

Notitie ‘zienswijzen’ inzake ontwerp bestemmingsplan “*Gieterveen – Boerendijk*”

1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “*Gieterveen – Boerendijk*” heeft vanaf 6 juli 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn zijn er 2 afzonderlijke zienswijzen ontvangen.

In dit hoofdstuk zijn de zienswijze reacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Met de reactie op de zienswijze kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn een tweetal zienswijzen ontvangen.

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.	Zienswijze 1	2023-016983
2.	Zienswijze 2	2023-017420

1.	Zienswijze 1	
----	--------------	--

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

1. Er volgens de inspreker sprake is van een onevenredige belangenafweging, waarbij het belang van de indiener onevenredig zwaar wordt benadeeld ten opzichte van het particuliere initiatief. Daarbij speelt in ieder geval het volgende:
 - a. de argumentatie voor de keuze van de locatie en ten opzichte van de andere locaties in het locatieonderzoek, is niet op ruimtelijke gronden gebeurt (zie punt 2);
 - b. de schaal en omvang van het bouwplan ten opzichte van de nu nog vrije ligging in het buitengebied. Door het bouwplan zal de inspreker het huidige vrije uitzicht volledig verliezen. Hoewel er geen 'recht op uitzicht' bestaat, is het aannemelijker dat woningen minder snel buiten het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, en dat daarmee te verwachting was dat dit ook niet (snel) zou gebeuren, of daar in ieder geval een extra zware belangenafweging mochten verwachten. Deze afweging wordt niet terug gezien.

Gemeentelijke reactie:

De inspreker heeft eveneens een inspraakreactie ingediend en is in de reactienota opgenomen onder 'inspraakreactie 4'. Ook daarin heeft de inspreker aangegeven dat sprake is van een '*onevenredige belangenafweging*' op – op hoofdlijnen – dezelfde argumentatie.

Daarbij is in de reactienota ingegaan op de Provinciale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsverordening en de waarden die daaruit voortvloeien. Eveneens is ingegaan op het door de Provincie '*aangewezen stedelijk gebied*', waarbij conform artikel 2.17 van de Provincie Omgevingsverordening eveneens aansluitend stedelijk gebied, woningbouw kan worden gerealiseerd (lid 3).

Daarbij is ook ingegaan op de ontvangen overlegreactie vanuit de Provincie, waarbij de Provincie aangeeft onder de voorwaarde van de een '*robuuste landschappelijke inpassing*' te kunnen instemmen met het voorgenomen plan. De Provinciale reactie is toegevoegd, nu wordt aangegeven dat de inspreker hiervan kennis wil nemen.

Voor de gehele gemeentelijke reactie op de eerder ingediende inspraakreactie verwijzen wij naar de reactienota. De inspreker geeft niet aan wat de '*extra zware belangenafweging*' in deze – afwijkend van wat na aanleiding van de reactienota aan het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd – nog zou ontbreken of zou moeten bevatten.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

2. De voorgenomen locatie is alleen opzichzelfstaand beoordeeld en niet afgewogen ten opzichte van mogelijke alternatieve locaties in het dorp. Dat de initiatiefnemer de gronden voor het plangebied in eigendom heeft, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen argument. In het licht van een goede ruimtelijke ordening dienen alternatieve locaties te

worden beoordeeld op het moment dat op voorhand helder is dat voor het verwezenlijken van een alternatieve locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met minder bezwaren.

Gemeentelijke reactie:

Hiervoor verwijzen wij naar de inspraakreactie: n.a.v. overleg- en inspraakreacties is het locatie- c.q. alternatieven onderzoek uitgevoerd en toegevoegd.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

3. Ten opzichte van het eerdere voorontwerpbestemmingsplan is de gekozen locatie nader onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan. De gekozen locatie wordt weggezet tegen alternatieve locaties. We zien aanleiding om de inhoudelijke afweging, op basis waarvan de huidige projectlocatie te legitimeren zou zijn, te betwisten.

De locatie niet logisch gelet op rechtlijnige lintstructuur.

