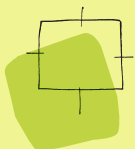
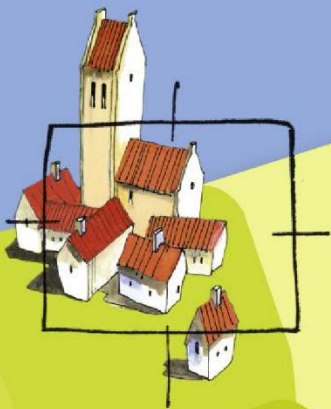


Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan

Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

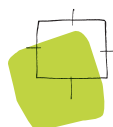
Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan

Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.

Inhoud

Rapport en bijlagen

23 april 2024



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
2	Zienswijzen en reacties	4
2.1	Zienswijze 1	4
2.2	Zienswijze 2	14

Bijlagen

1 Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Annen Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.".

Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2 Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 november 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Hieronder komen beide zienswijzen nader aan de orde. Allereerst komt het bezwaar van de indiener aan de orde, vervolgens wordt deze van een gemeentelijke reactie voorzien en tot slot wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Reclamant, vertegenwoordiger	Zaaknummer brief
1	Reclamant 1, vertegenwoordigd door Agriplaza juridisch advies	2023-023267
2	Reclamant 2	2023-023476

2.1 Zienswijze 1

Zienswijze 1 is ondertekend door zes bezwaarmakers, wonend op zes adressen aan de Annerstreek.

1. Bezwaar uitzicht

Indieners geven aan dat als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen zij hun vrije uitzicht naar het landschap gaan verliezen.

REACTIE:

Het is correct dat een deel van de bewoners aan de Annerstreek (een deel van hun) vrije uitzicht gaan verliezen. Hierover is vanaf de opstart van het schetsontwerp een aantal keren overleg geweest met de aanwonenden die op de uitnodiging van initiatiefnemer om in gesprek te gaan zijn ingegaan. Naar aanleiding van de betreffende besprekingen is ten tijde van de start en gedurende de looptijd van het plantraject aanpassing van de ontwerpschets geweest. Dit ten behoeve van het vergroten van het uitzicht van de bewoners van de Annerstreek. Dit aspect (uitzicht) komt in de nummers 5 en 6 nader aan de orde.

2. Bezwaar smalle toegangsweg

Indieners geven aan dat de toegangsweg naar de woningen van de Annerstreek smal is (3 m breed), inclusief een smalle berm (1 m breed). Mede omdat bezoekers hun auto aan de straat parkeren kan vrachtverkeer waaronder een vuilnisauto bijna niet ongehinderd doorrijden.

REACTIE:

De gemeente constateert dat dit de bestaande situatie betreft. Door het toevoegen van een beperkt aantal woningen zal de verkeerstoeiname enigszins toenemen, maar daarmee niet tot problemen

leiden die ten opzichte van de huidige situatie onevenredig groot zijn. Dit wordt nader beargumenteerd onder nummers 6, 7 en 8.

3. Bezwaar aparte kadastrale percelen en recht van overpad

Indieners geven aan dat de weg voor huisnummers 112, 114 en 116 aparte kadastrale percelen zijn die in bezit zijn van de bewoners. Hierop is een recht van overpad gevestigd voor de betreffende agrariër.

REACTIE:

Vanwege het gegeven dat deze percelen privébezit zijn is de ontwerpschets aangepast. De nieuwe bewoners van de geplande woningen zullen geen gebruik hoeven te maken van deze percelen en het recht van overpad om bij hun woning te komen.

4. Bezwaar hoofdgasleiding

Indieners geeft aan dat aan de noordkant van de weg in de berm een hoofdgasleiding aanwezig is. Deze moet te allen tijde bereikbaar en beschikbaar zijn voor onderhoud of calamiteit.

REACTIE:

In het kader van het onderzoek naar externe veiligheid is onderzoek verricht naar onder risicovolle inrichtingen en infrastructuur zoals gasleidingen. De genoemde leiding staat niet als 'hoofdgasleiding' op de landelijke risicokaart vermeld. De meest nabijgelegen gasleiding ligt op circa 3.100 meter afstand, dit betreft een aardgasleiding van Gasunie (NEN 3650-leiding). Deze afstand is ruim voldoende.

Middels een klic-melding zal voorafgaand aan het bouwrijp maken gekeken worden welke leidingen in de berm aanwezig zijn. Uitgangspunt is dat deze nu en in de toekomst te allen tijde bereikbaar en beschikbaar zijn voor onderhoud of een calamiteit.

5. Bezwaar belemmering unieke uitzicht

Indieners geven aan dat de provincie veel waarde hecht aan het cultuurhistorisch belang van deze streek. Daarnaast benoemen indieners de hoge archeologische verwachtingswaarde (Celtic Fields). Tot slot melden zij dat ten tijde van de ontwikkeling van de bebouwing aan dit deel van de Annerstreek de richtlijn voor de te bouwen woningen was dat de woonkamer-uitzicht gericht moest zijn op het unieke overgangsbied van de Hondsrug naar het Hunzedal. Dit wordt door het plan grotendeels tenietgedaan.

REACTIE:

De gemeente is van mening dat het cultuurhistorisch en landschappelijk belang van deze streek aandacht verdient zoals dit hieronder ook wordt beschreven. Hierbij heeft zij in acht genomen dat de betreffende nieuwbouwlocatie wellicht niet vanuit landschap en cultuurhistorie de eerste aangewezen locatie is. Dit mede met inachtneming van de "*Ruimtelijke visie Annen*" uit 2012, waarin op pagina 21 de locatie "*Annerstreek, tegenover nrs. 100 t/m 116*" wordt aangegeven:

"Cultuurhistorische waarde bestaat uit het open landschap van weiden en akkerland, dat dele uitmaakt van de karakteristieke openheid van de lintbebouwing aan de Annerstreek."

en:

“Relatie dorp en omliggend landschap: zichtlijnen naar het dalend landschap richting het Hunzedal. Dorpsrand bestaat uit woningen met de voorgevel gericht naar weg en landschap.”

Echter, de woningbehoefte anno 2023/2024 is zodanig dat de gemeente deze laat prevaleren. De visie uit 2012 geeft ook dat *“de locatie (vooralsnog) niet als inbreidingslocatie wordt aangemerkt”* (p. 27).

Nu 12 jaar na dato, vanwege de grote urgentie aan nieuwbouw in zowel de kern Annen als in de gemeente en het kunnen voldoen aan zowel beleid als aan de in het principebesluit opgenomen randvoorwaarden (positieve toetsing aan de nodige planologische en milieuonderzoeken), heeft de gemeente dan ook besloten tot ontwikkeling van deze bouwlocatie. Voorafgaand aan dit besluit heeft onderzoek naar onderstaande zaken plaatsgevonden, waarbij de nodige input (leidraad) voor het ontwerp is opgenomen zoals hieronder is beschreven:

“Ten behoeve van het zoveel mogelijk behouden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden wordt in de nieuwe situatie het lint ter plaatse van het plangebied slechts deels verdicht, waarbij aandacht is voor het ontwikkelingspatroon van Annen. Passend binnen het ontwikkelingspatroon betekent dat er open ruimtes en voldoende zichtlijnen naar het beekdal blijven. Circa een derde deel van de bestaande strook grasland langs de Annerstreek blijft in de nieuwe situatie open en wordt groen. Het nieuwe stukje lint sluit aan bij het erf van de Annerstreek 35. Het open deel is gesitueerd tegenover de boerderij aan de Zuidlaarderweg 61. Deze karakteristieke boerderij houdt op deze wijze haar historische relatie met het beekdal. Het authentieke ensemble met de achterzijde van de boerderij Zuidlaarderweg 61 en het keuterboerderijtje op de hoek van de Annerstreek behoudt haar open setting. In het nieuwe stukje lint zijn vier nieuwe bouwvolumes getekend. Het zijn afwisselend twee blokjes met twee aaneen gebouwde woningen en twee vrijstaande woningen. Deze bebouwing wordt kleinschalig en moet aansluiten bij de hiervoor beschreven bebouwingskenmerken van de Annerstreek. De huizen vormen geen aaneengesloten front aan de straat. Dit wordt in de bestemmingsplanregeling geborgd onder andere door een maximale breedte voor te schrijven, per bouwvolume een bouwvlak op te nemen, door de vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen af te wisselen en op de verbeelding een minimale afstand van 10 m tussen de bouwvlakken te tekenen. Er wordt geen strakke voorgevellijn voorgeschreven, maar wel een zadeldak met de nokrichting haaks op de Annerstreek. Het blok van twee-aaneen gebouwde woningen worden voorzien van een dubbel zadeldak. Dit is om de schaal van het bouwvolume aan de straat te laten aansluiten bij de andere bebouwing aan de straat. De daken mogen worden beëindigd met wolfseind. In afwijking van de regels over de goothoogte, dakvorm en woningbreedte, mag een woning (zowel vrijstaand als twee-aaneen gebouwd) ook als een zogenaamde krimpenwoning worden gebouwd. Een krimpenwoning is een woning met een zadeldak, waarbij het volume in de overgang van 'schuur'- naar 'woon' deel in de breedte 'krimpt' en een verhoogde goothoogte in het inspringende deel heeft. Het is een oude agrarische bouwvorm die ook op de Annerstreek veel voorkomt en die goed past bij het landelijke karakter van de streek. Om te voorkomen dat bij de krimpenwoningen het bouwvolume aan de straat te groot wordt ten opzichte van de omringende woningen is de gevelbreedte van de twee aaneen gebouwde woning maximaal 4,5 m en de goothoogte in het inspringende deel niet meer dan 4,5 m. Als de goothoogte in het inspringende deel groter is dan 3 m dan dient de kap beëindigd te worden met een wolfseind. Het herstellen en opknappen van het keuterboerderijtje op de Annerstreek 65 naar een huidige bouw- en woontechnische standaard bleek niet haalbaar. De bestaande keuterboerderij wordt in de oorspronkelijke vorm teruggebouwd. Op het vergrote erf van de

keuterboerderij wordt een schuurwoning bijgebouwd. Deze is onder andere bedoeld als wisselwoning. Om de schuurwoning op voldoende afstand van de voorzijde van de keuterboerderij te kunnen plaatsen is het bouwvlak van nr. 65 1 m richting de Annerstreek vergroot. Het bouwvlak van nr. 65 is in zuidwestelijke richting ook met 1 m vergroot. Hiermee krijgt -indien dit nodig is- het herbouwplan iets meer bouwmogelijkheid. De inrichting van de Annerstreek en het straatprofiel kan blijven zoals deze nu is. De grasberm en heg langs de noordzijde blijft, maar wordt wel onderbroken door inritten voor het parkeren op eigen erf. Langs de open groenstrook kan een rij ekenbomen geplant worden. Zo'n onderbroken patroon van laanbeplanting is kenmerkend voor het landelijke en informele karakter van de Annerstreek. In de groenstrook kan de vereiste waterberging geïntegreerd worden, bij voorkeur als wadi of als sloot met een flauwe gradiënt. Het onverharde deel, het zandpad tussen de karakteristieke boerderij aan de Zuidlaarderweg 61 en het keuterboerderijtje op de Annerstreek 65 kan ook blijven. Het keuterboerderijtje en de schuurwoning op het erf van Annerstreek 65 zijn, net zoals nu voor de auto te bereiken vanaf de Nijedijk."

