Antwoordennotitie vestigen voorkeursrecht

Beantwoording van de vragen die vooraf schriftelijk of tijdens de informatiebijeenkomst op maandagavond 9 september 2024 met betrekking tot het vestigen van een voorkeursrecht zijn ingebracht en die zijn gesteld in de niet-ontvankelijke zienswijzen tegen het ontwerp-raadsbesluit van vestigen voorkeursrecht Kalteren in Diever.

Locatiekeuze:

1. Waarom is er specifiek voor deze locaties gekozen en waarom heeft de gemeente niet ook andere locaties aangewezen?
   Reactie:
   Er heeft een beoordeling op hoofdlijnen van meerdere locaties plaatsgevonden. Bij die beoordeling zijn enkele relevante thema's betrokken zoals de vraag of een locatie wel of geen waardevolle es betreft en of in redelijkheid er voldoende en goede infrastructuur ligt of kan komen om een locatie voor verkeer bereikbaar te kunnen maken. De locaties waar een voorkeursrecht op gevestigd is, zijn daarbij als de meest kansrijke locaties beoordeeld die voor een woningbouwontwikkeling in aanmerking kunnen komen.

2. Waren er geen alternatieve (inbreidings-) locaties in Diever?
   Reactie:
   Er is expliciet gekeken naar een alternatief voor de locatie Dieverbrug. Het besluit om op laatstgenoemde locatie een voorkeursrecht te vestigen is namelijk weer ingetrokken. Voor een goed alternatief is vooral gezocht naar kleinere locaties waar bij - bij benadering - in totaliteit een vergelijkbaar aantal woningen gebouwd kan gaan worden, maar dan meer verdeeld zijn over de voorzieningenkernen Havelte, Diever en Dwingeloo.

3. Wat zijn de afwijzingsgronden voor andere locaties?
   Reactie:
   Zeker rondom de dorpskernen is aan veel gronden een waarde es toegekend waar woningbouw bijna niet mogelijk is en om die reden al afvallen. Locaties die minder goed bereikbaar zijn voor verkeer en locaties die solitair gelegen zijn ten opzichte van een kern, zijn ook niet meegenomen. Locaties waar alleen kleine aantallen woningen gerealiseerd zouden kunnen worden zijn ook afgevallen. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording bij vraag 2.

4. Is de gemeente bereid om alsnog naar andere locaties te kijken?
   Reactie:
   De gemeente heeft er belang bij dat de woningaantallen van het woningbouwprogramma 2023 tot en met 2030 gehaald worden. In die zin blijft de gemeente belang houden bij alle locaties waar woningbouw mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden. Mochten dergelijke kansen zich voordoen of valt een deel van de nu aangewezen gronden af, dan is de gemeente genegen naar een dergelijke locatie nader onderzoek te doen.

5. Een deel van de beoogde locatie te Diever heeft een waterbergingsfunctie, dit beperkt woningbouw en verharding. Is er rekening gehouden met deze beperking in aantallen woningen?
   Reactie:
   De gemeente is bekend met het feit dat een deel van de percelen te Diever waarop het voorkeursrecht is/wordt gevestigd een waterhuishoudkundige en landschappelijke waarde heeft. Thans handelt het louter om het vestigen van een voorkeursrecht. Indien er plannen komen voor een woningbouwontwikkeling, dan zal door middel van nader onderzoek onderzocht worden op welke wijze de woningbouwplannen ontwikkeld kan worden met inachtneming van genoemde waarden. Het voorkeursrecht wordt bewust gevestigd vooruitlopend op het uitvoeren van die onderzoeken om grondspeculatie te voorkomen.

6. Waar heeft het college van burgemeester & wethouders rekening mee gehouden in navolging op het proces rondom het vestigen van voorkeursrecht in Dieverbrug?
   Reactie:
   Als alternatief voor Dieverbrug en om de afspraken na te komen die er zijn gemaakt met het Rijk en de provincie over het woningbouwprogramma tot en met 2030, heeft de gemeente ervoor gekozen om te kiezen voor minder grootschalige locaties verdeeld over de voorzieningenkernen binnen de gemeente. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar de beantwoording bij vraag 2.

