INGEKOMEN 10 SEP. 2024

Aan de raad van de gemeente Westerveld

Samenvatting zienswijze

Dit document bevat de zienswijze die we als bewoners van [redacted] te Diever hebben ten aanzien van het besluit van Burgemeester en Wethouders en het concept voorstel aan uw gemeenteraad over het voorkeursrecht op percelen te Diever.

In het voorstel van het college van B&W aan uw raad lezen wij geen enkele inhoudelijke onderbouwing, waarom juist deze agrarische percelen in het buitengebied aan de Kalteren (totale oppervlakte ruim 10 hectare!) aan uw raad worden voorgedragen voor voorkeursrecht (vooruitlopend op mogelijke herontwikkeling voor woningbouw en andere functies).

Wij ervaren dit voorstel in de eerste plaats als een zeer tegenstrijdige stap in relatie tot de door uw raad vastgestelde Woonvisie en addendum, waarin staat aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Daarmee mogen wij als inwoners van Diever verwachten dat eerst een uitgebreid onderzoek wordt gedaan naar mogelijke inbreidingslocaties binnen de contouren van het bestemmingsplan Diever, voordat überhaupt wordt gekeken naar uitbreidingslocaties in het buitengebied. Dat onderzoek naar mogelijke inbreidingslocaties is ook aangekondigd in de Uitvoeringsagenda Woonvisie 1.3.
We kunnen ons eerlijk gezegd niet voorstellen dat er binnen de contouren van het bestemmingsplan Diever geen geschikte locaties zijn te vinden om voor de komende jaren in de in de woonvisie beschreven behoefte te voorzien. Zie ook enkele suggesties aangegeven op de kaartjes van het bestemmingsplan Diever in onze zienswijze.

Als er al gezocht zou moeten worden naar uitbreidingslocaties in het buitengebied dan zou dat ons inziens rondom de hele kern Diever moeten gebeuren en zou het voorkeursrecht ook veel breder moeten worden toegepast. Wij krijgen nu sterk de indruk dat er lukraak enkele agrarische percelen worden voorgedragen voor voorkeursrecht, zonder dat daar al een gedegen afweging aan ten grondslag ligt of dit ruimtelijk/stedenbouwkundig/landschappelijk/cultuurhistorisch gezien wel de meest gewenste ontwikkelingsrichting van Diever is.

Kortom: een inhoudelijke motivatie aan uw raad om voor deze agrarische percelen in het buitengebied voorkeursrecht van toepassing te verklaren ontbreekt ons inziens volledig.

Nadere toelichting zienswijze, vragen/Opmerkingen

- Doel van het toepassen van het voorkeursrecht is om speculatie te voorkomen. Welke toetsingskaders heeft het college opgesteld om te bezien of er sprake is van speculatie? Moeten we hierbij denken aan hoe lang de grond in bezit is van de huidige eigenaar, de wijze waarop de grond door de eigenaar wordt gebruikt, …?

- Volgens de Woonvisie gaat inbreiding voor uitbreiding. Heeft er een inventarisatie van 'lege plekken' binnen kernen met potentie voor inbreiding plaatsgevonden (Uitvoeringsagenda Woonvisie 1.3) ? Zo ja waar zijn de uitkomsten te vinden?

- Op pagina 17 van de Woonvisie Addendum staat:
  "Het opstellen van een ruimtelijk afwegingskader voor inbreidingslocaties"
  Is dit ruimtelijke afwegingskader inmiddels opgesteld? Zo ja kunnen we kennisnemen van de inhoud?

- Binnen het bestemmingsplan Diever zijn diverse agrarische gronden te vinden die in aanmerking zouden kunnen komen voor inbreiding. Inbreiding is ook mogelijk door bijvoorbeeld de sportvelden en/of tennisbanen te verplaatsen en de huidige locatie(s) te bebouwen. Hieronder een aantal potentiële locaties op de kaarten van het bestemmingsplan (en er zijn er wel meer plekken die onderzocht kunnen worden):







- Uitbreiding buiten het bestemmingsplan Diever valt in het buitengebied. Dit is in strijd met de woonvisie:
  - (pagina 11): "Waar dergelijke invulling van open plekken niet mogelijk is, is kleinschalige nieuwbouw bij de dorpen mogelijk om in de (lokale en regionale) behoefte te voorzien"
    Daar waar een voorkeursrecht op 10 (!) hectare landbouwgrond wordt gelegd, kan geen sprake zijn van kleinschalige nieuwbouw.
  - (pagina 30) "3.2. Verdere verstening van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan. Zie ook de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied en de provinciale omgevingsverordening "

- Als er niet aan inbreiding wordt gedaan ligt het voor de hand om eventuele uitbreiding te doen grenzend aan bestaande bebouwing van Diever (en ook in de eerste plaats binnen het bestemmingsplan Diever). Rondom Diever zijn diverse percelen te vinden met een agrarische bestemming die grenzen aan bestaande bebouwing.