Het boven beschreven ontwerp is gebaseerd op een onderzoekend ontwerptraject tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook de opmerkingen van de historische vereniging, de provincie en de aanwonenden/omwonenden (die hebben gereageerd op de schriftelijke uitnodigingen van de initiatiefnemer) zijn hierin betrokken. De resultaten van de gesprekken met de verschillende partijen hebben vervolgens geleid tot (aanpassing van) het definitieve ontwerp welke is opgenomen in het bestemmingsplan. Zoals hierboven weergegeven heeft dit vervolgens geresulteerd in het opnemen van richtlijnen voor zowel de bebouwing als voor de openbare ruimte, die vervolgens zijn vertaald in juridische regels en verbeelding. De bovenstaande beschreven analyse, landschappelijke inpassing en de cultuurhistorische waarde met de bijbehorende randvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan. Het bouwhistorisch onderzoek naar de aanwezige keuterij zal ertoe leiden dat er voor de locatie van de keuterij een passend nieuwbouwplan (omgevingsvergunning) wordt opgesteld, gemaakt door een gespecialiseerd architect. Ook dit is in het bestemmingsplan (als bijlage) opgenomen.

Ten aanzien van de hoge archeologische verwachtingswaarde (Celtic Fields) wordt opgemerkt dat hiertoe een archeologisch veldonderzoek door een gespecialiseerd bureau is verricht. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de locatie 'vrijgegeven' kan worden voor nieuwbouw. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 4.4 (archeologie) van de toelichting op het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de bodem ter plaatse verstoord is.

Ten aanzien van de opmerking omtrent het 'woonkamer'-uitzicht dat indertijd als richtlijn zou hebben gediend kan worden aangegeven dat bij het ontwerp van de nieuwbouwlocatie zoveel mogelijk rekening is gehouden met de landschappelijk waardevolle doorzichten. Op verzoek van aanwonenden is het ontwerp indertijd ook op dit punt aangepast. Ook dit is in het betreffende hoofdstuk 2 geanalyseerd en verbeeld (figuren 2.10 en 2.17).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de provincie na aanvullend overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingestemd met het gekozen ontwerp. De provincie heeft geen zienswijze of bezwaar aangetekend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De provinciale belangen (landschap,

cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden) zijn aldus voldoende veiliggesteld en beschermd. Dit is nader beschreven bij de verschillende milieuaspecten in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan, met daarbij toegevoegd de benodigde onderzoeks-bijlagen met betreffende rapportages.

6. Bezwaar karakter van de omgeving

Indieners melden dat als gevolg van de komst van zeven extra woningen het landschappelijke karakter van het doodlopende pad teniet wordt gedaan, omdat er meer verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers te verwachten zijn. Het open karakter en uitzicht verdwijnt. De woningen met ingericht erf en tuinen doen het cultuurhistorisch karakter teniet. Een inrichting met erfafscheidingen, heggen, bomen of struiken zorgt ervoor dat het karakter van de omgeving structureel verandert.

REACTIE:

Ten aanzien van de toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is onderzoek gedaan, dit op basis van de CROW publicatie 381, december 2018. De gemeente kan op basis van deze publicatie geclassificeerd worden met een stedelijkheidsgraad van 'niet-stedelijk'. Het plangebied ligt in de rest bebouwde kom. Het gaat om de bouw van twee-aaneen gebouwde woningen (vier stuks) en vier vrijstaande woningen. Er wordt als zijnde 'worst case scenario' uitgegaan van de bouw van koopwoningen. De parkeerbehoefte van de dubbele woningen (koop) bedraagt minimaal 1,8 en maximaal 2,6 per woning. De parkeerbehoefte van vrijstaande koopwoningen bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 per woning. De parkeerbehoefte kan op eigen erf worden opgelost. Op het eigen erf dienen minimaal 2 auto's naast elkaar (naast de woning) geparkeerd te kunnen worden en er dient ruimte te zijn, ook op het eigen erf, om een derde auto vóór deze twee parkeerplekken op de oprit te parkeren. Op basis van bovenstaande wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

Voor de verkeersgeneratie dubbele woningen (koop) is een kengetal van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor dubbele woningen (vier stuks) komt dit neer op gemiddeld 31,2 verkeersbewegingen. Voor de verkeersgeneratie van vrijstaande koopwoningen is een kengetal van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor de twee vrijstaande woningen aan de Annerstreek komt dit neer op gemiddeld 16,4 verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie aan de Annerstreek bestaat uit (gemiddeld) 48 extra verkeersbewegingen. Gezien de beperkte hoeveelheid extra verkeersbewegingen wordt dit niet beschouwd als een onevenredige verslechtering van de verkeerssituatie in het plangebied.

In nauw overleg tussen aanwonenden, omwonenden en de gemeente wordt het profiel van het doodlopende zandpad naar wensen van aanwonenden aangepast.

Ten aanzien van het open karakter, het uitzicht, de cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar bezwaar nummer 5.

Ten aanzien van de structurele verandering van het karakter wordt aangegeven dat middels voorwaarden opgenomen in bouwregels en middels de verbeelding (bestemming groen) dit zo min mogelijk het geval zal zijn. Echter, zoals in bezwaar nummer 5 is aangegeven heeft de urgente behoefte

aan woningbouw en het gebrek aan mogelijke en obstakelvrije bouwlocaties in Annen geprevaleerd ten opzichte van de hierboven beschreven waarden.

7. Bezwaar hinder

Indieners verwachten dat de te smalle toegangsweg als gevolg van de komst van de woningen te zwaar wordt belast. Ondanks dat bezoekers van de nieuw te bouwen woningen op het erf moeten parkeren. De weg en berm zijn voor de huidige bewoners reeds in gebruik als parkeermogelijkheid. De nieuwe bewoners hebben geen recht van overpad via de weg gelegen voor de huisnummers 112 tot en met 114 en het zandpad, het is immers geen doorgaande weg.

Ten tijde van de bouwactiviteiten en daarna verwachten de indieners veel overlast, waardoor de huidige bewoners van de Annerstreek in een planologisch nadeliger positie komen.

REACTIE:

Ten aanzien van de te smalle toegangsweg is onder bezwaar nummer 6 aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredig grote toename van het verkeer waardoor de weg te zwaar belast gaat worden. De gemeente neemt kennis van het gegeven dat de weg en berm door de huidige bewoners wordt gebruikt als parkeermogelijkheid.

Ten aanzien van het recht van overpad word verwezen naar bezwaar nummer 3, waaruit blijkt dat de nieuwe bewoners geen gebruik hoeven te maken van het recht van overpad voor de huisnummers 112 tot met 116.

Ten tijde van de bouw kan er sprake zijn van overlast. Hierover zullen te zijner tijd met de betreffende ontwikkelaar en bouwer afspraken moeten worden gemaakt. De ruimte in de (wijdere) omgeving wordt daartoe toereikend geacht.

Uit het bovenstaande volgt dat er verder geen sprake is van een voor de huidige bewoners planologisch nadeliger positie die als onevenredig kan worden beschouwd.

8. Bezwaar veiligheid

Indieners verwachten dat door de komst van de woningen de verkeersintensiteit en daarmee de onveiligheid van weggebruikers toenemen. Het is wenselijk dat de gemeente voorzieningen treft voor straatverlichting.

REACTIE:

Op dit moment zijn er ter plaatse een drietal lantaarnpalen aanwezig: op de kruising nabij huisnummer 94, ter hoogte van nummer 104 en ter hoogte van nummer 110. Indien dit voor de bewoners onvoldoende is, er andere wensen zijn of bij er bij het realiseren van het fietspad extra verlichting dient te worden geplaatst, denkt de gemeente graag mee in het treffen van extra voorzieningen zoals straatverlichting ten behoeve van de veiligheid voor weggebruikers.

De verwachting is overigens dat de verkeersintensiteit als gevolg van de toename van het beperkte aantal woningen zodanig zijn dat de verkeersonveiligheid niet of nauwelijks zal toenemen. Hiertoe wordt verwezen naar bezwaar nummer 6.

9. Bezwaar privacy

Indieners verwachten dat hun privacy wordt geschaad. De geplande woningen komen op korte afstand van de bestaande woningen, en er is zicht in en op de tuinen van de huidige bewoners. De nieuwe woonpercelen zijn klein, zodat er weinig ruimte op de nieuwe erven is om parkeergelegenheid voor bezoekers aan te leggen. Dit is voor de huidige bewoners een afbreuk van hun woongenot.

REACTIE:

Ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar bezwaar nummer 6. De afstand van de voorgevel van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen is minimaal 20 m of meer en wordt daarmee voldoende geacht.

10. Bezwaar schaduw

Indieners verwachten overlast als gevolg van beschaduwing als gevolg van de bouwhoogte (9 m) en de aanplant van bomen in de nieuwe tuinen.

REACTIE:

De woningen aan de Annerstreek zijn met de voorzijde op het noorden georiënteerd, de geplande woningen komen ten noorden hiervan. Aan de zuidzijde is sprake van bestaande bebouwing. Gezien de ligging van de bestaande en de geplande woningen zal er niet of nauwelijks sprake zijn van extra beschaduwing, behalve in de winterperiode als de zon laag staat (alleen in de ochtend en in de middag). Dit zal ondergeschikt van aard zijn.

11. Bezwaar spuitzones

Indieners geven aan dat er geen aandacht is besteed aan de spuitzone, er is eveneens geen voorziening voor getroffen. De eigenaar/gebruiker van het agrarisch perceel dient schadeloos te worden gesteld voor de betreffende 50 m spuitzone.

REACTIE:

Sinds kort wordt de gebruikelijke onderzoeksmethodiek om spuitzones te onderzoeken c.q. te beoordelen niet langer geschikt geacht. Hierdoor is een tijdelijk 'vacuüm' als het gaat om het juiste type onderzoek. Landelijk wordt door het ministerie en de VNG gekeken naar een oplossing: het komen tot een nieuwe onderzoeksmethodiek. In de tussenperiode heeft de initiatiefnemer overleg met de eigenaar / gebruiker van het perceel dat op een afstand van minimaal 50 m van de nieuw te bouwen woningen, geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Deze 50 m is gebaseerd op de maximale afstand uit VNG richtlijnen, waardoor er in ieder geval aan de afstandsnormen wordt voldaan.

In de praktijk zal de maximale afstand van 50 m – zeker gelet op het feitelijke gebruik, wat hieronder zal worden beschreven – een grotere afstand zijn dan noodzakelijk. Zodra er een nieuwe onderzoeksmethodiek is vastgesteld zal daarom onderzoek worden uitgevoerd naar de richtafstanden die feitelijk noodzakelijk zijn.

Ten aanzien van het treffen van voorzieningen en het feitelijk gebruik gaat de gemeente uit van het voorzorgsprincipe. In dit kader is gekeken naar het wel of niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot de teelt van gewassen. Doordat hoog opgaande teelt planologisch niet is toegestaan zal alleen laag bij de grond gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

12. Bezwaar Woonvisie

Indieners geven aan dat levensloopbestendige seniorenwoningen nodig zijn om de woningketen tot leven te brengen. In dit plan worden woningen met drie bouwlagen gerealiseerd, die door de indieners niet geschikt worden geacht voor senioren en voor starters (gezien hun startkapitaal). De senioren en starters uit Annen komen hiervoor dan niet in aanmerking.

REACTIE:

De gemeente heeft begin 2023 op basis van dorpsgesprekken en een inventarisatie van het bestaand (leegstaand maatschappelijk) vastgoed een onderzoek naar bouwlocaties in Annen laten uitvoeren. Dit als uitvloeisel van het woonbeleid voor het gemeentelijk grondgebied en in het bijzonder de kern Annen. Dit woonbeleid bestaat uit verschillende beleidsdocumenten. De meest recente rapportages betreffen de Woonvisie 2020+, het afwegingskader Woningbouw, het addendum op de Woonvisie 2020+ en het hierboven genoemde onderzoek naar bouwlocaties in Annen. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie Annerstreek één van de weinige obstakelvrije bouwlocaties is en aan de gestelde criteria kan voldoen. De criteria van dit onderzoek betreffen planologische en milieutechnische criteria ofwel obstructies. Voorbeelden hiervan zijn het uitsluiten van woningbouw in natuurgebieden, nabij agrarische bedrijven of nabij andere gevoelige bestemmingen. Eveneens zijn bestaande open plekken (inbreiding) en transformatielocaties criteria waaraan getoetst wordt.

