

Aan burgemeester en wethouders van Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Dwingeloo, 15 januari 2024

Onderwerp: Zienswijze bouwplannen Honingvlanden 10, Dwingeloo, zaaknummer 2023-021642

Geacht college,

Op 7 februari 2023 informeerde de heer Harrie Boerhof in de kantine van camping Wittelterbrug de omwonenden over zijn bouw- en ontwikkelingsplannen op de locatie Honingvlanden 10. Wij werden daar onaangenaam verrast en kunnen ons niet met zijn bouwplannen verenigen.

Vervolgens hebben wij recent (dec 2023) via:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1701.509PHHoningvlanden10-0001>

en de melding in de regionale krant, gezien dat de plannen concreter worden en daadwerkelijk zijn ingediend.

Hieronder lichten wij onze reactie hierop en ons standpunt toe.

In de aanhef van de Ruimtelijke plannen wordt aangegeven dat het voeren van een tuincentrum tegenwoordig sterk onder druk staat. De volgende links spreken dat echter tegen:

<https://www.nieuweoogst.nl/nieuws/2022/04/05/opnieuw-recordomzet-voor-tuincentra#:~:text=De%20omzet%20van%20Nederlandse%20tuincentra,laten%20uitvoeren%20door%20analysebureau%20GfK.>

[https://www.marktdata.nl/nieuws/Schaalvergroting-in-de-tuincentrumbranche#:~:text=Momenteel%20\(november%202021\)%20staan%20in,als%20hoofdvestiging%20of%20zelfstandige%20vestiging.](https://www.marktdata.nl/nieuws/Schaalvergroting-in-de-tuincentrumbranche#:~:text=Momenteel%20(november%202021)%20staan%20in,als%20hoofdvestiging%20of%20zelfstandige%20vestiging.)

Wij hebben sterk de mening dat de op redelijke leeftijd gekomen ondernemer zelf de zaak heeft laten versloffen en niet met z'n tijd is meegegaan, zoals bijvoorbeeld via de genoemde online verkoop. Gezien de landelijk positieve trend was dit echt niet nodig geweest, maar zonder opvolger, lijkt de ondernemer bewust te hebben aangestuurd op lucratieve woningbouw.

In het plan wordt biodiversiteit aangehaald, maar de insectenhôtels en enkele fruitbomen etc vallen in het niet bij de reeds verwijderde modeltuinen en planten voorraad die het tuincentrum had.

Het struinpad lijkt heel aardig voor de publieke toepassing, maar gezien de ontelbare recreatieve mogelijkheden in de omliggende bossen, is dit een schijnvertoning. Daarnaast is de lengte van een struinpad langs deze bebouwing nauwelijks functioneel te noemen.

Het hele plan past verder niet in de **“Woningbouwbeleid Omgevingsvisie Drenthe 2022”** (zie gemarkeerde delen in de bijlage) van de provincie Drenthe en wel om o.a. de volgende punten:

- De provincie stelt woningbouw bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving en/of dat deze dient aangesloten te zijn op de bestaande kern, waarvan hier zeker geen sprake is. De provincie zou hier daarom zeker niet mee akkoord moeten gaan, want dan gaat ze tegen haar eigen visie in.
- De kans dat een eventuele goedkeuring tot precedentwerking van bouwen in het buitengebied gaat leiden, is levensgroot aanwezig. Wij vinden dat niet wenselijk en nemen aan dat dit zeker ook voor de gemeente en de provincie geldt.
- Vijf woningen, tot 9m hoogte en in het hogere segment passen daar ook niet binnen:
 - o De provincie biedt ruimte voor het toevoegen van een incidentele woning: dat strookt niet met 5 stuks
 - o Landschappelijke inpassing: dat strookt niet met 9m hoge huizen.
- In het hogere segment zijn er voldoende huizen in de gemeente beschikbaar en leidt dus wel tot leegstand elders: het lijkt ons onmogelijk om aan te tonen dat dit segment aangevuld dient te worden.
- Het geschetste woonmilieu dient aangesloten te zijn op de bestaande kern, hetgeen hier niet het geval is.

