

Gemeente Westerveld
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 50
7970 AB Havelte

11 september 2024

Onderwerp: Zienswijze voorkeursrecht beschikking percelen 18, 1183 en 1184 in Kalteren (Diever)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben kennis genomen van het voorkeursrecht dat het College van BenW heeft gevestigd op agrarische percelen in Diever, die grenzen aan het natuurgebied van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de wijk Kalterbroeken. Wij, bewoners van de wijk Kalterbroeken, willen onze bezorgdheid uiten over het voornemen tot aankoop van bovengenoemde percelen ten behoeve van woningbouw en geven hieronder puntsgewijs onze zienswijze.

1. Ecologische Impact

- **Versnippering van leefgebieden:** Een belangrijk bezwaar is dat toekomstige woningbouw op deze percelen de ecologische verbingszone versnipperd. Dieren en planten die deze corridor gebruiken om tussen natuurgebieden te migreren, verliezen hun leefgebieden of worden gehinderd door de bebouwing. Op perceel 18 zien we dagelijks de reekalfjes dartelen in de wei en is er een dassenfamilie. Ook kikkers, padden, salamanders en diverse (roof-)vogels maken gebruik van de drassige weilanden.
- **Negatieve effecten op biodiversiteit:** De bouw van woningen heeft schadelijke gevolgen voor zeldzame of beschermde diersoorten en planten, die afhankelijk zijn van het gebied. De biodiversiteit zal afnemen door verlies van leefgebied of verstoring.
- **Licht- en geluidsoverlast:** Woningbouw leidt tot extra lichtvervuiling en geluidsoverlast, wat negatieve gevolgen zal hebben voor nachtdieren en andere gevoelige soorten.

Met het veranderende klimaat is het belang van de ecologische verbindingen nog groter geworden. Zonder de ecologische verbindingen kan het NNN niet functioneren binnen het huidige landschap. Gezien bovenstaande is het nog maar de vraag of goedkeuring verleend kan worden voor nieuwbouw op kavels 18, 1183 en 1184, gelet op de omgevingsvisie van de provincie Drenthe 2022 over ecologische verbindingen (paragraaf 7.1.2). Zie ook bijgaande kaart met in bruin gearceerd de ecologische verbingszone in Diever en omgeving (zie bijlage 1).

2. Verstoring waterhuishouding

De wijk Kalterbroeken en de kavels 18, 1183 en 1184 maken deel uit van het waterbergingsgebied. Extra woningbouw brengt zeker veranderingen in het waterbeheer teweeg en geeft een verhoogde kans op overstromingen, droogte of verontreiniging van grond- en oppervlaktewater. Dit verstoort ook het functioneren van het natuurgebied en de ecologische verbingszone. Woningbouw in dit gebied zal aanmerkelijk kostenverhogend zijn ten opzichte van andere locaties.

3. Ruimtelijke Ordening en Bestemmingsplannen

- **Stedenbouwkundige uitgangspunten Kalterbroeken:** Bij de opzet van de wijk is destijds nadrukkelijk door de gemeente bepaald om inpassing in het landschap te waarborgen. De huidige bebouwing in Kalterbroeken was aan strikte voorwaarden gebonden. Zo is de noord-zuid-gerichte nok van de woningen aan de buitenrand beeldbepalend voor het dorpsgezicht vanaf Kalteren. Het beekdal (waar deze kavels ook in liggen) vormt daarbij de natuurlijke overgang van de bebouwing naar het natuurgebied.
- **Alternatieve locaties:**
 - Gezien de woonbehoefte voor specifieke doelgroepen, zoals verwoord in de woonvisie van de gemeente Westerveld (zie Addendum op de Woonvisie 2019-2025, 25 oktober 2022), is het logischer om zo dicht mogelijk bij de dorpskern te bouwen. Denk hierbij aan de agrarische percelen in de nabijheid van voorzieningen als basisschool De Singelier, middelbare school Stad & Esch, bibliotheek, sportvelden en dorpshuis Hart van Diever. We zijn ons ervan bewust dat dit deels esgronden betreft. We denken dat kleinschalige woningbouw passend bij de cultuurhistorie en met voldoende openbaar groen recht doet aan het landschappelijk karakter van het dorp Diever en de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners.
 - Hoewel het voor de levendigheid van het dorp en de woonbehoeften wenselijk is om te bouwen rondom de dorpskern van Diever (inbreiding i.p.v. uitbreiding) zijn er ook agrarische percelen in het buitengebied, die van minder ecologische en klimatologische waarde zijn en daardoor geschikter voor toekomstige woningbouw dan de eerder genoemde percelen.
 - Aangezien veel woonbehoefte ontstaat vanuit de stedelijke gebieden rondom Westerveld vragen we ons af, waarom op meer woningbouw wordt ingezet in Diever dan in Dwingeloo en Vledder. Laatstgenoemde dorpen liggen dicht bij de stedelijke gebieden Hoogeveen en Steenwijk, waardoor deze aantrekkelijker zijn voor forenzen. Daarnaast heeft Diever in de afgelopen 10 jaar al veel woningbouw gerealiseerd.
 - Afgelopen maandag 9 september waren wij aanwezig bij de toelichting van de gemeente inzake de Wet Voorkeursrecht op de percelen in Diever, Dwingeloo en Havelte. De gemeente benoemde deze percelen als meest kansrijk om op termijn woningen te gaan bouwen. De onderbouwing van deze beoordeling ontbrak. Er werden geen objectieve en subjectieve beoordelingscriteria genoemd. Het lijkt erop dat vooraf geen afstemming met de provincie Drenthe en Natuurbeheerorganisaties heeft plaatsgevonden voor een impact- en haalbaarheidsanalyse.