Dit mede gezien de prestatieafspraken die de gemeente met provincie en Rijk hebben gemaakt over het aantal en type te bouwen woningen in de gemeente (oktober 2022). In de regionale woondeal is opgenomen dat er de komende tien jaar in Zuidoost Drenthe circa 4.200 (betaalbare) woningen gebouwd moeten worden. Van dit aantal zijn er 1.040 woningen in de gemeente Aa en Hunze geprogrammeerd als opgave tot 2030. Dit aantal overstijgt de aantallen woningen zoals opgenomen in de Woonvisie 2020+ (dat aantal betrof 400 woningen tot 2030).

Uit de Woonvisie 2020+ is aangegeven dat nieuwbouw bij voorkeur binnen de bebouwde kom of aan de randen daarvan ontwikkeld worden. Daarbij wordt allereerst gekeken naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. Aan de Annerstreek is deels sprake van transformatie van een bestaande (gedateerde) karakteristieke keuterboerderij. Het

resterende gebied ligt direct aansluitend aan de bebouwde kom, zo ook nabij de voorzieningen. Om de dorpsrand aan deze zijde van Annen ruimtelijk te versterken is op basis van landschappelijk en cultuurhistorisch onderzoek in overleg met gemeente en Historische Vereniging gekeken hoe de invulling plaats moet vinden. De gebiedsgerichte aanpak en lokaal maatwerk stonden hierbij centraal (zie hieronder).

Ten aanzien van het type woning is in de Woonvisie aangegeven dat er met name behoefte is aan starters- en seniorwoningen. Door op deze locatie nieuwbouw voor onder meer gezinnen en sociale huur (keuterij) te ontwikkelen komt de doorstroming in een stroomversnelling.

Het addendum op de Woonvisie 2020+ (maart 2023) gaat verder in op woonprogramma van 1.040 woningen. Het onderschrijft en detailleert de conclusies uit de Woonvisie omtrent type woningen (doelgroepen). In de 'vlek Anloo' bestaat het woonprogramma uit 250 woningen (van 2021 tot 2032 op basis van 30% over programmering).

Het Afwegingskader woningbouw (februari 2022) heeft een relatie met de boven beschreven Woonvisie en het hierop aanvullende addendum. Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen. De gemeente werkt daarbij met harde planologische randvoorwaarden zoals vastgesteld in de provinciale omgevingsverordening en in het rijksbeleid. Daarnaast speelt maatwerk een belangrijke rol. In dit kader wordt gekeken naar de landschappelijke en cultuurhistorische structuur, archeologie en geologie, milieueisen, waterberging en infrastructuur. Andere criteria waaraan wordt getoetst zijn de woningbehoefte, grondeigendom, duurzaam en circulair bouwproces en klimaatadaptatie. Tot slot is participatie een criterium waaraan getoetst wordt.

Een groot aantal van de hierboven onderdelen is voldoende beschouwd in het bestemmingsplantraject. Hieruit is gebleken dat vanuit volkshuisvestelijk, ruimtelijk en milieu-optiek het planvoornemen uitvoerbaar is en de benodigde doorstroming op gang brengt. Daardoor kunnen woningen voor starters en senioren weer op de markt komen.

Op basis van het onderzoek naar bouwlocaties en het hierboven weergegeven gemeentelijk beleid blijkt dat de uit het onderzoek voortvloeiende potentiële bouwlocaties niet in aantal en omvang zodanig zijn dat dit toereikend wordt geacht, zo ook tijdig beschikbaar en obstakelvrij zijn. Daarmee kan deze obstakelvrije locatie in een urgente behoefte aan woningbouw voorzien. Vanwege de invoering van de omgevingswet d.d. 1-1-2024 is het ontwerp bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter visie gelegd.

De provincie onderschrijft bovenstaande conclusie. Ze geeft aan dat het bouwplan in Annen zo goed als binnen stedelijk gebied ligt. Het is direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Een strengere ruimtelijke toetsing is wat betreft het belang wonen niet nodig aldus de provincie. De doelgroep, prijssegmentatie en woningtypologie zijn duidelijk aangegeven volgens de vooroverlegreactie van de provincie.

13. Bezwaar hoogteverschil

Indieners geven aan dat voor de hemelwaterafvoer nog geen voorzieningen zijn gepland. De bewoners zien grote overlast van overstromende riolering vanwege het hoogteverschil ter plaatse.

REACTIE:

Naar aanleiding van het hoogteverschil, de riolering en de overige aspecten is zowel hydrologisch onderzoek verricht als overleg met het waterschap gevoerd.

Het plangebied ligt op de flank van de Hondsrug in een peilgebied met een zomerpeil van -0,30m NAP en een winterpeil van -0,60m NAP. Langs de Annerstreek ligt een bermsloot en aan de noordkant en aan de zuidkant een schouwsloot die naar het oosten afstroomt. Door de toename verhard oppervlak met circa 750 m² is compensatie in het watersysteem nodig. In de keur van waterschap Hunze en Aa's is aangegeven dat bij een verhardingstoename van meer dan 150 m², 80 l per m² verhard terrein moet worden aangebracht. Dat is in dit geval 60 m³. De compensatie in het watersysteem zal plaatsvinden in het gebied zoals bestemd op de verbeelding (plankaart) als groengebied. Hier is voldoende ruimte, deze is 1.250 m² groot. Over een oppervlakte van 200 m² kan dit gebied met 0,3 m worden verlaagd. In overleg met het waterschap wordt gezien of dit via infiltratie of een bermsloot kan plaatsvinden. Door dit afstemmingsoverleg en met de daarbij uit te voeren benodigde maatregelen wordt het verwerken van hemelwater goed vorm gegeven en daarmee lokale wateroverlastsituaties voorkomen.

14. Bezwaar conclusie

Indieners concluderen:

- De provincie heeft bedenkingen bij dit plan, blijkend uit de omgevingsvisie.
- De geplande nieuwbouw past niet in de woonvisie van de gemeente.
- De woningen zijn niet geschikt voor starters of senioren, terwijl daar een urgente behoefte aan is.
- De locatie is op basis van bovenstaande afwegingen niet obstakelvrij.
- Er is twijfel over de urgentie van woningbouw ten opzichte van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

REACTIE:

Ten aanzien van de bedenkingen van de provincie wordt opgemerkt dat deze op basis van de bezwaren onder nummers 5, 6 en 12 er niet zijn. Bovendien heeft de provincie gemeend geen zienswijze in te dienen dan wel bezwaar aan te tekenen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het kader van het vooroverleg de provincie om overleg heeft gevraagd. Dit nader overleg tussen gemeente en provincie heeft in april 2023 plaatsgevonden. De zaken zoals hierboven weergegeven onder nummers 5 en 6 zijn hierbij aan de orde gekomen. Door het verrichten van onderzoek naar bouwlocaties en daaruit voortvloeiend het aanpassen van het relevante gemeentelijke beleid, het voldoen aan de noodzakelijke stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische eisen, het voldoen aan de woningbehoefte en het verrichten van afdoende en volwaardig onderzoek inclusief participatie met belanghebbenden heeft ertoe geleid dat de provincie kan instemmen met onderhavige voornemen.

Ten aanzien van de woonvisie wordt verwezen naar bezwaar nummer 12.

Ten aanzien van het obstakelvrij zijn wordt verwezen naar alle bovenbeschreven reacties en de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, waarin de benodigde onderzoeksresultaten zijn toegelicht).

Ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en de urgente woningbehoefte wordt verwezen naar bezwaar nummers 5, 6 en 12.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte bezwaren geen aanleiding geven voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

Zienswijze 2 betreft aanwonenden (en tevens woningeigenaren) van de Annerstreek.

1. Bezwaar naamgeving

Indieners geven aan dat de naamgeving van het plan weinig transparant is, omdat Annerstreek 65 slechts een klein deel uitmaakt van het plangebied waar tot nieuwbouw wordt overgegaan. Daardoor zijn andere zaken en waarden onderbelicht in de gemaakte onderzoeken en afwegingen.

REACTIE:

Het is correct dat de naamgeving enigszins onduidelijk is. Echter, de toelichting en de verbeelding zijn op dit punt duidelijk en daarmee ruim voldoende transparant. De opmerking omtrent het onderbelichten van andere zaken en waarden deelt de gemeente niet. Dit blijkt uit de reactie op bezwaarmaker 1 onder nummers 5, 6 en 12, zo ook uit de hoofdstukken 2, 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin de onderzoeksresultaten en afweging van belangen en beleid hebben plaatsgevonden.

2. Bezwaar strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid

Indieners geven het volgende aan:

- Het plan wijkt af van het decennia lang gevoerde vaste provinciale en gemeentelijk beleid om de oostzijde van de Annerstreek niet verder te verdichten vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde
- Ten aanzien van strijd met het provinciaal beleid wordt verwezen naar de vooroverlegreactie van de provincie
- In de ruimtelijke visie Annen 2011 is het plangebied aangemerkt als 'geen potentiële inbreidingslocatie', dit vanwege de in deze visie weergegeven waarden
- Voordat van het huidige woonbeleid wordt afgeweken zal hard gemaakt moeten worden dat er niet op een andere wijze aan de gesignaleerde woningbehoefte kan worden voldaan of is voldaan in de in voorbereiding zijnde plannen (Zuidlaarderweg, Bartelaar, De Strubben).

REACTIE:

Ten aanzien van het beleid en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 5 en 6.

Ten aanzien van de provinciale vooroverlegreactie wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 5, 6, 12 en 14.

Ten aanzien van de ruimtelijke visie Annen wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummer 5. Bovendien kan hierbij worden aangegeven dat de visie uit 2012 stamt. Door veranderende omstandigheden en daarmee een gewijzigde woningbehoefte worden er nu, circa 12 jaar later, andere maar weloverwogen keuzes gemaakt.

Ten aanzien van de in voorbereiding zijnde plannen wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummer 12 en in concreto: indiener verwijst naar plannen waarin het transformeren van boerderijen naar appartementen centraal staat (niet relevant voor onderhavig plan) en naar het plan De Strubben. Dit plan dateert van 2019 als onherroepelijk bestemmingsplan. Deze bouwtitels waren al meegenomen in het woonbehoefteonderzoek van 2022/2023. Vanaf de op de moment aanwezige woningvoorraad is de behoefte berekend, en deze bedraagt nu 1.040 woningen.

3. Bezwaar strijd met milieu- en externe veiligheidseisen

Indieners geven aan dat op basis van uitspraken van de Raad van State de gemeente vanwege het voorzorgprincipe toekomstige inwoners dient te beschermen tegen de mogelijke gezondheidsrisico's van deze middelen door het instellen van een spuitzone. Als vuistregel wordt daarbij een afstand van 50 m gehanteerd, waarvan pas na aanvullend onderzoek mag worden afgeweken. Een spuitzone dient planologisch geregeld te worden aldus indieners.

REACTIE:

Verwezen wordt naar het bezwaar van indiener 1, onder nummer 11.