7. Waarom worden niet alle mogelijke agrarische gronden (ook esgronden) aan de rand van Diever opgekocht zodat er later na gedegen onderzoek een weloverwogen keuze gemaakt kan worden? (om prijsopdrijving te voorkomen)
   Reactie:
   Het vestigen van een voorkeursrecht betekent dat wanneer een grondeigenaar zijn gronden wenst te verkopen, hij deze eerst dient aan te bieden aan de gemeente. Met andere woorden, het voorkeursrecht krijgt pas uitvoering wanneer een eigenaar wil verkopen.
   Het instrument van vestiging van een voorkeursrecht is niet bedoeld om maar willekeurig gronden te bezwaren. Zoals is aangegeven bij de beantwoording bij vraag 3, zijn verschillende locaties niet positief beoordeeld vanwege bijvoorbeeld een landschappelijke waarde die aan een locatie is toegekend. Het voorkeursrecht is gevestigd op locaties die kansen kunnen bieden voor een woningbouwontwikkeling.

Proces na vestigen voorkeursrecht:

8. In welk stadium bevindt het proces zich nu? En is het doel sowieso woningen te gaan bouwen op deze locaties, zijnde nu of in de toekomst? En zo ja op alle percelen of deels?
   Reactie:
   Het voorkeursrecht zegt alleen dat de gemeente het eerste recht van koop heeft. Met verwijzing naar het antwoord bij vraag 2, zal bij een volgende stap bij het opstarten van het proces van gebiedsontwikkeling moeten blijken voor welke percelen er concrete woningbouwplannen ontwikkeld gaan worden. Of en in welke mate er daadwerkelijk gebouwd gaat worden zal dan mede afhangen van de resultaten van de verschillende onderzoeken die dan per locatie uitgevoerd zullen moeten worden. Onderzoeken zoals bijvoorbeeld een bodem-, ecologisch- of akoestisch onderzoek.
   Bovendien dient per locatie in overleg met het waterschap onderzoek verricht te worden naar de waterhuishouding.
   Zoals aangegeven bij vraag 5 vestigen wij het voorkeursrecht bewust voordat de verdere onderzoeken worden gestart om grondspeculatie te voorkomen.

9. In hoeverre zijn provincie/waterschap/natuurorganisaties al op de hoogte van de voorgenomen plannen?
   Reactie:
   Een voornemen tot vestiging van voorkeursrecht dient, om succesvol te kunnen zijn, in klein comité te worden voorbereid. Het voorkeursrecht geeft alleen een recht tot koop en gaat niet over plannen.
   Inhoudelijk overleg over planontwikkelingen met de genoemde instanties gaat nog plaats vinden. Bij de onderzoeken naar de woningbouwmogelijkheden worden deze instanties uitvoerig betrokken.
10. Hoe denkt de gemeente de woningbouwplannen in te passen rekening houdend met de waterhuishouding/infrastructuur/ecologische verbindingszone/behoud van groenstructuren, ligging nabij Natura 2000 en NNN etc.
    Reactie:
    Zoals beantwoord is bij de vragen 7 en 8, zijn dergelijke onderzoeken in dit stadium van het vestigen van een voorkeursrecht nog niet aan de orde.

Financiering

11. Hoe worden de bouwplannen gefinancierd en welke financiële risico's zijn er voor de gemeente?
    Reactie:
    Deze vraag kan niet beantwoord worden omdat:
    a. nog niet bekend is of en zo ja voor welke percelen er een woningbouwontwikkeling tot stand komt; en
    b. als er sprake zal zijn van een woningbouwontwikkeling, is het afhankelijk van hoe die ontwikkeling tot stand zal gaan komen. De grondeigenaar heeft de mogelijkheid tot zelfrealisatie mits aan de kaders voldaan wordt. Ook kan een andere ontwikkelende partij of zo mogelijk de gemeente zelf het initiatief nemen. Niet uitgesloten kan worden dat de gemeente gaat ontwikkelen. Echter, in het laatste geval zal de gemeente eerst wel de gronden in eigendom moeten verkrijgen.