Er werd wel verwezen naar eerdere uitspraken van de provincie Drenthe, waarbij bouwplannen op esgronden zijn afgewezen. De gedachte aan deze uitspraken limiteren de verkenning van de gemeente Westerveld voor alternatieve locaties. De provincie kan zich flexibeler gaan opstellen, gezien hun eigen ambities (ingetekend voor 18.000 huizen i.p.v. de gevraagde 10.000) en de ambities van de gemeente Westerveld om 1/18de daarvan te realiseren. Gerelateerd aan het percentage inwoners in Westerveld ($\pm 4\%$ van de provincie Drenthe) zouden er slechts 720 woningen gebouwd hoeven te worden in Westerveld. Specifiek voor het dorp Diever is er al een significante groei gerealiseerd door de bouw van de wijk Kalterbroeken, waarbij toen ook al een deel van de ecologische verbindingzone is opgeofferd.

4. Impact leefomgeving omwonenden

- **Verlies van uitzicht en rust:** De bouw van woningen op kavels 18, 1183 en 1184 heeft niet alleen een grote impact op de planten en dieren die er leven, maar gaat ook ten koste van het woongenot van de huidige omwonenden.
- **Daling woningwaarde:** Gezien de bouwvoorschriften van destijds is het onbegrijpelijk dat de gemeente hier nu wenst te bouwen. De huizen en bouwkavels in Kalterbroeken zijn indertijd vanwege het blijvende vrije uitzicht voor substantieel hogere bedragen gekocht en gaan door de beoogde woningbouw in ieder geval in waarde omlaag.
- **Toename verkeersdruk:** Nieuwe woningen leiden tot meer verkeer en zullen (geluids-)overlast veroorzaken voor omwonenden en de dieren in het leefgebied. Voor bovengenoemde percelen is er ook maar één ontsluitingsweg mogelijk, gezien het aanpalende natuurgebied. Daarnaast is de huidige infrastructuur van de wijk Kalterbroeken ontoereikend voor de voorgestelde uitbreidingsplannen.

We zijn ons ervan bewust dat bovengenoemde argumenten deels voor risico van de bewoners zelf zijn, maar dat laat onverlet dat het wel de verantwoordelijkheid is van de gemeente om hier bij nieuwbouwplannen ook rekening mee te houden.

5. Financiële implicaties woningbouw op percelen 18, 1183 en 1184

Hoewel de gemeente het op voorhand kansrijker lijkt om bovengenoemde percelen te verwerven, is het uiteindelijk moeilijker om deze gronden bouwrijp te maken, gezien de natte ondergrond en de aanwezige beschermde diersoorten. Daarnaast vraagt dit ook meer investeringen in de bouw van de huizen. Op de hoger gelegen gronden binnen Diever is het bouwtechnisch gezien makkelijker en daarmee goedkoper om woningbouw te realiseren.

Conclusie

Gezien bovenstaande zienswijze lijkt het ons - *niet alleen in het persoonlijk belang, maar juist ook in het algemeen belang* - onwenselijk om voorkeursrecht te leggen op de agrarische percelen 18, 1183 en 1184 ten behoeve van woningbouw. Het is in ieders belang om deze agrarische percelen als ecologische zone in stand te houden en zo de klimatologische veranderingen het hoofd te bieden. We verzoeken de gemeenteraadsleden van de gemeente Westerveld om niet in te stemmen met het voorkeursrecht op deze percelen en in te zetten op woningbouw op andere locaties met minder ingrijpende gevolgen voor de natuur, het landschap en de gemeentefinanciën.

Gelet op onze bezwaren en eerder afgewezen bouwplannen in Dieverbrug adviseren we de gemeenteraad een stedenbouwkundig plan voor de gemeente Westerveld te laten opstellen. Hierin moet de gebiedsvisie op wonen in samenhang gebracht worden met de door de streek gedragen visies op het natuur- en cultuurlandschap, de recreatiegebieden en de omliggende agrarische percelen en bedrijfsterrain.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1: Kaart van Diever en omstreken met in bruin gearceerd de ecologische verbindingszone



Bron: https://atlas.bij12.nl/WebViewer/index.html?viewer=ikn_pub