Hierbij wordt verwezen naar de Provinciale Omgevingsverordening, waarin het gebied binnen de 'Kernkwaliteit Landschap D7' ligt: landschapstype wegdorpenlandschap van de randveenontginning). In de Omgevingsvisie Drenthe (4.2.1.4) wordt als typerend voor deze gebieden gesteld 'langgerekte bebouwingslinten'. Het landschappelijke belang wordt vervolgd geborgd in artikel 2.6 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018, waarin wordt gesteld dat een ruimtelijke plan (zoals een bestemmingsplan) waarin kernkwaliteiten betrokken zijn moet uiteenzetten hoe het plan zich verhoudt tot deze kwaliteiten. Tevens wordt gesteld dat een dergelijk plan geen nieuwe activiteiten mogelijk maken die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Uit de contouren van het huidige bestaand stedelijk gebied van het dorp Gieterveen is op te maken dat het de waardevolle rechtlijnige lintstructuur volgt. Het dorpsilhouet is een langgerekte smalle strook, aansluitend aan de hoofdweg. De beoogd projectlocatie volgt niet het lint, maar staat juist haaks op deze structuur en is daarmee sterk afwijkend van de huidige structuren in het landschap (zie bijlage 1 – zie afbeelding hier rechts). Met het oog op bescherming van de landschappelijke waarden kan ons inziens niet worden beargumenteerd dat er geen reële alternatieven zijn met een mindere aantasting van het landschap. We vinden dat ons straat- en bebouwingsbeeld daarmee onevenredig wordt aangetast. Tevens vinden we dat de keuze om buiten het lint te bouwen een extra zware afweging had moeten kennen gelet op de ligging buiten het bestaand stedelijk gebied.

We betwijfelen daarbij of er aanspraak gemaakt kan worden op artikel 2.17 van de POV Drenthe, aangezien door de haakse situering op het lint niet gebouwen kan worden van 'woningbouw aansluit bij bestaand stedelijk gebied'. Onterecht wordt aan deze zinsnede van artikel 2.17 voorbij gegaan in de reactie van de gemeente op onze inspraakreactie.

Aanvullend; de inspraakreactie van de provincie, waarnaar gerefereerd wordt in 6.2.1 van het bestemmingsplan is niet toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan en derhalve is het voor ons niet mogelijk om dit beoordelen.



Groen:	contouren van de lintbebouwing
Geel:	situering van de woningbouwlocatie
Rood:	contouren bestaand stedelijk gebied

Gemeentelijke reactie:

De inspreker geeft in dit onderdeel van de zienswijze aan het plan te betwisten, waarbij wordt verwezen naar bepalingen / artikelen uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 en de

Omgevingsvisie Drenthe. Het is van belang om op te merken dat het bevoegd gezag van – met name de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (hierna: POV), nu deze voorschriften bevat – de Provincie Drenthe is. Zo is de POV vastgesteld op 3 oktober 2018 door Provinciale State van Drenthe, waarbij de bevoegdheid hiertoe (mede) wordt gehaald uit artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze luidt als volgt:

“Hoofdstuk 4. Algemene regels en specifieke aanwijzingen

Afdeling 4.1. Algemene regels en aanwijzingen van de Provincie

Artikel 4.1:

1. Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. Daarbij kan worden bepaald dat een regel slechts geldt voor een daarbij aangegeven gedeelte van het grondgebied van de provincie.”

Mede in het kader van het toetsen aan de POV is conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het ‘wettelijk vooroverleg’ gevoerd met de Provincie Drenthe. Onderdeel van het wettelijk vooroverleg houdt in (relevante zaken zijn onderstreept):

“Artikel 3.1.1. Bro

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.”

Met andere woorden: de Provincie Drenthe (bevoegd gezag) dient de belangen – zoals zijn vastgesteld in de POV – af te wegen, te beoordelen en indien nodig op aan te sturen. De Provincie Drenthe heeft op 14 oktober 2022 gereageerd op het plan (let wel: destijds het voorontwerp, waarbij ook de woningen aan de Bonnerveen nog onderdeel uitmaakten van het plan), en hebben daarbij enige overwegingen meegegeven voor het plan. Mede daarop is – zoals in onze reactie op uw inspraakreactie ook is aangegeven – het plan aangepast, en is zodanig tot stand gekomen in de huidige vorm. Met deze aanpassingen, zoals u kunt lezen in de bijgevoegde overlegreactie van de Provincie Drenthe, heeft een beoordeling / belangenafweging plaatsgevonden, die ertoe heeft geleid dat het plan voldoet aan de POV van de Provincie Drenthe.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