Participatie:

12. Hoe gaat de gemeente de belanghebbenden/omwonenden laten participeren in de ontwikkeling van de plannen (in het kader van de Omgevingswet) In welke vorm en vanaf welk moment?
    Reactie:
    Het handelt nu over het voorkeursrecht. Op het moment dat er sprake zal zijn van een initiatief voor woningbouw, dan zal het brede proces van gebiedsontwikkeling opgestart worden. Een proces dat start met de initiatieffase en stopt uiteindelijk bij de realiserings- en beheerfase (bouw- en onderhoud). Van dat proces maakt nadrukkelijk ook de participatie deel uit (zoals ook wettelijk is vastgelegd). Niet alleen de gemeente kan een rol spelen bij de participatie, afhankelijk van wie initiatiefnemer is kan daar ook een rol zijn weggelegd voor de ontwikkelende partij. Echter nogmaals, van een dergelijk proces is thans bij het vestigen van een voorkeursrecht nog geen sprake.

13. Gaat de gemeente in het kader van het natuurbehoud en de klimatologische veranderingen samen optrekken met bewoners en natuurorganisaties om bepaalde percelen als natuurbuffer aan te houden?
    Reactie:
    Verwezen wordt naar de beantwoording bij de vragen 1, 7, 8 en 12. Wanneer er voor een locatie een woningbouwplan in voorbereiding is, dan zal tijdens het proces van gebiedsontwikkeling onder meer onderzoek worden gedaan naar de landschappelijke- en waterhuishoudkundige inpassing van een woningbouwplan. En zal de omgeving in het kader van participatie ook geïnformeerd en betrokken worden bij de plannen zoals die dan in voorbereiding zijn.

Rechtsbescherming:

14. Hoe gaat de gemeente om met bezwaren (zienswijzen) van belanghebbenden en mogelijke planschadeclaims/nadeelcompensatie van omwonenden?
    Reactie:
    Tegen het vestigen van een voorkeursrecht op percelen te Dwingeloo, Diever en Havelte zijn meerdere zienswijzen en bezwaren ingediend. De zienswijzen en bezwaren worden beoordeeld door de gemeente en van een gemeentelijke reactie voorzien in een zgn. zienswijzennota. Deze zienswijzennota gaat onderdeel uitmaken van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad. Vervolgens volgt in de raadsvergadering van 22 oktober 2024 de besluitvorming.
    Van planschadeclaims en/of nadeelcompensatie is thans nog geen sprake. In zijn algemeenheid kan hierover worden gezegd dat de gemeente zich ook voor wat betreft mogelijke toekomstige planschadeclaims en verzoeken om nadeelcompensatie dient te houden aan de wettelijke bepalingen die hiervoor gelden. Bij het maken van concrete plannen tot woningbouw wordt een planschade/nadeelcompensatie inventarisatie opgesteld. Iedereen die meent planschade te leiden kan daarvoor een claim indienen bij de gemeente nadat het omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze

claims worden door een onafhankelijk bureau beoordeeld. Mogelijke planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Specifieke vragen:

Woonbeleid

15. Wat zeggen de demografische ontwikkelingen voor Diever zelf v.w.b. de benodigde woningbouw? Voor wie wordt er gebouwd?
    Reactie:
    Het woonbeleid van de gemeente wordt mede bepaald door de uitkomsten van de woningbehoefteonderzoeken die periodiek voor de provincie Drenthe en haar gemeenten uitgevoerd worden. Verder heeft de gemeente rekening te houden met de afspraken die er liggen met het Rijk en de provincie over de aantallen te bouwen woningen. De woningbehoefteonderzoeken maken duidelijk dat er vraag is naar nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen, ook binnen de gemeente Westerveld en een kern als Diever. Als leidraad voor de te bouwen woningen past de gemeente op grond van de vastgestelde Woonvisie al enige jaren de volgende formule toe: 20% sociale huur; 40 % betaalbaar en 40% vrije sectorbouw bij initiatieven binnen één van de voorzieningenkernen. Deze verdeling is vastgelegd in de woonvisie van de gemeente, zodat gewaarborgd is dat er voor verschillende doelgroepen woningen gebouwd worden.

