INGEKOMEN 11 SEP. 2024

Gemeente Westerveld
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Diever, 11 september 2024

Betreft: Zienswijze Voorkeursrechtbeschikking kavels 18, 525, 1183 en 1184 Kalteren (Diever)

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het voorkeursrecht dat het College van B&W heeft gevestigd op de percelen die aan het natuurgebied en de wijk Kalterbroeken grenzen, dienen wij onze zienswijze in. Wij willen onze zorg met u delen dat de toekomstige verwerving van deze percelen het beoogde doel om betaalbare woningen te realiseren voorbij schiet en daarmee een dure miskoop zal blijken te zijn. Kortom: kansrijke percelen om te verwerven maar kansloos om voldoende en betaalbaar te bouwen.

1. **De wijk Kalterbroeken**

Er zijn 217 woningen gerealiseerd in de wijk Kalterbroeken sinds de bouw in 2008 is gestart. Dit is een groot deel van het aantal woningen dat in Westerveld is gebouwd in de afgelopen 15 jaar.

De opzet van de wijk is destijds nadrukkelijk door de gemeente bepaald om inpassing in het landschap te waarborgen. De overgang van de bebouwing naar het landschap is aan strikte voorwaarden gebonden geweest. Met een geweldig eindresultaat. Wonen in de natuur.

De uitgangspunten zijn als volgt in het kort samen te vatten: vanuit een compactere bouw (rijwoningen) geleidelijk overgaan naar kleinere rijen, vervolgens naar tweekappers en uiteindelijk uitwaaierend naar vrijstaande woningen. Met steeds toenemende ruimte tussen de woningen uit respect voor het landschap en midden in de natuur. Brede wadi's zijn kenmerkend en essentieel om de waterhuishouding te reguleren. De buitenrand van de wijk vormt de afronding ervan, waarbij de verplichte nokrichting (noord-zuid gericht) beeldbepalend is. Daarnaast gold voor deze buitenrand een maximale bouwhoogte (7 meter) om het dorpsaanzicht een vriendelijk karakter te geven. Ook is aan de buitenrand verplicht gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen om de overgang van het landschap naar het dorp zo natuurlijk mogelijk vorm te geven. De uitgangspunten hebben geresulteerd in een prachtige wijk met respect voor het landschap en de natuur. Beeldbepalend voor het dorpsaanzicht vanaf Kalteren.

Het gaat ons voorstellingvermogen te boven dat dezelfde gemeente nu dreigt om in dit landschap een groot aantal woningen tegen deze afgeronde wijk aan te willen bouwen. Dit staat volledig haaks op de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die voor Kalterbroeken zijn gerealiseerd. Tenzij er wordt gekozen voor de veel reëlere optie om voort te borduren op de geldende stedenbouwkundige uitgangspunten van Kalterbroeken; echter zal dan slechts een beperkt aantal (vrijstaande) woningen worden gebouwd en gaat daarmee een streep door de ambitie van de gemeente.

2. **Natuurbehoud**

Gelet op de nabijheid van het Drents Friesche Wold als Natura2000 gebied en het natuurgebied dat deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland als ecologische verbindingszone is het zeer de vraag of goedkeuring mag worden verleend voor nieuwbouw op kavels 18, 1183 en 1184. Het vestigen van voorkeursrecht en daarop volgend woningbouw zal indruisen tegen het behoud van de verbindingszone voor dieren en flora. Dagelijks maken vleermuizen, reeën, steenmarters, wezels,

[redacted]

vossen en dassen en talloze vogels, waaronder nu al 2 jaar de kraanvogels (!) gebruik van deze zone. Zo zijn wij zijn al 15 jaar lang getuige van de vele reekalfjes die zijn opgegroeid in dit gebied, evenals de nachtelijke omzwervingen van de dassenfamilie met hun burcht aan de rand van kavel 18.

3. **Waterbergingsgebied, beekdal**

Het drassige gebied Kalterbroeken en de nog lager gelegen aangrenzende weilanden (kavels 18, 1183 en 1184) hebben een belangrijke functie als waterberging. Dit houdt in dat er veel ruimte zal moeten zijn voor water, waardoor er veel minder ruimte overblijft voor woningen en verharding, zoals dat ook al het geval is in Kalterbroeken. De kosten per wooneenheid zullen hierdoor enorm toenemen, waardoor de beoogde sociale woningbouw onrealistisch zal blijken te zijn. In de toekomst zal door de klimaatverandering de waterbeheersing in dit gebied een steeds grotere uitdaging worden.

4. **Alternatieve locaties in Diever**

Planologisch is de keuze voor de weilanden grenzend aan het natuurgebied zeer onwenselijk. Het zal een wormvormig aanhangsel worden dat zo ver als mogelijk verwijderd is van de dorpskern en de voorzieningen. Het geniet sterk de voorkeur om logischer locaties te selecteren.

a) De voorlaatste nieuwbouwwijk (dus voordat Kalterbroeken werd gerealiseerd) is grotendeels gebouwd op de Westeresch. Voorzieningen als basisschool, middelbare school, sportvelden, sportzaal, openbare bibliotheek en het dorpshuis "Hart van Diever" zijn alle gevestigd aan de buitenrand van deze wijk. Het oorspronkelijke plan om deze wijk te voltooien kan nu worden uitgevoerd op een gedeelte van het agrarisch gebied ten zuiden van deze voorzieningen: zie kavels 1924, 1925,1928,1929 en 1334. Genoemde voorzieningen die voor de beoogde doelgroepen - waaronder jongeren, (jonge) gezinnen en senioren - essentieel zijn worden daarmee eindelijk geïntegreerd. Het "Hart van Diever" kan letterlijk in het hart van de samenleving komen te liggen. Bijkomend voordeel is dat de omgeving direct verlost is van het gevaar dat er lelieteelt plaats kan vinden, zoals dat afgelopen voorjaar dreigde te gebeuren.

b) Eveneens zou de locatie ten westen van de Westerdrift een veel logischer optie zijn. De woningen komen dan veel dichter bij de dorpskern en eerder genoemde voorzieningen te liggen. Het betreft de percelen 1760 en 1220 ten zuiden van kavel 525.

Voor beide opties geldt dat het hoger liggende percelen zijn en dus kostentechnisch voordelen biedt. Omdat er in Diever toch al gebouwd is op es-gronden (precedentwerking), zou de gemeente zich bij de provincie ijzersterk moeten maken om nabij de dorpskern te willen bouwen. Onder druk van de woningopgave moet Westerveld ruimte krijgen van de provincie. (Woning)nood breekt wet!

Woongenot en waardedaling

In aanvulling op bovengenoemde maken wij ons uiteraard ook zorgen om het verliezen van een groot deel van ons leef- en woongenot. Niet voor niets hebben wij ruim 15 jaar geleden bewust gekozen om aan de rand van Kalterbroeken te gaan wonen. De grondprijzen waren daar ook naar. Daarnaast zal alleen al door het vestigen van het voorkeursrecht de waarde van onze woningen aanzienlijk dalen. Laat staan wanneer de bestemmingswijziging en bebouwing van deze percelen zullen plaatsvinden.

Samenvattend

- Aanbouwen van een nieuwe wijk aan de landelijke wijk Kalterbroeken met haar open en natuurlijke karakter verminkt de vriendelijke overgang van landschap en natuur naar het dorp volledig.

[redacted]

Planologisch en stedenbouwkundig een miskleun. Tenzij gekozen wordt om de uitgangspunten van Kalterbroeken voort te zetten. Dat zal echter resulteren in een zeer beperkt aantal woningen.

- Natuurbehoud is een belangrijk aspect. Bouwen in de ecologische verbindingszone van Natuur Netwerk Nederland zal een lastige, zo niet onmogelijke opgave worden. Als groene gemeente zou je dat sowieso niet moeten willen.

- Het bouwen in het waterbergingsgebied zal een veel beperkter aantal woningen opleveren dan door de gemeente op voorhand wordt beoogd.

- Alternatieve locaties in Diever zijn voorhanden. Dichter bij de dorpskern en de voorzieningen op steenworp afstand. Ook al zal je dat als gemeente misschien moeten afdwingen bij de provincie.

Wij doen een dringend beroep op uw raad om het voorkeursrecht Kalteren tijdens de raadsvergadering van 22 oktober as. **niet te bekrachtigen**. Onze zienswijze is : "ga niet voor kansrijk verwerven om daarna kansloos te bouwen".

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]