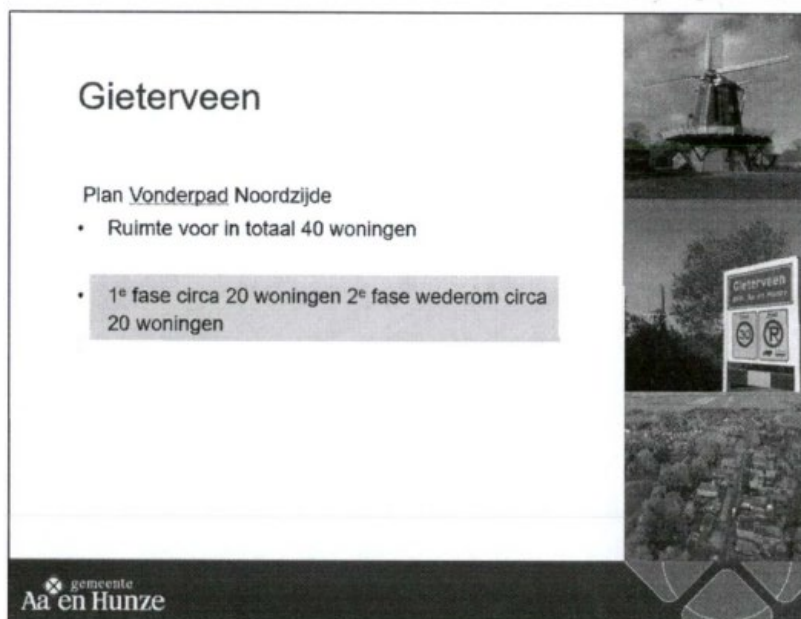
4. Bestaan van reële alternatieven.

In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie wordt aangegeven dat naar diverse alternatieve locaties is gekeken. Hierbij wordt locatie 3 (de projectlocatie van voorliggend plan) als meest passend beschouwd, aangezien hier het ‘snelste woningen’ kunnen worden gerealiseerd. Snelheid is geen ruimtelijke orderingsgrond. Voorliggend plan maakt permanenten woningen mogelijk die tot in lengte van dagen zullen staan. Het zal derhalve op ruimtelijke orderingsgronden moeten worden afgewogen ten opzichte van reële alternatieven. Hierbij speelt mee dat bekend is dat er een zeer reëel alternatief is.

In de bijeenkomst van de gemeente van 28 maart 2023 zijn de woningbouwplannen van Gieterveen gepresenteerd (bijlage 2, zie volgende pagina). Hierin is aangegeven dat wordt ingezet op de woningbouwlocatie aan het Vonderpad Noordzijde (genoemd ‘locatie 1’ in de reactiebrief van de gemeente). Er is aangegeven dat sprake zal zijn van een fasering (20 woningen 1^e fase, daarna 20 woningen 2^e fase). Aangezien dit plan daarmee ook zal bijdragen aan de toekomstige vraag, kan in onze ogen niet gesteld worden dat de 6 woningen die met voorliggend bestemmingsplan beoogd worden daarnaast nog noodzakelijk zijn. Immers, met het plan van locatie 1 wordt al in meer woningen voorzien dan waar (momenteel) vraag naar is.

Nu er een alternatieve locatie bekend is met gedeeltelijk hetzelfde woningbouwprogramma (ook doelgroep starters; gelet op twee-onder-een-kap en zelfs vier-onder-een-kap), kan niet worden gesteld dat voorliggend project (met diverse bezwaren van derden, gelegen op waardevolle landbouwgrond, niet in lijn met het bebouwingslint) essentieel is om de woningbouwopgave van het dorp te bewerkstelligen.

Bijlage 2:



Gemeentelijke reactie:

De inspreker geeft in dit onderdeel aan dat, hoewel er naar diverse locaties is gekeken er verschillende punten worden betwist, met name gelet op a) de factor snelheid en b) de totale behoefte aan woningbouw in het dorp Gieterveen. Gelet op de zienswijze van de inspreker wordt hieronder – op hoofdlijnen - uiteen gezet op welke wijze de gemeente initiatieven omtrent woningbouw beoordeeld.