4. Bezwaar beschrijving plangebied

Indieners geven het volgende aan:

- Het plangebied grenst aan de noordwestkant aan het perceel van indieners. Hun woning met boomgaard en meidoornheg vormt nog een authentiek stukje Annen. In figuur 2.9 in de toelichting van dit bestemmingsplan is dit ten onrechte weggelaten. Indieners hebben al 40 jaar getracht de aanwezige waarden in stand te houden door het herplanten van omgewaaide vruchtbomen met oude rassen, het niet bestraten van hun oprit, het in stand houden van de oude heg, het verwijderen van een oude houten garage et cetera.
- De zichtlijn vanaf de kruising bij de Annerstreek 35 komend vanaf de hoger gelegen Zuidlaarderweg schuin over de heg naar het plangebied in oostelijke richting is niet aangegeven. Deze zichtlijn verdwijnt na realisering van het plan.
- Ook de zichtlijnen vanuit het Hunzedal naar het dorp zijn niet meegenomen, zoals ook de provincie memoreert.
- Een deel van de weg langs het plangebied en het zandpad zijn geen openbare weg.

- De meidoornheg lang het plangebied en rondom de Annerstreek en aan de voor- en zijkant van het perceel van de indieners versterkt het cultuurhistorisch karakter van het plangebied. Deze heg draagt bij vanuit het Hunzedal aan een zachtere overgang van het agrarisch gebied naar de dorpsbebouwing van Annen.

REACTIE:

Ten aanzien van figuur 2.9 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat abusievelijk de woning van indieners niet is meegenomen. Dit is wel het geval op de figuren 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.10, 2.17 en 2.18, waarmee in de analyse van het gebied hun belangen niet zijn geschaad. Dit blijkt eveneens uit het bezwaar van indiener 1 onder nummer 5, waarin de woning van de indieners wordt genoemd in de landschappelijke en cultuurhistorische analyse. Ook in hoofdstuk 2 is de betreffende woning in de analyse beschreven.

Ten aanzien van de zichtlijnen wordt verwezen naar de figuren 2.10 en 2.17. Op deze figuren zijn de belangrijkste zichtlijnen weergegeven, zowel nu als in de toekomstige situatie.

Ten aanzien van de zichtlijnen vanuit het Hunzedal wordt eveneens verwezen naar de figuren 2.10 en 2.17.

Ten aanzien van de weg en het zandpad wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1 onder nummers 3, 5 en 6.

Ten aanzien van de meidoornheg en de cultuurhistorische en landschappelijke waarde wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1 onder nummer 5 en 6.

6. Bezwaar onvolledige belangenafweging

Indieners geven aan dat het ecologisch onderzoek zich hoofdzakelijk gericht heeft tot nummer 65 en de directe omgeving. Daarbij heeft het onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden vlak na het spuiten met glyfosaat. In de aanwezige meidoornheggen langs het plangebied en de Annerstreek 35 foerageren en schuilen regelmatig kleine zangvogels en mussen. Op het perceel van de indiener broeden elk jaar diverse zangvogels, mussen, boerenzwaluwen en een kerkuil. Ook zijn daar zomers vleermuizen actief. Niet duidelijk is in hoeverre het plan hierop invloed zal hebben. In ieder geval zal het onderbreken van de meidoornheg langs het plangebied en door het verstrekken van uitritvergunningen en het bouwen pal langs de heg van het perceel van de indieners nadelig zijn voor het vogel- en insectenleven. Daarbij meldt de indiener dat in Zuidwest Drenthe subsidies worden versterkt voor het terugbrengen van heggen en landschapselementen.

REACTIE:

Het inventariserend onderzoek (quickscan) heeft zich gericht op het gehele plangebied. Hierin worden effecten op beschermde diersoorten getoetst. Hieruit volgend heeft aanvullend onderzoek naar nesten van huismus plaatsgevonden. De meidoornhaag heeft geen beschermde status voor huismus, alleen als hier nesten in aanwezig zijn of deze gebruikt wordt als essentiële slaapplek. Er zijn geen

nesten van huismus in de meidoornhaag aanwezig en er zijn in de omgeving in ruime mate alternatieve plekken voor rustende huismus aanwezig. Met de mogelijke aanwezigheid van nesten van kleine zangvogels in de meidoornhaag wordt rekening gehouden door delen die ten behoeve van de inritten verwijderd worden, buiten het broedseizoen te verwijderen. Nadeleffecten op zangvogels worden hierdoor beperkt. Uit het inventariserend onderzoek blijkt dat het plangebied geen potentie heeft voor beschermde insectensoorten. Ook de strook grasland/bouwland heeft geen potentie voor beschermde diersoorten. De bouw van woningen langs de Annerstreek heeft geen invloed op broedende vogels en foeragerende vleermuizen die op percelen in de buurt aanwezig zijn, er worden bijvoorbeeld geen nesten verwijderd op deze percelen door de bouw van de woningen. En in de omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied voor de genoemde soorten over.

7. Bezwaar uitwerking van het plan

Indieners melden het volgende

- Het plan doet afbreuk aan het huidige karakter van de Annerstreek. Dit betreft de bebouwingsdichtheid (mede in vergelijking met de woningen aan de nummers 100-116 en 70-82, deze liggen immers aan de westzijde van de Annerstreek) en de diepte van de bouwpercelen (in relatie tot de woningen aan de Oostzijde van de Annerstreek).
- Ten tijde van de vergunningverlening voor de interne verbouwing van het pand van indieners (omstreeks 1990) is vanwege het zicht vanuit het dorp het plaatsen van dakramen aan de zijde van het dorp door de gemeente niet toegestaan. In het nu voorliggende plan wordt ditzelfde zicht door de voorgenomen bouw van hoge woningen pal op de perceelgrens van de indieners door dezelfde gemeente teniet gedaan.
- De toegestane maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen bedraagt 9 m, dat is fors hoger dan de woning van indieners (6,5 m). Deze bouwhoogte versterkt de nadelige landschappelijke impact op de overgang van het dorp naar het Hunzedal en omgekeerd.
- Het meest nabijgelegen bouwvlak ligt te dichtbij op het erf van de indieners. Dit doet afbreuk aan het authentieke geheel. Verder kan dit leiden tot klachten over het onderhoud van de meidoornheg, het geblaat van schapen/lammeren, hanengekraai, de aan- en afvoer van bouw materiaal et cetera. De hoogte en de directe nabijheid van de nieuwe woning leidt naast aantasting van het uitzicht en woongenot tot ongewenste schaduwwerking voor de groentetuin en boomgaard. Indieners pleiten voor het laten vervallen van de eerste woning, zodat naast de heg een groenstrookje aanwezig kan blijven. Daarbij dient middels de bestemmingsplanregel voorkomen te worden dat er ter hoogte van het erf van de indieners hoge schuttingen worden gebouwd zodat nog meer nadelige schaduwwerking wordt voorkomen.
- er is geen aandacht besteed aan de inpassing van het plan gezien vanuit het Hunzedal. De beperkte diepte van de bouwpercelen zal dit ook vrijwel onmogelijk maken.
- Met het voorzien van een 'wisselwoning nabij perceel 65 en het aanbrengen van een laagte ten behoeve van waterberging wordt afbreuk gedaan aan de in het plan zelf bepleite landschappelijke link tussen de boerderij aan de Zuidlaarderweg en het Hunzedal. Immers door de nieuwe schuurwoning wordt het zicht op de Annerstreek vanaf de Nije Dijk beperkt. Aan tijdelijke woonruimte bij herbouw van nummer 65 kan ook op een andere minder permanente wijze worden voorzien. De indieners hebben geen bezwaar tegen herbouw van het plan op

nummer 65. Indieners vinden het onbegrijpelijk dat voor de huidige huurders van deze woning geen sneller te realiseren deelplan in procedure is gebracht.

- Indieners geven aan dat niet duidelijk is of en in hoeverre het plangebied voor het bouwrijp maken opgehoogd zal moeten worden, nu het plangebied duidelijk lager ligt dan het doodlopende ontsluitingsweggetje.
- Een mogelijk ophoging zal mede gezien de bouwhoogte van de woningen leiden tot een nog grotere landschappelijke aantasting van het aanwezig reliëf en de omgeving. Ook wordt meer schaduwwerking op het erf van indieners en buurtgenoten verwacht. Ook al wordt er een afstand van 10 m aangehouden, door de parkeerbehoefte en de mogelijkheid voor de bouw van carports, overkappingen en schutting leidt dit tot verstening en daarmee de aantasting van het 'streek' karakter en landschappelijke belevingswaarde van de Annerstreek.

REACTIE:

Ten aanzien van het afbreuk doen aan het huidige karakter van de Annerstreek wordt verwezen naar een aantal percelen (bebouwingsdichtheid van de woningen op nummers 100-116 en 70-82) en de diepte van de bouwpercelen (in relatie tot de woningen aan de oostzijde van de Annerstreek). De gemeente wil hierbij verwijzen naar figuur 2.17 van de toelichting waaruit duidelijk wordt dat zowel in bebouwingsdichtheid en -diepte de nieuwbouw zich van nature voegt in de omgeving van de Annerstreek. Het aanwijzen van een aantal woningen als referentie voor het geheel doet hier minder recht aan. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de cultuurhistorische en landschappelijke analyse zoals beschreven in het bezwaar van indiener 1, onder nummers 5 en 6 en hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de vergunningverlening en de daarbij gestelde eisen (omstreeks 1990) wordt aangegeven dat in ruim 30 jaar inzichten en omstandigheden gewijzigd zijn.

Ten aanzien van de bouwhoogte van 9 m wordt opgemerkt dat deze bouwhoogte in relatie tot de aanwezige bebouwing inpasbaar is. In het nieuwe stukje lint zijn vier nieuwe bouwvolumes getekend. Het zijn afwisselend twee blokjes met twee aaneen gebouwde woningen en twee vrijstaande woningen. Deze bebouwing wordt kleinschalig en moet aansluiten bij hiervoor beschreven bebouwingskenmerken van de Annerstreek. De huizen vormen geen aaneengesloten front aan de straat. Dit wordt in de bestemmingsplanregeling geborgd onder andere door een maximale breedte voor te schrijven, per bouwvolume een bouwvlak op te nemen, door de vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen af te wisselen en op de verbeelding een minimale afstand van 10 m tussen de bouwvlakken te tekenen. Er wordt geen strakke voorgevellijn voorgeschreven, maar wel een zadelpak met de nokrichting haaks op de Annerstreek. Het blok van twee-aaneen gebouwde woningen worden voorzien van een dubbel zadeldak. Dit is om de schaal van het bouwvolume aan de straat te laten aansluiten bij de andere bebouwing aan de straat. De daken mogen worden beëindigd met wolfseind. In afwijking van de regels over de goothoogte, dakvorm en woningbreedte, mag een woning (zowel vrijstaand als twee-aaneen gebouwd) ook als een zogenaamde krimpenwoning worden gebouwd. Een krimpenwoning is een woning met een zadeldak, waarbij het volume in de overgang van 'schuur'- naar 'woon' deel in de breedte 'krimpt' en een verhoogde goothoogte in het inspringende deel heeft. Het is

een oude agrarische bouwvorm die ook op de Annerstreek veel voorkomt en die goed past bij het landelijke karakter van de streek. Om te voorkomen dat bij de krimpenwoningen het bouwvolume aan de straat te groot wordt ten opzichte van de omringende woningen is de gevelbreedte van de twee aaneen gebouwde woning maximaal 4,5 m en de goothoogte in het inspringende deel niet meer dan 4,5 m. Als de goothoogte in het inspringende deel groter is dan 3 m dan dient de kap beëindigd te worden met een wolfseind. Daarmee wordt de maximale bouwhoogte van 9 m aanvaardbaar geacht en daarmee passend in het bebouwingslint.

Ten aanzien van de ligging van het meest nabijgelegen bouwvlak ten opzichte van het erf van de indieners wordt opgemerkt dat de afstand tussen het bouwvlak en de woning van de indieners circa 45 m is. Gezien deze afstand en de aanwezige erfafscheiding met boomgaard is er geen sprake van afbreuk aan het authentieke geheel. Ten aanzien van de genoemde eventuele klachten wordt opgemerkt dat de gemeente er vooralsnog ervan uitgaat dat dit in overleg tussen burens wordt opgepakt. Op dit moment heeft indiener meerdere burens die dichterbij de woning gelegen zijn.

