INGEKOMEN 11 SEP. 2024

Aan:
De raad van gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Diever, 10 september 2024

Betreft: zienswijze voorkeursrecht Kalteren Diever

Geachte leden van de gemeenteraad gemeente Westerveld,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het voorkeursrechtbeschikking Kalteren te Diever die op 2 augustus 2024 ter inzage is gelegd. Wij zijn afgelopen maandagavond 9 september 2024 bij de informatieavond geweest. Maar blijven met onderstaande vragen en opmerkingen zitten.

Vragen en opmerkingen

1. De voorkeursrechten beslaan in totaal 30 hectare grond. Doel tegelijkertijd drie grote woningbouwprojecten realiseren (3x de grote van bouwproject Kalterbroeken in Diever) aangezien alles klaar moet voor 2030. Is een drietal bouwprojecten op 30 hectare niet veel te veel voor een ambtelijk apparaat van een zeer kleine gemeente (in inwonersaantal)? Is het daarom niet verstandiger op 1 of max 2 plekken te focussen/voorkeursrecht te vestigen?
2. De provincie heeft met toezegging van 18.000 woningen bouwen voor 2030 in het bidbook aan het Rijk een forse bouwdruk bij de 34 gemeentes neergelegd. Gemeente Westerveld heeft haarzelf een forse bouwdruk opgelegd om niet 1/34 deel maar 1/18 deel hiervan qua woningbouw op te leggen. Diever wordt omringd door esgronden. Als je vanuit oogpunt woningbouw kijkt, zitten hier locaties tussen die geschikter lijken te zijn voor woningbouw (goede ontsluitingsmogelijkheden, meer ruimte etc) dan de percelen aan de Kalteren. Maar esgrond zijn beschermde gronden. Heeft de gemeente Westerveld de vraag bij de Provincie neergelegd om ook op esgrond te mogen bouwen? Forse woningbouwdruk vanuit Provincie zou ook tot ruimte in locatiemogelijkheden moeten leiden vanuit Provincie.
3. Voorkeursrecht moet prijsopdrijving voorkomen. Vier van de vijf onroerende zaken aan de Kalteren waar het voorkeursrecht op is gevestigd zijn afgelopen jaren in eigendom van een **niet** agrariër gekomen. Is hier al geen sprake van speculatie met grond?
4. De percelen aan de Kalteren worden als "kansrijk" voor woningbouw omschreven. Ook in de informatieavond zijn hier vragen over gesteld. Maar waarom deze percelen kansrijk zijn of kansrijker dan andere percelen kan niet beantwoord worden. Welke onderzoeken zijn gedaan om deze percelen kansrijk te benoemen?
5. In het addendum woonvisie wordt aangegeven dat de basisbehoefte 450 – 500 woningen is. Waar met de huidige bouwplannen al in wordt voorzien. Voor arbeidsmigranten, uitstroom vakantieparken en verstedelijkingsstrategie regio Zwolle zou nog een minimaal 300 tot maximaal 900 woningen nodig zijn. In hetzelfde addendum geeft de gemeente aan dat arbeidsmigranten veelal tijdelijk is en hier geen woningen voor gebouwd hoeven te worden. De verstedelijkingsstrategie regio Zwolle wordt volgens addendum opgepakt in Meppel en Hoogeveen i.v.m. openbaar vervoer voorzieningen, hoeft dus in gemeente Westerveld ook niet voor gebouwd te worden.
    a. Waarom dan blijven sturen op 1000+ woningen, met als gevolg vestigen van 30hectare aan voorkeursrecht?

    In 2025 wordt de woonvisie vernieuwd en onderbouwd met een marktonderzoek wat op dat moment qua woningbouw nodig is.
    a. Zou je met een dergelijke grote vestiging van voorkeursrechten niet eerst het marktonderzoek af willen wachten?

6. In de woonvisie 2019 – 2025 gemeente Westerveld wordt aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Waarom wordt in Diever gelijk voor uitbreiding gekozen? Is er goed/voldoende gekeken naar inbreiding?
7. Vledder is naast Diever, Dwingeloo en Havelte aangewezen als één van de vier voorzieningsdorpen. Waarom zijn er geen voorkeursrechten op agrarische grond in en rondom Vledder gevestigd? Loopt de gemeente Westerveld hier ook geen financieel risico op speculatie met agrarische grond in en rondom Vledder? Tevens ontstaat hierdoor bij de andere drie voorzieningsdorpen een nog hoger bouwdruk.

Conclusie
Wij vragen de gemeenteraad onder andere op basis van bovenstaande vragen en opmerkingen **niet akkoord** te gaan met het definitief vestigen van voorkeursrecht op de percelen aan de Kalteren in Diever.

Wij hebben gewacht met het indienen van de zienswijze na de informatieavond. Informatieavond was bedoeld voor uitleg en "verdediging" van het gevestigde voorkeursrecht. Maar onderbouwd hoe tot deze percelen is gekomen, is voor ons onvoldoende beantwoord. Welke onderzoeken gedaan zijn en welke percelen zijn afgevallen werden niet benoemd. Is wel om gevraagd. Er werd telkens benoemd dat de percelen aan de Kalteren kansrijk zijn voor woningbouw. Maar hoe tot de conclusie kansrijk is gekomen, werd niet voldoende uitgelegd. Wij hadden na de informatieavond niet het gevoel dat de keuze voor de percelen aan de Kalteren goed is uitgezocht. Maar bij ons blijft wel het gevoel dat de gemeente naarstig op zoek is naar grond om de ambitie van 1000 woningen voor 2030 te realiseren. Na het intrekken van het voorkeursrecht op de agrarische percelen in Dieverbrug op 17 oktober 2023 is deze druk waarschijnlijk nog hoger geworden en voelt het of de gemeente "snel" een aantal andere percelen in de gemeente heeft aangewezen. Want de druk blijft toenemen. Maar vooral in dit soort situaties is rust, keuzes goed voorbereiden, je burger goed meenemen, burgers laten participeren denk ik belangrijker dan snel iets doordrukken.