- Van de gebruikte verwoording: "Positionering van de woningen rekening houdend met omliggende bedrijven en daarmee rekening houdend met de bestaande structuren.", is volgens ons dan ook geen sprake. In onze optiek kan er gezien landschappelijke toepassing, zeker geen bebouwing plaats vinden tussen de bestaande bedrijfswoning en Honingvelden 7, 8 en 9: nu staan die op vergelijkbare (zicht)afstand tot elkaar: één van de nieuwe woningen is hier midden tussen gepland (rood aangekruist in onderstaande afbeelding). Voor specifiek deze woning verwachten wij aanzienlijk verminderde privacy te gaan ervaren aangezien deze in het zichtveld komt vanuit de genoemde woningen Honingvelden 7, 8 en 9.



- Er kan geen sprake zijn van ruimte-voor-ruimte omdat het een voormalig tuincentrum betreft en geen agrarische bestemming.
- Als dit al het geval zou zijn, dan zou (volgens onze inschatting) tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen van toepassing zijn en zeker geen vijf woningen.

Aanvullend uit:

Bestemmingsplan buitengebied Regelgeving gemeente Westerveld (2012)

Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling

h. de bestemming.....

- 4. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis;
=> en dus geen vijf zoals in het plan
- 6. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
=> en dus niet verspreid over de kavel zoals in het plan

Wat betreft de "**Landschappelijke inrichting**" die het plan benoemt, hebben wij nog de volgende bedenkingen:

- Voordat het tuincentrum en modeltuinen op deze locatie kwamen, was dit perceel grasland.
- Wij gaan er van uit dat het tuincentrum en de modeltuinen mogelijk eerst gedoogd zijn en niet officieel vergund.
- Gezien de periode, grofweg 1980, kunnen wij niet concreet achterhalen, hoe e.e.a. tot stand is gekomen, maar dat kan de gemeente wellicht wel.
- Onze conclusie is dat als er gezocht wordt naar "landschappelijke inrichting" het geheel wordt terug gebracht naar de situatie voor het tuincentrum en de modeltuinen ontstonden, oftewel grasland.

Verder lopen wij tegen de volgende punten aan die het niet wenselijk maken hier woningbouw toe te staan:

- De beschikbaar gekomen stikstofruimte (van de gestaakte bedrijfsactiviteiten) zouden naar onze mening ten goede dienen te komen aan de natuur en landbouw ter plaatse, niet aan woningbouw.
- Net zo goed als boerenbedrijven niet zomaar een extra bedrijfswoning mogen zetten (zonder bv economische grootte/binding, kan het niet zo zijn dat juist wanneer de economische/bedrijfsactiviteit gestaakt is er extra huizen zouden mogen komen).
- De omgeving ter plaatse wordt gekenmerkt door een open agrarisch gebied. Woningbouw past daarin niet. In het plan wordt verder het argument gebruikt dat er verharding wordt verminderd / verwijderd, maar dat is natuurlijk geen reden om alsnog woningen te plaatsen.

Aanvullend m.b.t. de getoonde voorgestelde woningen:

Deze bieden geen uitkomst voor de woning problematiek aangezien dit in het hogere segment valt, waar er al ruim voldoende van zijn in Westerveld.

Dat past tevens niet bij in het plan gemelde:“In de woonvisie spreekt de gemeente Westerveld de ambitie uit voor een meer gedifferentieerd nieuwbouwprogramma, met een accent op woningen voor jongeren en (jonge) gezinnen.” want jongeren en jonge gezinnen kunnen dit segment niet betalen.

De omvang en m.n. hoogte van de voorgestelde woningen passen ook niet in het straatbeeld en landschap ter plaatse.

De gemeente richt zich volgens eigen schrijven op:

Betaalbare woningen

*De gemeente Westerveld en de provincie Drenthe hebben zich gecommitteerd aan **de regionale woondeal zuidwest Drenthe** (<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-7005758fa4677eeb57cc0a88e8e5e08812b9a695/pdf>).*

Daarin staat dat partijen naar 30% betaalbare woningen in de bestaande voorraad streven.

Betaalbaar betekend: A. Betaalbaarheid: Voor koop betekent dit de NHG-grens met als peildatum 1 januari 2022, namelijk € 355.000. Voor huur betekent dit een kale huur tot €1.000 per maand

Daarnaast spreekt de gemeente zelf ook over % nieuwbouw sociale huur. Zie

https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Wonen/Woonvisie_en_prestatieafspraken

En dan addendum op de woonvisie pagina 13.