Ten aanzien van de aantasting van het uitzicht en woongenot en het vervallen van de eerste woning ten gunste van een groenstrook wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder de nummers 1, 5, 9 en 10.

Ten aanzien van het tegengaan van hoge schuttingen wordt opgemerkt dat hiervoor een regel in het bestemmingsplan is opgenomen (onder artikel 4.2.3).

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing vanuit het Hunzedal en de beperkte diepte van de percelen wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 5 en 6.

Ten aanzien van de 'wisselwoning nabij perceel 65 en het aanbrengen van een laagte voor waterberging wordt opgemerkt dat daarmee de landschappelijke relatie tussen de boerderij aan de Zuidlaarderweg en het Hunzedal behouden blijft. Dit blijkt uit figuur 2.17 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin de doorzichten met pijlen zijn weergegeven. Ten aanzien van de laagte wordt opgemerkt dat dit een gebied betreft van 200 m² dat 30 cm lager komt te liggen. De landschappelijke relatie gaat gezien de beperkte ingreep daarmee niet verdwijnen.

Ten aanzien van het bepleiten voor een minder permanente oplossing dan de geplande 'wisselwoning wordt opgemerkt dat er een behoefte is aan dergelijke woningen zoals beschreven in het woonbeleid van de gemeente. Ten aanzien van het sneller in procedure brengen van het deelplan merkt de gemeente op dat de initiatiefnemer regelmatig overleg heeft met de betrokken huurder, maar ook met de omwonenden en daarmee in een gedegen participatietraject heeft willen voorzien. Vroegtijdig een deelplan in procedure brengen past daar minder goed in.

Ten aanzien van het ophogen van het plangebied merkt de gemeente op dat dit voorafgaand aan het bouwrijp maken zal worden onderzocht en daarmee deel uitmaakt van het bouwplantraject. Dat

hieraan de nodige aandacht moet worden besteed is evident, mede in verband met het aanwezige landschap en bijbehorend reliëf. Ook overleg met het waterschap zal in dit kader plaatsvinden. Van schaduwwerking richting het erf van indiener en buurgenoten wordt in mindere mate hinder verwacht gezien de ligging met bijbehorende grotere afstanden.

Ten aanzien van de verstening als gevolg van parkeerbehoefte en de bouw van carports, overkappingen en schutting merkt de gemeente op dat in dit kader afdoende regels (ook in het kader van welstand en beeldkwaliteit) zijn gesteld. Laat onverlet dat een deel van de bebouwing zoals hierboven beschreven in specifieke situaties vergunningsvrij kan zijn. Door het stellen van regels wordt het streekeigen karakter en belevingswaarde van de Annerstreek zo min mogelijk aangetast. Ook hierbij wil de gemeente opmerken dat de urgente woningbehoefte als maatschappelijk belang heeft geprevaleerd.

8. Bezwaar verkeer

Indieners geven het volgende aan:

- Het plan leidt tot meer verkeer op het doodlopende weggetje langs het plangebied en wijst op de kans op ongelukken (achteruitrijdende vuilniswagens, auto's van bezorgdiensten).
- De genoemde weg- en bermbreedte van het smalle weggetje vanaf nummer 100 is misleidend nu deze berm door de aanwezige heg niet maximaal te gebruiken is
- Het creëren van inritten voor de toekomstige woningen zal de parkeermogelijkheden langs de heg voor de huidige bewoners (en bezoekers) verminderen. Met deze parkeerbehoefte wordt in het plan geen rekening gehouden
- In de berekening van de extra verkeersbewegingen is niet duidelijk of is niet meegenomen dat door de doodlopende weg er niet kan worden rondgereden. Mogelijk kan het aantal verkeersbewegingen aan het begin van het weggetje het dubbele zijn van het berekende aantal.
- Niet duidelijk is hoe tijdens realisatie van het plan het weggetje toegankelijk blijft tijdens laden en lossen van bouw materiaal, parkeren van bouwvakkers et cetera
- Ook wordt niet meegenomen dat dit weggedeelte voor veel fietsen en wandelaars van uit de Annerstreek en de wijk Noordloo in toenemende mate wordt gebruikt voor een bezoek aan het winkelcentrum. Dit zal nog toenemen wanneer het zandpad beter toegankelijk wordt gemaakt voor fietsers en wandelaars
- Het in het plan genoemde voornemen van initiatiefnemers met de betrokkenen om tafel te willen gaan klinkt als het dempen van de put als het kalf verdrongen is. Gezien de moeizame houding met de betrokken bewoners tijdens het participatieproces verwacht de indiener daarvan geen oplossing voor de nu al aanwezige en te verwachten toekomstige verslechterende verkeerssituatie.

REACTIE:

Ten aanzien van meer verkeer en kans op ongelukken wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 6 en 8.

Ten aanzien van de weg- en bermbreedte van het smalle weggetje vanaf nummer 100 wordt aangegeven dat hierbij geen sprake is van misleiding, omdat hierop in het bestemmingsplan in zowel de hoofdstukken 2 als paragraaf 4.12 wordt ingegaan. Daarbij wordt eveneens verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 2, 3, 6 en 7.

Ten aanzien van het parkeren van bezoekers van de huidige bewoners kan worden opgemerkt dat ook zij worden geacht hun auto's zoveel mogelijk op eigen erf te parkeren. Indien hiertoe geen ruimte is, zal men verder op in de straat ofwel op nabijgelegen parkeerterreinen de auto kwijt kunnen. Het is correct dat door de aanwezigheid van nieuwe inritten het parkeren in de berm door de huidige bewoners en bezoekers vermindert, echter niet op een zodanige wijze dat dit tot onevenredige grote problemen zal leiden.

Ten aanzien van de opmerking dat in de berekening niet duidelijk is of het rondrijden is meegenomen merkt de gemeente op dat aan het begin van het doodlopende weggetje een verkeersbord met deze strekking staat.

Ten aanzien van de toegankelijkheid van de weg tijdens de bouw zal voorafgaand met initiatiefnemer en aanwonenden overleg plaats vinden en afspraken worden gemaakt. Hiervoor wordt ook verwezen naar het bezwaar van indiener 1 onder nummer 7.

Ten aanzien van de toename van het gebruik van de weg en het te verbeteren zandpad door fietsers en wandelaars merkt de gemeente op dat zij het wandelen en fietsen toe juicht en hierin geen extra ofwel onevenredig meer hinder voor omwonenden verwacht.

Ten aanzien van de volgens de indiener moeizame relatie met aanwonenden en de volgens indiener verslechterende verkeerssituatie merkt de gemeente op dat zowel gemeente als initiatiefnemer een aantal keren omwonenden heeft benaderd voor overleg. Dit heeft eveneens geleid tot aanpassing van het schetsontwerp. Ten tijde van dit overleg is de verkeerssituatie ook aan de orde geweest. Voor de verkeerssituatie wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 2, 3, 6, 7 en 8 waarin dit vanuit verschillende invalshoeken wordt belicht.

9. Bezwaar overig

Indiener geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan of de huidige riolering voor de uitbreiding voldoende capaciteit heeft. Diverse bewoners van de Annerstreek en ook de indiener hebben nu al bij fikse buien last van borrelende afvoerputjes et cetera.

REACTIE:

De gemeente verwijst naar het bezwaar van indiener 1 onder nummers 5 en 13.

10. Bezwaar participatie

Indieners geven aan dat zij in een zeer vroeg stadium zijn betrokken mede vanwege het feit dat zij toen gebruikers waren van het toen nog uit grasland bestaande plangebied als schaaapweide. De initiatiefnemer heeft indieners mondeling geïnformeerd over het planvoornemen. Over de verdere planuitwerking is verder geen informatie versterkt. Van het gesprek is vanwege het premature planstadium geen verslag gemaakt, en van de destijds door de indieners mondeling gemaakte opmerkingen is niets terug te vinden in het plan. Door de indieners is gewezen op het cultuurhistorische authentieke karakter van hun woning/perceel, de aanwezige (hobby) dierhouderij, het gebruik van één van de schuren voor de opslag van bouw materiaal en kleinschalige timmerwerkzaamheden door hun zoon (ZZP-er in de bouw), die na woningruil het perceel van de indieners zal bewonen. De indieners hebben gevraagd om ieder geval enige afstand tot hun perceel te behouden om het zicht op het authentieke geheel behouden en mogelijke overlast voor de toekomstige bewoners in de vorm van lawaai- en geurhinder te beperken. Dit is niet terug te vinden in het plan.

Ook heeft de participatie blijkens reacties van buurtgenoten met de betrokken bewoners selectief en op een weinig bevredigende en onpersoonlijke wijze plaatsgevonden. Communicatie met brieven. De overburen van de indieners zijn niet geïnformeerd.

REACTIE:

Ten aanzien van de opmerkingen omtrent het cultuurhistorische karakter, de hobbydierhouderij, de opslag van bouw materiaal en kleinschalige timmerwerkzaamheden en de afstand tot het perceel van de indiener wordt verwezen naar de nummers 2, 4, 5 en 6. Hierbij is volledigheidshalve weergegeven dat ten aanzien van de opslag van bouw materiaal en het verrichten van kleinschalige timmerwerkzaamheden wellicht nu of bij bewoning door de zoon een vergunning aangevraagd moet worden, dit mede gezien de mogelijke lawaai- en geurhinder afkomstig van deze activiteiten.

Ten aanzien van de participatie is correct dat in een vroeg stadium initiatiefnemer contact heeft gezocht met de indiener. Dit vanwege het gegeven dat de indiener zijn schapen op de betreffende nieuwbouwlocatie mocht houden. Gedurende die periode heeft initiatiefnemer zo nu en dan mondeling overleg gehad met de indiener en de eerste schetsen laten zien. Vanwege het informele karakter van deze gesprekken (een 'praatje over de heg') werd het niet nodig geacht hiervan gespreksverslagen te maken. Daarnaast heeft initiatiefnemer op 24 mei 2022 circa anderhalf uur met de indiener 'aan de keukentafel' overlegd over het plan, waarbij het schetsplan is doorgenomen. Hiervan heeft initiatiefnemer een gespreksverslag gemaakt. Tijdens dit gesprek kwam aan de orde dat de indiener niet tegen het bouwplan was. Wel zou de meest nabij geplande woning verder weg moeten worden gebouwd, dat er sprake was van verstening, dat het uitzicht vanuit de keuken zou verdwijnen en dat er wellicht bezwaar zou worden gemaakt door de indiener. Ten aanzien van de ligging van de eerste woning, de verstening en het verlies van uitzicht wordt verwezen naar de nummers 2, 5 en 7. Gezien het laagdrempelige karakter van de contacten had de indiener contact kunnen blijven houden met initiatiefnemer om over eventuele aanpassing van de schets te overleggen. Indiener heeft dit niet gedaan.

Ten tijde van het opstarten van het ontwerptraject en daarna is een aantal keren mondeling, per mail en schriftelijk overleg geweest met omwonenden, zowel tussen initiatiefnemer en omwonenden als met gemeente, initiatiefnemer en omwonenden. Daartoe waren de aanwonenden van de Annerstreek (tegenover het nieuwbouwplan) meerdere keren schriftelijk uitgenodigd. In een later stadium heeft de gemeente nog (mondeling) contact gehad met de indieners genoemd onder 1. Plaatselijk Belang en de historische vereniging zijn op verschillende momenten mondeling geïnformeerd over de plannen, ook in een vroeg stadium. Overige belangstellenden of belanghebbenden konden via de website en lokale media kennis nemen van de plannen.