- Voor de gemeente een voorkeursrecht op potentiële uitbreidingslocaties legt, zou een gedegen inventarisatie van mogelijke uitbreidingslocaties plaats moeten vinden.

- Een andere optie is dat de gemeente op àlle mogelijke uitbreidingslocaties een voorkeursrecht plaatst.

- In het besluit van Burgemeester en wethouders staat "Er worden mogelijkheden gezien om deze locatie in de toekomst te transformeren naar een woonfunctie met bijbehorende nevenfuncties. ". Wat ons betreft is dit een aantal stappen te snel en uitermate prematuur:
  - Eerst kijken naar inbreidingslocaties

- Als er onvoldoende mogelijkheden zijn dan eerst een inventarisatie van mogelijke uitbreidingslocaties grenzend aan de huidige bebouwing
- Op basis van deze laatste inventarisatie dan met een voorstel komen.

- Het nu leggen van voorkeursrecht zonder gedegen onderzoek/onderbouwing riekt naar hapsnap beleid, gebrek aan visie en is niet aan ons uit te leggen.

Bronnen

- Kennisgeving voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders - gemeente Westerveld : https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-340122.html
- Omgevingsvisie https://www.omgevingsvisiewesterveld.nl/omgevingsvisie-westerveld/home
- Woonvisie https://www.gemeentewesterveld.nl/Alle_onderwerpen/Wonen/Beleid_en_visie/Woonvisie
- Addendum woonvisie https://www.gemeentewesterveld.nl/Alle_onderwerpen/Wonen/Beleid_en_visie/Woonvisie
- Bestemmingsplan Diever https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.17010000Diever-/p_NL.IMRO.17010000Diever-.pdf

Pagina 15 Woonvisie:

- "Prioriteit heeft het concreet invullen van lege of herontwikkelingslocaties in onze dorpen (inbreidingslocaties) waar dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt; bijvoorbeeld door het vertrek van een bedrijf of voorziening, zoals de vrijkomende voormalige agrarische bebouwing in de dorpskern. Waar dergelijke invulling van open plekken niet mogelijk is, is kleinschalige nieuwbouw bij de dorpen mogelijk om in de (lokale en regionale) behoefte te voorzien"
- "Inventarisatie van 'lege plekken' binnen kernen met potentie voor inbreiding. "
- (pagina 11) Waar dergelijke invulling van open plekken niet mogelijk is, is kleinschalige nieuwbouw bij de dorpen mogelijk om in de (lokale en regionale) behoefte te voorzien.

Pagina 34 Woonvisie:

- "Inbreiding boven uitbreiding
  1.1. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
  1.2. Bij uitbreidingslocaties kijken we eerst of alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen (binnen bestaand stedelijk gebied, conform de definitie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). "
- "Verdere verstening van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan. Zie ook de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied en de provinciale omgevingsverordening. "

Communicatie

- Moment van openbaarmaking 23 juli 2024
  Besluiten die op termijn verstrekkende gevolgen kunnen hebben voor bewoners zouden uit principe niet in de vakantieperiode moeten worden genomen/gepubliceerd. Wij merken om ons heen dat diverse personen erg laat kennis hebben genomen van het besluit.
- Wijze van openbaarmaking
  Wij ervaren het dat er een zwaard van Damocles boven ons hoofd wordt gehangen. Het

besluit heeft op termijn potentieel grote gevolgen voor onze directe leefomgeving. Het was wel zo netjes geweest om de betrokken bewoners vooraf hiervan op de hoogte te stellen. Misschien formeel niet verplicht, maar in andere gevallen doet de gemeente dit wel. Denk aan verlenging asielzoekers tegenover de camping aan de Bosweg.

Verzoek aan gemeenteraad

Gelet op onze zienswijze vragen wij u nadrukkelijk om **niet** akkoord te gaan met het voorstel voor het vestigen van voorkeursrecht op de percelen aan de Kalteren in het buitengebied.
Eerst zal er (conform de door uw raad vastgestelde Woonvisie) gedegen onderzoek moeten worden gedaan naar mogelijke inbreidingslocaties en het benutten van agrarische percelen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Diever.

Wij verzoeken u om ons de gestelde vragen en opmerkingen schriftelijk te beantwoorden en ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]