Diever

16. Wat is de langetermijnvisie van de gemeente voor de ontwikkeling van Diever en hoe passen deze bouwplannen daarin?
    Reactie:
    Diever is één van de 4 voorzieningenkernen binnen de gemeente. Het gemeentelijk beleid is er onder meer op gericht om de voorzieningen in deze 4 kernen ook voor de langere termijn in stand en kwalitatief op peil te houden. Het besluit om een voorkeursrecht te vestigen op de aangewezen percelen te Diever sluit aan bij genoemd beleid.

Havelte

17. Op het gebied Meerkamp-West in Havelte is een goedgekeurd bestemmingsplan van kracht, vastgesteld in 2017. De grondslag is een stedenbouwkundige schets die uitgaat van ongeveer 90 woningen. Blijft dit bestemmingsplan met woningaantallen en ontwerp van kracht als de gemeente deze gronden kan verwerven of gaat de gemeente hier een nieuw stedenbouwkundig ontwerp maken op basis van huidige ruimtelijke eisen.
    Reactie:
    Het bestemmingsplan voor het plangebied Meerkamp-West kent een uitwerkingsverplichting. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 kan hier geen gebruik meer van worden gemaakt. Wel blijven de uitgangspunten en ruimtelijke- en milieu-hygiënische kaders van toepassing zoals die ook al golden ten tijde van het bestemmingsplan. Hoe meer namelijk een woningbouwplan aan de genoemde kaders refereert, hoe hoger de kans dat er een woningbouwplan gerealiseerd gaat

worden. Door de vestiging van een voorkeursrecht worden de mogelijkheden breder om voor Meerkamp-West een woningbouwplan te ontwikkelen. Dat daarbij eventueel meer woningen dan 90 gebouwd zullen gaan worden, wordt niet uitgesloten.

18. College wil in Havelte voor 2030 ongeveer 300 woningen realiseren. De locaties Hesselte, Meerkamp (voetbalvelden) en Meerkamp-West bieden hiervoor onvoldoende ruimte. Wat is de ruimtelijke visie van het college voor Havelte na 2030?
    Reactie:
    Het woningbouwprogramma van de gemeente betreft de periode 2023-2030. Dit is ook de periode waar de gemeente zich in eerste instantie op richt. Of de genoemde locaties niet voldoende zijn, moet nog blijken. Echter naast deze locaties richt de gemeente zich ook op enkele locaties waarbij grondeigenaren zelf als initiatiefnemer kunnen optreden en waar de gemeente alleen planologisch dient te faciliteren. Verder dient de gemeente met het oog op een verantwoorde woningbouwontwikkeling voor wat betreft de woningbouw te Havelte ook rekening te houden met woningbouwplannen in het nabijgelegen Uffelte.

Vledder

19 Waarom is er in Vledder geen locatie aangewezen gelet op 1. amendement woonvisie oktober 2022 (100-120 woningen) en 2. In verband met winkelcentra, dichter bij stedelijk gebied (Steenwijk)
Reactie:
De gemeente richt zich voor wat betreft de voorzieningenkern Vledder binnen de periode van het woningbouwprogramma 2023-2030 in eerste instantie op de verdere ontwikkeling van het woongebied Vledder Noord. Vledder Noord wordt fasegewijs ontwikkeld en thans worden de eerste voorbereidingen getroffen om woningbouw te realiseren in fase 3. De gemeente is op die locatie in Vledder al eigenaar van de grond en van enkele naastgelegen gronden.

Diever, 27 september 2024. Team Fysiek Beleid.