De gemeente wil hiermee dan ook aangeven dat ze waarde hecht aan een zorgvuldig opgezet participatietraject. Dit houdt in dat belanghebbenden in voldoende mate gehoord zijn. Dit houdt overigens niet in dat altijd voldaan kan worden aan de wensen van individuen, het maatschappelijk c.q. algemeen belang prevaleert. In dit kader kan worden verwezen naar de hierboven beschreven gesprekken met de Commissie Dorpsbelangen. De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium en later in de tijd (oktober 2022) contact gehad met deze commissie. In die gesprekken is aangegeven dat er een grote behoefte was aan nieuwbouw, voor onder meer starters en jonge of kleine gezinnen. De initiatiefnemer heeft hierop ingespeeld. Daarnaast zijn gesprekken geweest met de Historische Vereniging, die meegedacht heeft in de transitie van de karakteristieke keuterboerderij. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft het bouwplan enige aanpassing gekregen, en is met inachtneming van de wensen van aanwonenden het aangelegen zandpad heringericht en de situering van de woningen aangepast.

11. Bezwaar precedentwerking

Het verdichten van dit stukje lint van de Annerstreek vormt volgens indieners een ongewenst precedent voor het verder opvullen van de lintbebouwing aan de oostzijde van de Annerstreek (bijvoorbeeld tussen de nummer 35 en 33 en tussen de nummers 27 en 27a, en verder).

REACTIE:

Ten aanzien van de eventuele precedentwerking merkt de gemeente op dat uit het bezwaar van indiener 1, onder de nummers 5 en 6 blijkt dat opvullen van de lintbebouwing niet zonder meer kan plaatsvinden. Ook hier zal een landschappelijke en cultuurhistorische analyse inclusief de bijbehorende (milieu- en overige) onderzoeken aan vooraf moeten gaan.

12. Bezwaar planschade

Indiener beroept zich op planschade, wellicht gecoördineerd met aangrenzende betrokkenen.

REACTIE:

De gemeente geeft aan dat op basis van relevante wetgeving indieners planschade mogen claimen.

13. Bezwaar samenvatting

Conclusie van indieners is dat het voorliggende plan op basis van aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, de directe ligging langs intensief gebruikt bouwland zonder spuitzone en de matige ontsluiting niet voor goedkeuring door uw raad in aanmerking komt.

Mocht het plan wel goedgekeurd worden dan verzoeken de indieners te bevorderen dat het plan zodanig wordt gewijzigd dat vanuit de bescherming van de waarden van hun perceel het meest nabij hun perceel gelegen bouwvlak komt te vervallen dan wel dat met de voorgenomen bebouwing meer afstand tot hun erf wordt gehouden. Ook is aanpassing van de bebouwingsdichtheid en de maximale bouwhoogte gewenst.

REACTIE:

Ten aanzien van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder de nummers 5 en 6.

Ten aanzien van de spuitzone wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummer 11.

Ten aanzien van de ontsluiting wordt verwezen naar het bezwaar van indiener 1, onder nummers 2, 3, 6, 7 en 8.

Ten aanzien van het vervallen van het meest nabijgelegen bouwvlak en het aanpassen van de bebouwingsdichtheid en bouwhoogte wordt verwezen naar nummers 2, 4 en 6.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze geen aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Gemeente Aa en Hunze	
Ingek.	19 DEC. 2023
Nr.	
T.	

Aan de Gemeente Aa en Hunze

t.a.v. de Gemeenteraad

Postbus 93

9460 AB Gieten

Annen, 17 december 2023

Betreft: Zienswijze op bestemmingsplan herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.

Als eigenaren en bewoners van het aan het plangebied grenzende perceel en woning op het adres [REDACTED] met vanuit de woonkeuken, achtererf en groentetuin uitzicht op het plangebied, geven wij hier onze zienswijze op het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan (verder: het plan).

Onderstaand wordt na een voorafje ingegaan op het plan. Daarbij wordt allereerst redenen aangevoerd op grond waarvan het plan niet dan wel nog niet verdere in procedure zou moeten worden genomen. Voor het geval u wel instemt met de voorgenomen woningbouw in het plangebied worden nog aanvullende opmerkingen gemaakt waarmee naar onze mening bij de uitwerking van het plan nog geen en of onvoldoende rekening is gehouden.

Vooraf

De naamgeving van dit plan vinden wij weinig transparant nu de woning op Annerstreek 65 en de herontwikkeling daarvan slechts een klein deel uitmaakt van het plangebied waar tot nieuwbouw wordt overgegaan. In de planbeschrijving en de gemaakte afwegingen zijn als gevolg daarvan naar onze mening te eenzijdig toegespitst op de omgeving van Annerstreek 65, waardoor andere zaken en waarden hier en daar onderbelicht zijn in de gemaakte onderzoeken en de gemaakte afwegingen.

Strijd met provinciaal en tot dusverre gemeentelijk beleid

- Het plan wijkt af van het decennia lang gevoerde vaste provinciale- en gemeentelijk beleid om de oostzijde van de Annerstreek niet verder te verdichten vanwege de cultuurhistorische- en landschappelijk waarden.
- Voor het provinciaal beleid wordt hierbij korthedshalve verwezen naar de overlegreactie van de provincie op het voorontwerpplan. Ik verzoek u de daarin beschreven waarden hier als ingelast te beschouwen.
- In de beschreven aanleiding wordt verwezen naar de geldende algemene woonvisie van de gemeente. Niet vermeld wordt dat in deze algemene woonvisie ook verwezen wordt naar de specifiekere woonvisies per dorp. In de ruimtelijke visie Annen (2011) is het plangebied weloverwogen aangemerkt als 'geen potentiële inbreidingslocatie'. Dit vanwege de in deze visie weergegeven waarden, waarop het hierboven beschreven decennia gevoerde gemeentelijk en provinciale beleid om de oostkant van de Annerstreek niet verder te verdichten ook is gebaseerd. Naar onze mening is een veranderde eigendomssituatie, waarbij de initiatiefnemer de grond heeft verworven, alleen geen aanleiding om van dit vaste beleid af te wijken. Vanuit de plaatselijke woonbehoefte zoals aangeven in de gemeentelijke woonvisie kan het plan ook niet worden gemotiveerd nu in het plan niet of nauwelijks gevolg is

gegeven aan de plaatselijke wens en behoefte aan starters- en levensloop bestendige woningen en sociale woningbouw. De enige sociaal woning in dit plan is het pand op nr. 65, dat nu ook nu al een huurwoning is.

Bij afwijking van bestendig beleid zal meer aangetoond moeten worden dat niet op een andere wijze aan de behoefte kan worden voorzien. In de toelichting op het plan wordt de gekozen woningbouw alleen gemotiveerd met het doorstroomeffect, dat van het plan kan uitgaan. Daarbij is echter niet gegarandeerd dat er starterswoningen en seniorenwoningen beschikbaar komen in Annen en directe omgeving.

Ter vergelijking in het al gerealiseerde nabij gelegen plan Smalwolde is van de 10 koopwoningen volgens zeggen slechts één woning aangekocht door een inwoner van Annen.

Voordat van het huidige beleid wordt afgeweken zal hard gemaakt moeten worden dat er niet op een andere wijze aan de gesignaleerde woningbehoefte kan worden voldaan of inmiddels reeds grotendeels is voldaan in de in voorbereiding zijnde plannen (verbouw van boerderijen tot appartementen (o.a. Zuidlaarderweg, Bartelaar) en het recent gerealiseerd uitbreidingsbouwplan (De Strubben).

Strijd met milieu- en externe veiligheidseisen

- Voor de milieueisen en externe veiligheid wordt onder meer verwezen naar externe adviezen. Niet ingegaan wordt op het feit dat de gemeente blijkens inmiddels vaste jurisprudentie zelf ook een afweging dient te maken nu het plangebied grenst aan bouwland waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op grond van de al meerdere uitspraken van de Raad van State is duidelijk dat een gemeente zelf vanwege het voorzorgprincipe de toekomstige bewoners dient te beschermen tegen de mogelijke gezondheidsrisico's van deze middelen door het instellen van een spuitzone. Als vuistregel wordt daarbij een afstand van 50 meter gehanteerd, waarvan pas na aanvullend onderzoek in specifieke uitzonderingsituaties van mag worden afgeweken. Volledigheidshalve wordt daarbij nog opgemerkt dat niet het regelen van het feitelijk gebruik van de middelen van belang is, maar dat een dergelijke spuitzone planologisch geregeld dient te worden. Via Google zijn vele publicaties en blogs te vinden waar ingegaan wordt op deze jurisprudentie en verwezen wordt naar de vindplaats op www.rechtspraak.nl. Ter toelichting: op het aangrenzende bouwland wordt een veenkoloniaal bouwplan toegepast. In het daarvoor geldende bestemmingsplan wordt het gebruik van middelen niet uitgesloten. Nu bij dat teeltplan (o.a. aardappelen, bieten) regelmatig gewasbeschermingsmiddelen (waarbij ook glyfosaat) worden gebruikt is deze jurisprudentie voor dit plan van belang. De gemeente Vlagtwedde houdt hier bijvoorbeeld al rekening mee bij het zoeken naar bouwlocaties (zie DvhN, d.d. 5 september 2023). Deze jurisprudentie is al een aantal jaren bekend. Vreemd dat dit punt in de diverse recente gemeentelijke plannen en visies niet in het te hanteren afwegingskader wordt meegenomen. In dit plan wordt hiermee ten onrechte geen rekening gehouden. Het plan biedt gezien de beperkte diepte van de plangebied hiertoe ook geen mogelijkheid. Een dergelijke spuitzone zou overigens wel een bijdrage leveren aan de nu nog ontbrekende landschappelijke inpassing van het plangebied.

Opmerkingen ten aanzien van de beschrijving plangebied

- Niet beschreven is dat het plangebied aan de noordwest kant grenst aan ons perceel waarvan de woning in het bestemmingsplan eveneens als karakteristieke bebouwing is aangeduid. Samen met bestaande boomgaard met omringende oude meidoornheg, die ook deels nog terug te vinden is langs het plangebied, vormt dit nog een authentiek stukje Annen.
- In figuur 2.9 in de plantoelichting is deze bebouwing uit het jaar 1880 onterecht weggelaten uit de weergegeven uitsnede! Ondergetekenden hebben al 40 jaar getracht deze waarden in stand te houden, door het herplanten van omgewaaide vruchtbomen

met oude rassen, het niet bestraten van hun oprit, het instandhouden van de oude heg, het verwijderen van een oude houten garage, etc.

- Ook de zichtlijn vanaf de kruising bij Annerstreek 35 komend vanaf de hoger gelegen Zuidlaarderweg schuin over de heg naar het plangebied in oostelijke richting is niet aangegeven. Deze zichtlijn verdwijnt na realisering van het plan.
- Ook de zichtlijnen vanuit het Hunzedal naar het dorp zijn niet meegenomen. Zie hierover ook de eerder genoemde reactie van de provincie.
- Niet vermeld is dat een deel van de weg langs het plangebied en het zandpad geen openbare weg is.
- De zich langs de plangebied op gemeentegrond staande en ook rondom Annerstreek 65 en de voor en zijkant ons perceel aanwezige meidoornheg versterkt het cultuurhistorisch karakter van het plangebied. Ook draagt deze heg vanuit het Hunzedal bij aan een zachtere overgang van het agrarisch gebied naar de dorpsbebouwing van Annen.