Als basis wordt genomen de “Woonvisie 2020+, buitengewoon wonen in Aa en Hunze” uit 2020. Op pagina 21 staat daarbij genoemd:

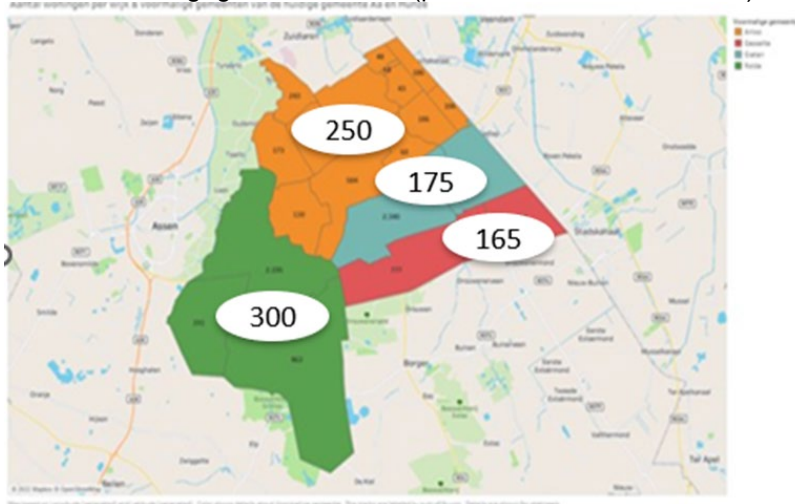
*“We zetten bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen **binnen of aan de randen van de bebouwde kom**. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen 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. In veendorpen zoals Annerveenschekanaal en Eexterveenschekanaal zien we kansen om met kleine toevoegingen de open plekken in de linten in te vullen.”*

Ook bleek dat de vraag naar woningen in de periode na 2020 binnen onze gemeente enorm is. Dit werd ook duidelijk tijdens bijvoorbeeld raadsvergaderingen waar inwoners veelal inspraken en de gesprekken die met dorpen zijn gevoerd. Om een versnelling te bewerkstelligen is een standaard opgericht voor het beoordelen van woningbouwlocaties (*“Afwegingskader woningbouw”*) én is nader onderzoek verricht naar onze woningbouwopgave, welke zich heeft vertaald naar het *“Addendum op de Woonvisie 2020+”* vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2023 (hierna: het addendum).

Het addendum gaat uit van een totale woonbehoefte van 1040 woningen voor de komende 10 jaar binnen onze gemeente. Ten grondslag ligt het uitgevoerde onderzoek van Tellers en Benoemers, waarbij is gekozen voor 30% over programmering nu de praktijk leert dat 30% van planologische gerealiseerde plannen niet tot ontwikkeling komt (p. 2 van het addendum). Daarnaast worden er extra woningen gepland voor starters en senioren vanwege de aanwezige urgentie (p. 3 van het addendum). Onderstaand overzicht vat in aantallen samen wat het addendum bevat.

Woningbouwprogrammering 2021-2032	<i>o.b.v. 30% over programmering</i>
Vlek Gieten	175
Vlek Anloo	250
Vlek Gasselte	165
Vlek Rolde	300
Gemeente breed koop tot € 350.000	150
Totaal	1040

Hierbij wordt nog als laatste opgemerkt dat wordt gewerkt met een ‘vlekken’ benadering, zoals Tellers en Benoemers deze voorstelt. Binnen deze vlek zit een bandbreedte voor het realiseren van de hierboven weergegeven aantallen (p 3 en 4 van het addendum).



Direct ingaande op de reactie van de inspreker, valt Gieterveen binnen de vlek 'Gieten'. Binnen deze vlek is de komende 10 jaar een behoefte van 175 woningen, waarbij er een urgente prioriteit voor starterswoningen (en seniorenwoningen, maar de zienswijze ziet toe op starterswoningen). Zowel met het gemeentelijke plan dat in totaliteit uit 40 woningen bevat, is de behoefte de komende jaren nog lang niet gevuld. Dit betekent dat er ruimte is voor beide plannen.