Aangezien het in dit plan gaat om woningen in het hogere segment, strookt dit niet met de woonvisie van de gemeente op perceelniveau. We verwachten van de gemeente dat ze zich aan haar eigen regels en visie zal houden.

Ons lijkt dat wij u op basis van deze argumenten voldoende hebben geïnformeerd om u van medewerking aan het geheel van de gepresenteerde bouwplannen te onthouden.

Diverse omwonenden dienen overigens geen zienswijze in, aangezien zij bang zijn voor rancuneuze reacties van dhr Boerhof. Mede daarom verzoeken wij u deze zienswijze sterk ter harte te nemen, aangezien deze mening door meerdere omwonenden wordt gedragen. Daarbij verzoeken wij u dat deze zienswijze, indien deze kenbaar gemaakt wordt aan de aanvrager, anoniem wordt verstrekt.

Verder maken wij ons zorgen over het volgende: op gangbare tuincentra zijn in de afgelopen decennia mogelijk zaken als insecticiden, specifieke meststoffen en schadelijk afval in de bodem terecht gekomen. Wat de toekomstige bestemming ook gaat zijn, een grondiger bodemonderzoek zal waarschijnlijk wenselijk zijn. Het rapport geeft aan dat er verontreinigingen zijn waargenomen, maar dat deze gebagatelliseerd worden. Dat komt bij ons erg vreemd over. Wat de toekomst van deze locatie ook gaat zijn, adviseren wij u specifiek naar residuen van de gehouden bedrijfsvoering te kijken.

Wilt u ons informeren over de status van het plan, uw oordeel daarover en onze mogelijkheden om daartegen rechtsmiddelen aan te wenden. Wilt u ons tevens informeren indien dit plan in de gemeenteraad besproken gaat worden, wanneer dat dan eventueel plaats vindt, zodat wij daarbij aanwezig kunnen zijn.

Mocht u uiteindelijk toch voornemens zijn mee te werken aan de aanvraag, dan behouden wij ons het recht voor om nog met aanvullende argumenten te komen. Ik vraag u tevens om vergoeding van de kosten die wij eventueel verder voor deze zienswijze en/of bezwaarprocedure maken.

Wilt u ons binnen 4 weken schriftelijk informeren over uw standpunt?

Met vriendelijke groet,

BIJLAGE

Woningbouwbeleid Omgevingsvisie Drenthe 2022

Bestaand stedelijk gebied en buitengebied

Ambitie

Wij maken onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Deze noodzaak komt voort uit het provinciaal belang bij een goede ruimtelijke ordening om, mede conform Rijksbeleid, nieuwe initiatieven **bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving**. Het stedelijk gebied omvat de buitenste contouren van dorpen en steden zoals op de kaart Bestaand stedelijk gebied is aangegeven.

Wij bieden ruimte voor het **toevoegen van een incidentele woning** buiten bestaand stedelijk gebied mits:

- De bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- **Er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
- **Er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;**
- Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie **en leidt niet tot leegstand elders.**

Overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. Ook bij de ontwikkeling van recreatieparken in het buitengebied geldt een motiveringsplicht, overeenkomstig met de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij de ontwikkeling van woonmilieus vormt een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied het uitgangspunt. Het woonmilieu dient **aangesloten te zijn op de bestaande kern**. Het is een pré wanneer het woonmilieu kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van voorzieningen, het bijdragen aan klimaat, water- en natuuropgaven en het versterken van de recreatie. Zo kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd, wat maatschappelijke meerwaarde oplevert. Wij geven daarbij de voorkeur aan het opknappen van bestaande locaties waar een kwaliteitsimpuls gewenst is (bijvoorbeeld een vervallen bedrijfsbestemming) of waar een impuls wordt gegeven aan het cultuurhistorische karakter. Dit beleid heeft doorwerking in de Provinciale Omgevingsverordening

Regels mbt woningbouw in de Provinciale Omgevingsverordening 2018

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied **voormalige agrarische**

bedrijfsbebouwing aanwezig is.

2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;

b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m² ;

e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;

f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio;

b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.

c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;

d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;

e. geeft een lange termijn beeld.

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;

b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is

mogelijk, mits:

- i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
- iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

- a. deze kleinschalig zijn;
- b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
- d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.