Onvolledige belangenafweging

- Ook het onderzoek naar de natuurwaarden heeft zich hoofdzakelijk gericht tot nr. 65 en directe omgeving. Daarbij heeft het onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden vlak nadat de grond van het plangebied na het spuiten met glyfosaat is omgezet is van het extensief gebruikte grasland naar bouwland. Logisch dat er dan door het verdwijnen van foerageermogelijkheden niet veel natuurwaarden te vinden zijn. In de aanwezige meidoornheggen langs het plangebied en Annerstreek 35 foerageren en schuilen regelmatig vele kleine zangvogels en mussen. Op ons perceel broeden elk jaar diverse zangvogels, mussen, boerenzwaluwen en een kerkuil. Ook zijn daar zomers vleermuizen actief. Niet duidelijk is in hoeverre het plan hierop invloed zal hebben. In ieder geval zal het onderbreken van de meidoornheg langs het plangebied door het verstrekken van uitritvergunningen en het bouwen pal langs de heg van ons perceel nadelig zijn voor het vogel- en insectenleven. En dan te bedenken dat in Zuidwest Drenthe subsidies worden verstrekt voor het weer terugbrengen van dit soort heggen en andere landschapselementen.

Opmerkingen ten aanzien de uitwerking van het plan

- Hoewel de gekozen woningvorm recht tracht te doen aan het karakter van de Annerstreek wijkt de nagestreefde opzet toch af van de huidige bebouwingsstructuur. De voorgestelde bebouwingsdichtheid van de zes woningen komt aan de oostzijde van de Annerstreek niet voor. De in de toelichting opgenomen vergelijking van de bebouwingdichtheid tussen de nummers 100 – 116 en 70-82 gaat mank nu deze aan de westzijde van de Annerstreek zijn gelegen. Ook de veel mindere diepte van de bouwpercelen wijkt sterk af van wat aan de oostzijde van de Annerstreek aanwezig is. Ook dubbele woningen met 2 aparte kappen wijken zijn aan de oostzijde van de Streek niet aanwezig. Het plan doet daarmee afbreuk aan het huidige karakter van de Annerstreek.
- Ten tijde van de vergunningverlening voor de interne verbouwing van ons pand (ca 1990) is vanwege het zicht vanuit het dorp op ons perceel met de karakteristieke bebouwing het plaatsen van dakramen aan de zijde van het dorp door de gemeente niet toegestaan. In het nu voorliggende plan wordt dit zelfde zicht door de voorgenomen bouw van hoge woningen pal op ons perceelgrens door dezelfde gemeente teniet gedaan.
- De toegestane maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen bedraagt 9 meter. Dit is fors hoger dat onze woning (ca. 6,5 m meter en de nog minder hoge karakteristieke woning op nr 65. Deze ter plekke niet passende hoogte van de woningen versterkt daarmee de nadelige landschappelijke impact op de overgang van het dorp naar de Hunzedal en omgekeerd.

- Er is met het 1^e aan ons perceel grenzende bouwvlak inclusief toerit met parkeerruimte geen dan wel te weinig afstand gehouden tot ons erf. Dit doet afbreuk aan het authentieke geheel. Verder kan dit leiden tot klachten over het onderhoud van de meidoornheg, het geblaat van schapen/lammeren, hanengekraai, de aan-en afvoer van bouw materiaal, etc. De hoogte en de directe nabijheid van de nieuwe woning leidt naast aantasting van uitzicht en woongenot verder tot ongewenste schaduwwerking voor de groentetuin en boomgaard, etc.
Wij bepleiten dan ook sterk het laten vervallen van de 1^e woning, zodat naast de heg een groenstrookje aanwezig kan blijven. Daarbij dient middels de bestemmingsplanregels voorkomen te worden dat er ter hoogte van de ons erf/eigen heg hoge schuttingen e.d. worden gebouwd, zodat nog meer nadelige schaduwwerking wordt voorkomen.
- Er is geen aandacht besteed aan de inpassing van het plan gezien vanuit het Hunzedal. De beperkte diepte van de bouwpercelen zal dit ook vrijwel onmogelijk maken.
- Met het voorzien van een "wissel" woning nabij perceel 65 en het aanbrengen van een laagte ten behoeve waterberging wordt afbreuk gedaan aan de in het plan zelf bepleite landschappelijk link tussen de boerderij aan de Zuidlaarderweg en het Hunzedal. Immers door de nieuwe schuurwoning wordt het zicht op de Annerstreek vanaf de Nije Dijk beperkt. Aan tijdelijke woonruimte bij herbouw van nr. 65, kan ook op een andere minder permanente wijze worden voorzien. Tegen herbouw van nr 65 hebben wij overigens geen bezwaar. Nu te voorzien is dat tegen het nu voorliggende plan procedures gevoerd zullen worden, is het onbegrijpelijk dat voor de huidige huurders van deze woning geen sneller te realiseren deelplan in procedure is gebracht.
- Niet duidelijk is of en in hoeverre het plangebied voor het bouwrijp maken opgehoogd zal moeten worden, nu het plangebied duidelijk lager ligt dan het doodlopende ontsluitingsweggetje.
Een mogelijke ophoging van het gebied zal mede gezien de maximale bouwhoogte van de woningen leiden tot een nog grotere landschappelijk aantasting van het aanwezige reliëf en de omgeving en tot meer schaduwwerking op het erf van ondergetekenden en betrokken buurtgenoten
Weliswaar wordt er tussen de woningen een maximale in acht te nemen afstand van 10 meter aangehouden, maar het door toekomstige bewoners moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte en de mogelijkheid om andere bouwwerken op te richten, zoals carports, overkappingen en schuttingen, leidt tot een ter plekke niet passende versterking en daarmee aantasting van het 'streek' karakter en landschappelijke belevingswaarde van de Annerstreek.

Overig opmerkingen ten aanzien verkeer

- Het plan zal leiden tot meer verkeer op het doodlopende weggetje langs het plangebied. Hoewel grote ongelukken tot dusverre niet zijn voorgevallen, zorgen noodgedwongen achteruitrijdende vuilniswagens, auto's van bezorgdiensten etc. ook nu al penibele verkeerssituatie op de kruising nabij ons perceel. Dit zal zich tijdens en na de mogelijke bouwperiode in toenemende mate voordoen.
- De genoemde weg- en bermbreedte van het smalle weggetje vanaf nummer 100 is misleidend nu deze berm door de aanwezige heg niet maximaal te gebruiken is.
- Het creëren van inritten voor de toekomstige huizen zal de parkeermogelijkheden langs de heg voor de huidige bewoners (en bezoekers) verminderen. Met deze parkeerbehoefte wordt in het plan geen rekening gehouden.
- In de berekening van de extra verkeersbewegingen is niet duidelijk of is meegenomen dat door de doodlopende weg er niet kan worden rondgereden. Mogelijk kan het aantal verkeersbewegingen aan het begin van het weggetjes het dubbele kunnen zijn van het berekende aantal.

- Niet duidelijk is hoe tijdens realisatie van het plan het weggetje toegankelijk blijft tijdens los/lossen van bouw materiaal, het parkeren van bouwvakkers, etc.
- Ook wordt niet meegenomen dat dit weggedeelte door veel fietsers en wandelaars vanuit de Annerstreek en de wijk Noordloo in toenemende mate wordt gebruikt voor een bezoek aan het winkelcentrum. Dit zal nog toenemen wanneer het zandpad beter toegankelijk wordt gemaakt voor fietsers en wandelaars.
- Het in het plan genoemde voornemen van initiatiefnemer met de betrokken om tafel te willengaan zitten klinkt als het dempen van de put als het kalf is verdronken. Gezien de moeizame houding met de betrokken bewoners tijdens het participatieproces verwacht ik daarvan geen oplossing voor de nu al aanwezige en te verwachten toekomstige verslechterende verkeerssituatie.

Overige opmerkingen

- Geen onderzoek is gedaan of de huidige riolering voor de uitbreiding genoeg capaciteit heeft. Diverse bewoners van de Annerstreek en ook wij hebben nu al bij fikse buien last van borrelende afvoerputjes, etc.

Participatie

Ondergetekenden zijn in een zeer vroeg planstadium mede vanwege het feit dat zij tot toen gebruikers waren van het toen nog uit grasland bestaande plangebied als schapenweide, door de initiatiefnemer mondeling geïnformeerd over zijn voornemen. Over de verdere planuitwerking is nimmer informatie verstrekt. Van het gesprek is vanwege het premature planstadium geen verslag gemaakt, maar van de destijds door ons mondelinge gemaakte opmerkingen is niets terug te vinden in het plan.

Gewezen is destijds door ons op het cultuurhistorisch authentieke karakter van onze woning/perceel, de aanwezige (hobby)dierhouderij, het gebruik van één van de schuren voor opslag van bouw materiaal en kleinschalige timmerwerkzaamheden door onze zoon (ZZP-er in de bouw), die na woningruil ten zijner ons het perceel zal bewonen.

Daarbij is toen gevraagd om ieder geval enige afstand tot ons perceel te behouden om het zicht op het authentieke geheel te behouden en om mogelijk overlast voor de toekomstige bewoners in de vorm van lawaai- en geurhinder te beperken. Hiervan is niets terug te vinden in het plan.

Ook heeft de participatie blijkens reacties van buurtgenoten met de betrokken bewoners (alleen de eigenaren en niet de diverse huurders?) zeer selectief en voor een deel op een weinig bevredigende en onpersoonlijke (communicatie met briefjes) wijze plaatsgevonden. Onze overburen [REDACTED] met vanuit huis zicht op het plangebied zijn bijvoorbeeld nimmer geïnformeerd

Precedentwerking

Het verdichten van dit stukje lint van de Annerstreek vormt een ongewenst precedent voor het verder opvullen van de lintbebouwing aan de oostzijde van de Annerstreek (bijv. tussen de nummers 35 en 33 en tussen 27 en 27A, en verder)

Planschade

Mocht de plan gerealiseerd worden dan zal de initiatiefnemer rekening dienen te houden met één of meerdere (gecoördineerde) verzoeken om een planschadevergoeding van ondergetekenden al dan niet gecombineerde met die van andere aangrenzende betrokkenen.

Samenvatting

Primair is onze hoofdconclusie dat nu het voorliggende plan op basis van aantasting van de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, directe ligging langs intensief gebruikt bouwland zonder spuitzone en de matige ontsluiting niet voor goedkeuring door uw raad in aanmerking komt.

Mocht het plan wel willen goedkeuren dan verzoeken wij u te bevorderen dat het plan zodanig wordt gewijzigd dat vanuit de bescherming van de waarden van ons perceel het 1e nieuwe bouwvlak komt te vervallen dan wel dat met de voorgenomen bebouwing meer afstand tot ons erf wordt gehouden. Ook is aanpassing van de bebouwingsdichtheid en de maximale bouwhoogte gewenst.

Met vriendelijk groet,

[Redacted signature block]



Zicht op Annerstreek [Redacted] en deel te bebouwen gebied

bezorgd

18/12



Gemeente Aa en Hunze

toe Gemeenteraad

Gieten

Gemeente Aa en Hunze
Gemeenteraad
Postbus 93
9460 AB Gieten

Gemeente Aa en Hunze	
Ingek.	13 DEC. 2023
Nr.	
T.	



Tynaarlo, 07-12-2023

Betreft: Zienswijze Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o.

Geachte heer en/ of mevrouw,

Namens mijn cliënten, verenigd in bewonersgroep van Annerstreek, vertegenwoordigd door de heren [REDACTED] en [REDACTED] (hierna te noemen Annerstreek), stuur ik middels dit schrijven een zienswijze op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging Annen-Dorp – Herontwikkeling Annerstreek 65 e.o. van de gemeente Aa en Hunze.

Opgemerkt dat de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan 9 november 2023 plaatsvond, en binnen een termijn van 6 weken gereageerd kan worden, is deze zienswijze tijdig bij u ingediend.

