wordt geboden om een nieuwe woning te kopen. Net zoals de gemeente vinden de initiatiefnemers het ook belangrijk dat er voor het eigen dorp gebouwd wordt. Inmiddels zijn hierover ook gesprekken gevoerd. Voor alle zes twee-onder-één kap woningen heeft zich inmiddels al meerdere gegadigden uit het dorp Gieterveen gemeld. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de omgevingsvergunning bouw snel aangevraagd worden, zodat er ook daadwerkelijk voor starters woningen in Gieterveen gebouwd gaan worden.

Toets beschikbaarheid woningbouwlocaties

De huidige stedenbouwkundige structuur van Gieterveen is het beste te beschrijven als een plattelandsdorp met grondgebonden woningen. De bebouwing varieert in omvang en verschijningsvorm en staat in een wisselende afstand tot de weg. Gestapelde woningen zijn niet in Gieterveen aanwezig. De woningmarktanalyse maakt ook duidelijk dat aan dit type woning geen behoefte is in Gieterveen. Daarnaast past het ook niet in het stedenbouwkundig historisch karakter van dit plattelandsdorp.

Om te kunnen bepalen of een beperkte toevoegingen van woningen aangrenzend aan de bebouwde kom mogelijk zou kunnen zijn, moet conform de Woonvisie 2020+ eerst gekeken worden naar mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Hiervoor is zowel naar onbebouwde gronden gekeken maar ook naar leegstaande gebouwen die naar woningen getransformeerd kunnen worden. Uit een bureau- en veldonderzoek is gebleken dat in het dorp Gieterveen geen ruimte voor het realiseren van zes grondgebonden starterswoningen. Binnen het stedelijk gebied zijn twee locatie aanwezig die eventueel geschikt gemaakt zouden kunnen worden voor woningbouw. Het gaat hierbij om Herenweg Noord 141 (leegstaande loods naast café Ámoi) en Broek 8 (bedrijfsgebouw Mantingh). Echter gelet op de minimale omvang van percelen voor nieuw te bouwen grondgebonden starterswoningen, de aanwezigheid van bestaande bebouwing en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor grondgebonden woningbouw in Gieterveen is een uitvoerbaar woningbouwplan hier te realiseren.

Onbebouwde percelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen zoals de evenementenlocatie achter het Vondelpad (locatie 1) en de ijsbaan (locatie 2) aan Herenweg Noord liggen buiten het stedelijk gebied. Dit geldt ook voor het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan Locatie 3). De begrenzing van het stedelijk gebied die door de provincie Drenthe is overleg met de gemeente Aa en Hunze is vastgesteld bevestigd dit.



Figuur 4 Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied Provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 met potentiële uitbreidingslocaties

Locatie 2 is niet eerder in beeld geweest voor woningbouw. De ijsbaan heeft daarnaast ook een maatschappelijke functie in het dorp. Een alternatieve locatie voor een ijsbaan is niet in Gieterveen aanwezig. Voor locatie 1 heeft de gemeente al 20 jaar plannen om hier woningbouw te ontwikkelen. Een combinatie van snel te realiseren starterwoningen op locatie 3 en woningen voor doorstromers en terugstromers op locatie 1 maakt een evenwichtige verdeling van een passende woningvoorraad in Gieterveen mogelijk. Tevens ligt het risico voor de ontwikkeling van de starterswoningen op locatie 3 bij een particuliere ontwikkelaar. Aangezien locatie 3 al goed ontsloten is, kan hier snel gebouwd worden, zodat de nu aanwezige krapte op de woningmarkt verholpen kan worden.

Conclusie

Uit het demografische onderzoek die is opgesteld bij de woningmarktanalyse in 2022 is gebleken dat in Gieterveen vooral voor gezinnen in gezinswoningen wonen. Gelet op de waarde van deze woningen sluit dit niet aan bij de behoefte naar starterswoningen. Gezinswoningen worden verkocht aan huishoudens (gezinnen) die nu al actief zijn op de woningmarkt (doorstromers en terugstromers). Voor instromers (starters) die nu nog niet actief zijn op de woningmarkt zijn er geen woningen beschikbaar. De in de Woonvisie 2020+ benoemde doorstroming geldt dan dus ook niet voor instromers die nog niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om een gezinswoning als eerste woning aan te schaffen.

Binnen het stedelijk gebied zijn geen geschikte locatie aanwezig voor het realiseren van grondgebonden starterswoningen. Grenzend aan het stedelijk gebied zijn er drie locaties die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Gelet op de vraag naar starterswoningen,

doorstroomwoningen en terugkeerwoningen in Gieterveen is een combinatie van het voorliggende plangebied en de gemeentelijk uitbreidingslocatie een goede optie.”

Overigens, zoals op ‘*figuur 4*’ is weergegeven inzake de uitsnede van het bestaand stedelijk gebied conform de Provinciale omgevingsverordening, valt de beoogde ‘locatie 1’ - waarnaar wordt verwezen als de door de gemeente aanwezen uitleglocatie – niet binnen het bestaand stedelijk gebied zoals de inspreker betoogd.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de initiatiefnemer, conform de ‘Verordening participatie en inspraak Gemeente Aa en Hunze’ overleg gevoerd met de direct omwonenden over het voornemen van het te realiseren initiatief. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer het initiatief aangepast. Het aangepaste initiatief, zoals nu opgenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, is tijdens een extra inloopbijeenkomst op 24 november 2022 het aangepaste initiatief tevens voorgelegd. Daarmee is voldaan aan de verplichting die de gemeente aan de initiatiefnemer(s) stelt om actief te participeren. Participeren betekent niet automatisch dat er ook draagvlak is of wordt gecreëerd.

6.	Inspreker 6	
-----------	--------------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. In te kunnen stemmen met het voorgenomen initiatief. De voorgenomen ontwikkeling ligt op voldoende afstand om geen belemmering te vormen, eveneens is de maximale bouwhoogte ruim binnen wat binnen de molenbiotoop mogelijk zou zijn. Eveneens zorgen de beoogde kappen op de woningen niet voor een belemmering.

Gemeentelijke reactie:

-