De inspreker geeft eveneens aan dat 'snelheid' geen ruimtelijk argument is, echter het is wel een maatschappelijk argument c.q. behoefte, die ook uit het vastgestelde gemeentelijke beleid voortvloeit. Nu voor beide plannen voldoende behoefte bestaat, is er geen reden om een volgorde van hanteren voor het in procedure brengen van de beide plannen. Feit is dat de voorgenomen ontwikkeling van een 6 tal woningen aan de Boerendijk gelegen is aan bestaande infrastructuur en daarmee relatief gemakkelijk gerealiseerd kan worden. Daar waar voor de locatie aan het Vonderpad nog geen infrastructuur c.q. civiele techniek aanwezig is.

Door eerst het voorliggende plan in procedure te brengen en op korte termijn te realiseren, wordt voldaan aan het addendum waarin is opgenomen dat op korte termijn aan de (urgente) behoefte om woningen voor starters (en senioren) te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan:

- de ruimtelijke aspecten (zie gemeentelijke reactie onder 3);
- de woonbehoefte;
- de urgente opgave om woningen voor starters (en senioren) te realiseren.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

5. Onderbouwing noodzaak kwantitatieve aantallen.

Er wordt in de reactie op onze inspraakreactie vooral ingegaan op de doelgroepen van de toekomstige woningen, maar er wordt nagenoeg niet ingegaan op kwantitatieve aantallen en prognoses. Daarmee wordt voorbij gegaan aan de eerdere opmerking uit de inspraakreactie: er is weliswaar op het moment een grote vraag naar woningen. Dit betekent echter niet dat ongelimiteerd woningen kunnen worden gebouwd in een relatief klein dorp als Gieterveen. Daarbij wordt er in de huidige prognoses van het CBS en het PBL een waarschijnlijke krimp van 9,2% verwacht binnen de gemeente Aa en Hunze. Dit is binnen alle Drentse gemeenten de grootste verwachte krimp. In dit licht dient er naar onze mening eerst te worden gekeken welke woningaantallen (op termijn) kunnen landen in een dorp als Gieterveen, alvorens kan worden bepaald welke potentiële woningbouwlocaties wel en niet worden ontwikkeld. Nu als bekend is dat voor de beoogde 40 woningen aan locatie 1 een fasering benodigd is, kan niet worden gesteld dat de zes woningen van het ontwerp bestemmingsplan noodzakelijk zijn in de behoefte.

Gemeentelijke reactie:

Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4. Verder wordt opgemerkt dat de verwachte krimp waarnaar gerefereerd wordt juist door de gemeente wordt tegengegaan.

Uit het rapport van Tellers en Benoemers, wat ten grondslag ligt aan het recent vastgestelde addendum, komt naar voren dat de interne verhuismobiliteit op 40,8% ligt. Dit betekent dat 40,8% van de verhuizers binnen de gemeente Aa en Hunze een ander huis vindt, 59,2% vindt een ander huis buiten de gemeente. Een gezonde verhuismobiliteit ligt in plaats van de huidige 40-60 verhouding juist op een 60-40 verhouding. Juist omdat starters (binnen het onderzoek 20 tot 30 jaar) geen betaalbare woning binnen de gemeente kunnen vinden en daarom juist verhuizen, ontstaat op termijn krimp (jonge gezinnen zorgen op termijn ook voor nageslacht en daarmee bevolkingstoename).

Om deze ontwikkeling tegen te gaan, willen we als gemeente juist starters behouden en voor deze doelgroep extra woningen bouwen (zie de extra 150 woningen in het addendum voor starters (en senioren)). De huidige krimp prognoses zijn gebaseerd op een scenario waarin de gemeente geen actie onderneemt: de gemeente beoogd juist deze krimp tegen te gaan.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

6. Startersdoelgroep is niet geborgd.

Om het plan te kunnen legitimeren is het een vereiste dat het voldoet aan de woonvisie. Er wordt gesteld dat het project voldoet aan deze woonvisie, aangezien het plan woningen voor starters mogelijk maakt. Echter, uit niets van het juridische kader (planvoorschriften) van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat dit ook daadwerkelijk wordt geborgd. Zonder deze borging kan niet worden gesteld dat het plan voor statersprijsen zal worden verkocht en inherent kan niet worden gesteld dat de woningen specifiek voor deze doelgroep mogelijk worden gemaakt. Daarmee wordt het argument dat wordt voldaan aan de woonvisie ontkracht.

Gemeentelijke reactie:

Voor de gemeentelijke reactie wordt deels verwezen naar de reactie onder punt 4, waarin de tabel uit het addendum is overgenomen. De genoemde aantallen die extra voor starters en senioren worden genoemd (150 woningen) voor maximaal € 350.000 (onder de huidige NHG-grens). De initiatiefnemer heeft aangegeven de woningen onder die prijs op te markt te willen zetten.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan het planologisch kader regelt, het bestemmingsplan is niet het instrument om prijsafspraken in overeen te komen. Voor zover planologisch kan worden gestuurd middels een bestemmingsplan, is dat in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan gedaan.

Anders dan een ruime mate van uitnodigingsplanologie te hanteren, is strak ingekaderd welke type woningen gebouwd mogen worden (twee-onder-een-kap), de afmetingen (bouwhoogte, breedte, lengte) zijn eveneens gemiddeld. Hiermee zijn de bouwmogelijkheid beperkt, waarmee ook indirect de verkoopprijs beperkt is.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

7. Borging van onze zichtlijnen door groensingel

Er wordt in de reactie van de gemeente gesteld dat er een '*robuust en afscherpende beplantingssingel moet worden opgenomen*' om aan de eisen van de provincie te voldoen. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 3.5 planvoorschriften). Aan deze groene beplantingssingel hechten wij als directe aanwonenden van het plan waarde, aangezien ons uitzicht minder wordt aangetast door een groensingel dan door bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van schuurtjes etc.). Echter, op de huidige wijze is de groene beplantingssingel onvoldoende handhaafbaar.

Zo is de gehele projectlocatie ten behoeve van '*wonen*'. Dit maakt het op basis van bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht mogelijk om zonder omgevingsvergunning (lees: zonder toets aan het bestemmingsplan) bouwwerken te realiseren op ook het achterste gedeelte van de woonbestemming (bijvoorbeeld schuurtjes of schuttingen). Daarmee is onvoldoende zekerheid dat er een robuuste beplantingssingel zal worden gerealiseerd of kan worden afgedwongen. De betreffende beplantingssingel zou als de bestemming '*groen*' moeten worden bestemd om dit te waarborgen. Zo is de diepte (het aantal meters) van de toekomstige singel niet bepaald. Tevens is niet bepaald in welke mate er sprake moet zijn van opgaande beplanting en/of bomen.

Gemeentelijke reactie:

De stelling van de inspreker wordt op beide punten niet gevolgd. Inzake de voorwaardelijke verplichting is de realisatie van de robuuste beplantingssingel juist geborgd op de meest verstrekende wijze die planologisch mogelijk is. In minder juridische taal regelt artikel 3.5, lid a dat: wanneer een bouwvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt aangevraagd, die getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan, niet verleend mag worden indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Kort samengevat: indien de robuuste beplantingssingel niet wordt gerealiseerd, kunnen er ook geen woningen worden gerealiseerd. Artikel 3.5, lid b regelt een praktisch punt, dat in afwijking van lid a er al wel vast uitvoering aan het gebruik van de gronden conform de bestemming kan worden gegeven, mits binnen 1 jaar wordt aangevangen met de aanleg en instandhouding van de robuuste beplantingssingel. Deze bepaling is opgenomen om in de praktijk de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de woningen (zoals de grondwerken) alvast te laten aanvangen.

De stelling van de inspreker dat de bestemming 'wonen' moet worden omgezet naar een 'groen' bestemming, om de strekking van bijlage 2, artikel 2 Besluit omgevingsrecht (Bor) te beperken, wordt niet gevolgd. Het Besluit omgevingsrecht is een ministeriele regeling behorende tot de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en is hiermee 'hogere wetgeving' dan een door een lokale overheid vastgesteld planologisch kader (zoals een bestemmingsplan door de gemeenteraad).

Uit jurisprudentie blijkt dat ook dat de planwetgever (de gemeenteraad over bestemmingsplannen) geen bevoegdheid toekomt om hogere wetgeving, die voor een ieder geldt, te beperken. Daarnaast blijkt ook uit jurisprudentie dat bestemmingen onderschikt zijn aan de definities die het Besluit omgevingsrecht hanteert. Om te beoordelen op welke gronden vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan, wordt uitgegaan van het 'achtererf'. Hierbij gaat het om de feitelijke situatie: geldende bestemmingen, kadastrale grenzen of zelfs eigendomsrechten zijn hierbij ondergeschikt.

Eenzijds is door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting er geen noodzaak om een verdere aanpassing door te voeren. Anderzijds is een verdere aanpassing niet in rechte afdwingbaar.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

8. Ter aanvulling wordt nog aangegeven dat het de naam van het bestemmingsplan nog steeds verwijst naar zowel de Bonnerveen als de Boerendijk, hoewel de woningen aan de Bonnerveen niet langer onderdeel van het plan uitmaken. Dit geeft niet de gewenste eenduidige zekerheid.

Gemeentelijke reactie:

De naam van het bestemmingsplan is aangepast, waardoor er niet langer wordt verwezen naar de Bonnerveen. Daarnaast bestaat het planologisch kader uit de plankaart en de planregels, waaruit eenduidig blijkt (uit met name de plankaart) dat er geen woningen aan de Bonnerveen onderdeel uitmaken van voorliggend plan.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

9. In aanvulling op de inspraakreactie van de inspreker, geven zij aan dat reactie van de gemeente voor meer vragen zorgt. De gemeente heeft aangegeven dat planschade wordt verhaald op de (particuliere) initiatiefnemer. Indien de initiatiefnemer deze kosten niet kan vergoeden, hoe krijgt de inspreker dan enige planschade uitgekeerd.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente is wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening om, voor vaststelling van een bestemmingsplan, dergelijke kosten 'anderszins te verzekeren'. Een initiatiefnemer heeft de economische baten van een plan, maar daarbij ook de lasten. Indien de gemeente een verzoek tot planschade ontvangen, dient de gemeente deze te behandelen én uit te keren. Dit betekent dat in de situatie waarin planschade voor de inspreker aan de orde is, de inspreker dit ontvangt vanuit de gemeente.

De gemeente van de uitgekeerde planschade vervolgens verhalen op de initiatiefnemer.

Inspreker heeft – samengevat - aangegeven dat:

10. In de inspraakreactie heeft de inspreker al aangegeven dat paragraaf 6.1, inzake participatie veel te optimistisch was omschreven. Dat door de initiatiefnemer vooroverleg is gevoerd met omwonenden impliceert niet automatisch dat er draagvlak is. Met een totaal van 8 inspraakreactie kan niet worden gesteld dat er sprake is van draagvlak. Echter, nog steeds staat in paragraaf 6.1 'voor dit woningbouwproject is er vanuit de directe omgeving draagvlak'. Uit niets van onderbouwing met stukken is gebleken waarop dit is gebaseerd.

Gemeentelijke reactie:

Na de ontvangen inspraakreacties, waarbij het merendeel zicht richtte op de 2 woningen aan de Bonnerveen, is het plan aangepast. Deze woningen maken ook geen onderdeel meer uit van het voorliggend plan. Eveneens is tussendoor, in november 2022 nog een extra inloopavond in het dorp georganiseerd om een ieder de mogelijkheid te geven om te reageren. De aanpassingen van het plan

– waarbij aan vele inspraakreacties tegemoet is gekomen – hebben ook geleid tot nu 2 zienswijzen. Een aanzienlijke vermindering.

Daarnaast hebben wij een positieve reactie gekregen vanuit Dorpsbelangen op het initiële plan, ook met de woningen aan de Bonnerveen. Eveneens vanuit een inwoner aan de Bonnerveen, waarbij wij citeren:

“...In de brief die wij hebben ontvangen lezen wij dat u het aanspreekpunt bent voor zowel de gemeenten als voor de initiatiefnemers. We lezen dat de bouwplannen inmiddels zijn aangepast en dat er op 24 november een bijeenkomst is. Voor ons had het bouwplan niet aangepast hoeven te worden. Wij steunen het initiatief om voor starters de mogelijkheid te bieden om ook een koop woning te kopen...”

Het is niet zo dat er alleen negatieve geluiden omtrent het voorliggend plan gelden, eveneens is het ook niet zo dat er door participatie altijd 100% draagvlak wordt bereikt.

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN



Gemeente Aa en Hunze

Ingek.: 18 OKT. 2022

Nr.

T.

9460 AB GIETEN Bestemmingsplan Gieterveen Bonnerveen Boerendijk Gemeente Aa en Hunze
Assen, 14 oktober 2022
Ons kenmerk 202202183-01027504
Behandeld door mevrouw
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Gieterveen Bonnerveen

Geachte heer/mevrouw,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het Voorontwerpbestemmingsplan Gieterveen Bonnerveen. Het plan heeft betrekking op het realiseren van 8 woningen in de kern Gieterveen Bonnerveen

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Landschap
- Wonen

Advies

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.

Samenvatting en conclusie

Wij adviseren u het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met mevrouw telefoon

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

teammanager Ruimte, Energie en Wonen

2.	Zienwijze 2	
----	-------------	--

Wij merken op dat de ingekomen zienswijze identiek is aan de ingekomen inspraakreactie die is ontvangen, en in de reactienota is opgenomen onder '*inspraakreactie 1*'. Met dien verstande dat de indiener de woorden '*voorontwerp*' heeft gewijzigd naar '*ontwerp*' en de verwijzing naar het bestemmingsplan '*Gieterveen – Bonnerveen en Boerendijk*' heeft gewijzigd naar '*Gieterveen – Boerendijk*', evenals de datum van verzending.

Nu de ontvangen zienswijze identiek is aan de ingekomen inspraakreactie, waarop uitvoerig is gereageerd en naar aanleiding van deze, en andere overleg- en inspraakreacties, het plan is aangepast, zien wij geen mogelijkheid om anders te reageren dan wij eerder hebben gedaan.

-- KOPIE VAN INSPRAAKREACTIE --

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 die 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 afschermdende 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 afschermdende 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 gemeentelijke 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 alternatievenonderzoek 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 spreker 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

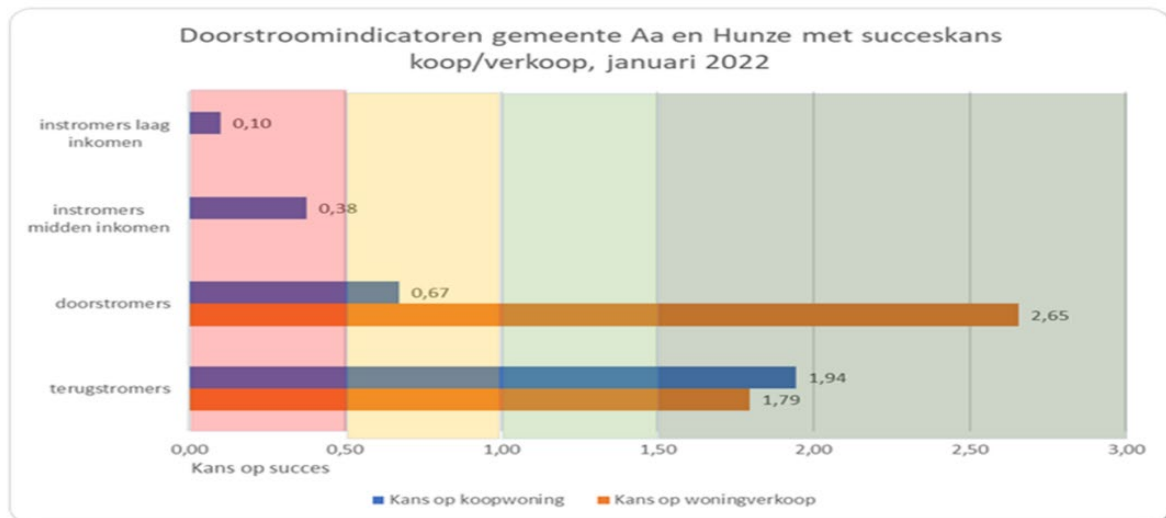
Woningbouwprojecten worden door de gemeente getoetst aan het 'Afwegingskader Woningbouw'. De basis voor dit afwegingskader ligt in de Woonvisie 2020+ inclusief het recent vastgestelde addendum op de Woonvisie 2020+ en de 'Woningmarktanalyse 17 kernen (2022)'. De kern van de Woonvisie is het behouden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