Omstandigheden:

De situatie op dit moment is dat de bewoners allen aan de Annerstreek plezierig wonen aan een doodlopend pad. De woonsituaties zijn gericht op het landelijke uitzicht met unieke landschapsovergang van de Hondsrug naar het Hunzedal. Volgens het huidig ontwerp bestemmingsplan, waarbij woningen tegenover de bestaande huizen wordt gebouwd, die volledig uitzicht naar het uniek landschap beperken of zelfs volledig te niet doen.

De toegangsweg naar de woningen van de Annerstreek is smal (ca 3 m.), de bermen aan weerszijde van de weg zijn 1 meter breed, waarbij de aanwezige heg en tuininrichtingen weinig ruimte overlaten. Bezoekers van deze bewoners parkeren hun auto aan de straat. Zie ook de situatiefoto's van Google-streetview, waar een enkele auto net kan passeren. Voor vrachtverkeer / vuilnisauto ed. is het nu al haast onmogelijk ongehinderd door te rijden.

De weg voor de huisnummer 112, 114 en 116 zijn met aparte kadastrale percelen in eigendom bij de bewoners. Er is een recht van overpad gevestigd op de percelen om te komen en te gaan naar eigen erf. Dit geldt ook voor het zandpad wat daarop aansluit. Deze is ontstaan als toegangsweg voor de boer die van en naar zijn perceel wil.

Sinds 2016 ligt er een hoofdgasleiding in de noordkant van de weg in de berm. Dit moet ten alle tijde bereikbaar en beschikbaar zijn voor onderhoud of een calamiteit.



Belemmering unieke uitzicht

Provincie Drenthe heeft in haar omgevingsvisie opgenomen, dat deze rand van Annen open zou moeten blijven gezien het feit dat dit het **laatste stukje** is dat op deze manier is georiënteerd op het beekdal. Provincie hecht veel waarde aan het cultuurhistorisch belang van deze streek.

Gezien de provinciale ambitie omtrent de afwisseling tussen bebouwde plekken, open ruimtes en doorzichten naar het omliggend buitengebied. Het plan ligt op een gevoelige locatie met uitzicht op Archeologisch waardevolle grond, waar een hoge verwachtingswaarde is op de aanwezigheid van Celtic fields.

Ten tijde van de ontwikkeling van de bebouwing aan dit deel van de Annerstreek, was de richtlijn voor de te bouwen woningen erop gericht dat de woonkamer – uitzicht gericht was op het unieke overgangsgebied van de Hondsrug naar het Hunzedal. Met de komst van de nieuwbouw-woningen, wordt dit grotendeels te niet gedaan.

Karakter van de omgeving

Huidige bestemming van het om te vormen perceel is agrarisch. Dit past bij het landschappelijke karakter van deze streek. Met de komst van 7 extra woningen aan een smalle weg, wordt het landschappelijke van een doodlopend pad teniet gedaan. Er zijn veel meer verkeersbewegingen te verwachten van bewoners en bezoekers.



Het open karakter en uitzicht verdwijnt. Woningen met ingericht erf / tuinen doen het cultuurhistorisch karakter te niet. Een inrichting met erfafscheidingen, heggen, bomen of struiken zorgt ervoor dat het karakter van de omgeving structureel veranderd.

Hinder

Met de komst van de woningen en zijn bewoners wordt de te smalle toegangsweg belast. Ondanks dat bezoekers van de nieuw te bouwen woningen op het erf moeten parkeren, zal dat over het algemeen niet gangbaar zijn.

De weg en berm zijn nu voor de huidige bewoners reeds in gebruik als parkeermogelijkheid. Voorts hebben de nieuwe bewoners geen recht van overpad om te komen en te gaan via het zandpad of de weg gelegen voor de huizen van 112 t/m 116. Het is immers géén doorgaande weg.

Men verwacht ten tijde van de bouwactiviteiten, maar ook daarna veel overlast van verkeer, waar deze straat niet geschikt voor is.. De verhoging van verkeersintensiteit geeft bijbehorende overlast, waarbij huidige bewoners van Annerstreek in planologisch nadeliger positie komen.

Veiligheid

De toegangsweg van de Annerstreek heeft geen straatverlichting. Huidige bewoners / bezoekers parkeren deels in de berm en op de weg. In de avonden in het donker zijn deze objecten moeilijk te zien. Ook wandelaars met hondje, fietsers maken gebruik van dit pad. Met de hogere verkeersintensiteit zal ook de onveiligheid van de weggebruikers toenemen. Het is dan wenselijk dat de gemeente voorzieningen treft voor straatverlichting.

Privacy

Met de komst van de woningen wordt ook de privacy van de bewoners geschaad. Op relatief korte afstand komen nu woningen welke zicht hebben in en op de tuinen en woningen van de bewoners. De kadastrale oppervlakte van de uit te geven percelen zijn gezien het bouwvlak klein. Hier blijft weinig ruimte over om op het erf ruimschoots parkeergelegenheid voor bezoek aan te leggen. Dit is voor de huidige bewoners ook een afbreuk van woongenot.

Schaduw

Door de bouw op korte afstand van de bestaande bebouwing, zal met deze vorm van hoge nieuwbouw (9 m!) deels schaduwwerking hebben. Eventueel vooruitlopend op de te plaatsen bomen, ter inrichting van de tuinen erom heen.

Spuitzones

Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak geldt als vuistregel dat de veilige afstand minimaal 50 meter moet zijn tussen agrarisch perceel en nieuw te vormen functie wonen.



Heel veel functies worden vaak op kortere afstand dan 50 meter toegestaan. Denk ook aan de woondeals die op 15 maart jl. zijn gesloten. Om te voorzien in al die woningen, moeten aan de randen van steden en dorpen nieuwe woningen worden gebouwd als realisatie binnenstedelijk niet meer mogelijk is. Daar zit vaak het agrarisch gebruik met teelt waarbij middelen worden toegepast.

Recente uitspraken tonen aan dat verkorting van die veilige afstand op dit moment onmogelijk is. Dat betekent dat minimaal 50 meter afstand tussen bijvoorbeeld het agrarische gebruik, en een nieuwe functie als wonen moet worden gehanteerd. Oplossingen waardoor nieuwe functies op een kortere afstand dan 50 meter worden toegestaan, lijken er niet op de korte termijn te zijn.

De vuistregel afstand in acht nemen leidt in ieder geval niet tot een beperking. 50 meter is in die zin een harde eis. Andere oplossingen kunnen zijn het beperken van de spuitzone, het reguleren waarbij het gebruik van die zone wordt beperkt, en mogelijk koop dan wel met onteigening van een deel van het naastgelegen strook van het perceel.

Momenteel was de beoogde te bebouwen strook ingericht als schapenweide. Hiermee was voor de huidige bewoners al een natuurlijke buffer als spuitzone ingericht. Als gemeente heeft u voor de nieuw te bouwen woningen geen voorziening getroffen. De bewoners mogen dichtbij een agrarische bestemming wonen, indien gebruik wordt gemaakt van een zogeheten locatie specifiek spuitzone onderzoek, waarbij de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor woon- en leefklimaat is onderzocht. Vooralsnog wordt hieraan geen aandacht besteed in uw bestemmingsplan.

Het is voor de eigenaar / gebruiker van het agrarisch perceel wenselijk dat deze schadeloos wordt gesteld voor de 50 meter spuitzone.

Woonvisie

In de woonvisie van het gemeentelijke beleid staat te lezen dat het overgrote deel van de woningvoorraad die in 2030 nodig heeft er al staat. De demografische transitie, waarbij mensen langer zelfstandig blijven wonen, zal er meer behoefte komen aan levensloopbestendige woningen. Om de leefbaarheid in de dorpen te behouden is het belangrijk dat de jeugd zich in het dorp kan vestigen met starterswoningen.

Wanneer de oudere bewoners kunnen overstappen naar een kleinere levensloopbestendige woning, komen vaak de eengezinswoningen vrij voor jongere gezinnen. De jonge gezinnen hebben dan de mogelijkheid om hun starterswoning te verlaten, waardoor er ruimte ontstaat voor de plaatselijke jeugd. Met juist levensloopbestendige seniorenwoningen, komt de complete woningketen tot leven.

Het huidige voornemen voor 7 woningen, waarbij met de voorgestelde modellen woningen met 3 woonlagen, worden deze niet geschikt voor seniorenwoningen. Ook de jongeren hebben als starters, gezien hun startkapitaal, geen kans deze woningen te kopen.



Met andere woorden zowel de lokale senioren en jongeren die in het dorp willen blijven wonen, komen hier niet voor in aanmerking. Deze woningen hebben een aanschafwaarde welke geschikt zijn voor 2-verdieners, die uit het stedelijk gebied komen.

Hoogteverschil.

In de toelichting van het plan wordt terecht het hoogte verschil van de locatie benoemd. De hemelwaterafvoer heeft zijn natuurlijke verloop naar beneden. Hiervoor zijn in de plannen nog geen voorzieningen ingepland.

De huidige riolering in de straat is reeds niet toereikend wanneer er een hevige regenbui valt. Tevens zal met de lagere ligging van de percelen een aanpassing gedaan moeten worden, indien de nieuwbouw op de huidige riolering in de weg aangesloten moet worden. De bewoners van de Annerstreek voorzien hier grote overlast van overstromende riolering.

Conclusie

Provinciale omgevingsvisie heeft bedenkingen bij de invulling van dit plan op deze unieke locatie. Voorts strookt de invulling van het soort woningbouw niet met de Woonvisie van de gemeente.

Men spreekt hier van een obstakelvrije locatie om aan een urgente behoefte van de woningbouw te voorzien. De behoefte aan woningbouw is juist urgent voor starters en senioren en niet voor eengezinswoningen. Voorts valt nog te bezien of deze locatie werkelijk obstakelvrij is, met de aangedragen punten in deze zienswijze.

Bewoners aan de Annerstreek betwijfelen of de urgentie zo groot is, dat woningbouw boven de landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde moet prevaleren.

Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij uw definitieve besluitvorming.

Hoogachtend,

[Redacted]
[Redacted]
Rentmeester NVR
AgriPlaza-juridisch advies,
[Redacted]

Namens: Bewoners Annerstreek (lijst met omwonenden is in bijlage toegevoegd).

Bijlage: - Foto's situatie wegbeeld Annerstreek
- Lijst ondertekenaars Annerstreek





1. Toegangspad vanaf Nije dijk

AgriPlaza Makelaars & Juridisch Advies
Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

Datum: 05 december 2023

Onderwerp: Machtiging indienen zienswijze

Hierbij machtigen de bewoners van de in de onderstaande tabel genoemde percelen mevrouw [REDACTED].
[REDACTED] Rentmeester NVR van AgriPlaza makelaars & Juridisch Advies om namens hen een
zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan Annen Dorp - Herontwikkeling Annerstreek 65
e.o. met identificatienummer NL.IMRO.1680.ANNANNERSTR65-OW01 van de gemeente Aa en
Hunze;

[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	

66

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.25

32 gr.

D
PostNL

166929

11-12-2023 17:03

NL



3SRPKS237450664

9460AB 93

ASN-B

ASNK 1609

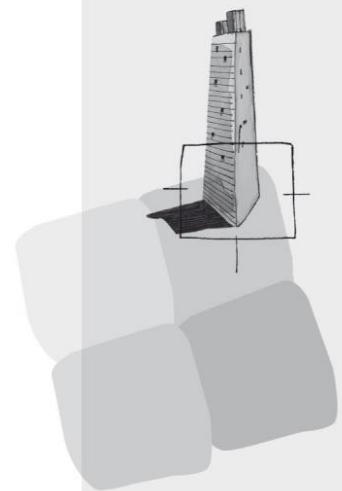
Postbus 93 9460AB

Naam: Gemeente Aa en Hunze

Adres: SPIEKERSTEEG 1, 9461BH GIETEN

NL Postbus 59 9480 AB Vries

Colofon



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06

E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort