



10-9-2024

Aan de gemeenteraad van Westerveld,
Raadhuislaan 1,
7981EL Diever

Betreft: Zienswijze tegen voorgenomen vestiging van voorkeursrecht op de percelen; 18, 1184, 1183, 526, 525 in Diever

Wij willen middels deze zienswijze onze bezwaren kenbaar maken tegen het voornemen van de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemde percelen.

Onderzoek naar alternatieve locaties

Bijzonder is de keuze voor percelen in het buitengebied terwijl in de woonvisie 2019-2025 staat aangegeven dat “nieuwbouw bij voorkeur plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied” (paragraaf 4.3). En dat er: “bij uitbreidingsplannen er eerst gekeken wordt of er alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen de bestaande dorpskernen”. Daarnaast staat in het omgevingsplan aangegeven dat: “verdere verstening van het buitengebied, en dus nieuwe woningen, wordt in principe niet toegestaan”.

Is het dan niet logischer dat eerst mogelijke bouwlocaties binnen de bebouwde kom te onderzoeken, zoals in de woonvisie staat aangegeven? (en daar evt. het voorkeursrecht op vestigen). Ook zou het bouwen op één van de essen nogmaals onderzocht kunnen worden. B.v. de es naast de school is een uitstekende locatie die goed ontsloten kan worden. Er zijn daar relatief weinig omwonenden die last kunnen ervaren van nieuwbouw. De provincie is geen voorstander van bouwen op de es maar als het belang daarvan door de gemeente Westerveld goed onderbouwd wordt is dit zeker een kansrijke locatie.

Ontsluiting van de nieuwe woonwijk

Hoewel in de informatieavond is aangegeven dat de mate waarin de nieuwe woonwijk ontsloten kan worden is meegewogen bij de beslissing om bovenstaande percelen aan te wijzen als kansrijke ontwikkelgebieden, is dit wel een punt van grote zorg. Het lijkt erop dat de drie percelen achter op de Kalteren niet ontsloten kunnen worden via de weg Kalteren. Dit zou te veel overlast veroorzaken. Druk verkeer op de relatief smalle weg leiden tot gevaarlijke situaties. Volgens het CPB maakt in Nederland een persoon 3 á 4 ritten per dag. Uitgaan van een woonwijk van 250 huizen met een huisbezetting van gemiddeld 2 personen zal dit betekenen dat er gemiddeld 1750 extra ritten (fiets/brommer/auto) per dag over de Kalteren zullen plaatsvinden.

Een zorgelijke situatie. Alleen al op basis hiervan zijn de aangewezen percelen dus geen kansrijke ontwikkelgebieden.

Beoordeling kansrijke ontwikkelgebieden

Het is niet helder op basis van welke criteria de gemeente bovenstaande percelen heeft aangewezen tot kansrijke ontwikkelgebieden. Volgens ons zijn er namelijk veel meer percelen kansrijk. Op de informatieavond van 9 september heeft de wethouder aangegeven dat de keuze voor de percelen zorgvuldig is gebeurd maar kan niet aangeven welke criteria zijn gehanteerd. Dit is voor ons wel van groot belang omdat pas als we inzage hebben in de gehanteerde criteria kunnen beoordelen of de gemeente een zorgvuldige afweging heeft gemaakt. Het lijkt erop dat de gemeente onder tijdsdruk tot dit voorstel is gekomen. In november 2023 werd het project in Dieverbrug afgeblazen en in mei 2024 heeft de gemeente het voorstel vestigen voorkeursrecht voor kansrijke ontwikkelgebieden gelanceerd. Het lijkt mij zeer onwaarschijnlijk dat binnen dit relatief korte tijdsbestek een gedegen afweging van 30 hectare kansrijke percelen tot stand heeft kunnen komen. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken de keuze voor van de percelen in Diever vooral te maken heeft dat het om één eigenaar gaat. Met één eigenaar kan je, als die een beetje meewerkt, snel de grond verwerven. Dat scheelt tijd en geld en gedoe,

Want aan de Kalteren is volgens ons helemaal geen kansrijk ontwikkelgebied. Redenen hiervoor zijn:

- Ligt in een ecologische verbindingszone.
- Grenst aan natura 2000.
- Tast historisch landschap aan.
- Ontsluiting is zeer problematisch.
- Stikstof uitstoot probleem wegens ligging nabij natura 2000 gebieden
- Ligt relatief ver van de dorpskern en voorzieningen.
- Ligt in het leefgebied van bedreigde diersoorten als kamsalamander en das.

De informatie vanuit de gemeente was dus onvoldoende en wij adviseren de raad om alleen met een gedegen onderbouwing van de keuze percelen een besluit te nemen over het vestigen van het voorkeursrecht.

Grote consequenties voor

Het vestigen van het voorkeursrecht op bovengenoemde percelen is wellicht een voorbode van de herontwikkeling van het gebied met woningbouw. wordt dan aan drie zijden omringt door nieuwbouw. In dat geval verwachten wij een forse waardevermindering van het pand en zullen helaas de bedrijfsactiviteiten moeten staken op het moment dat de bouwprojecten starten. Jammer als dat zou verdwijnen, zeker omdat de gemeente Westerveld verblijfsrecreatie actief stimuleert.

Wij hadden verwacht dat de gemeente met ons in gesprek zou gaan om de grote impact van dit besluit te bespreken. Dit is tot op heden niet gebeurd. ■

Plannen ontwikkelen nieuwbouw op ca 10 ha. kost geld/tijd/capaciteit en expertise

Een evt besluit om voorkeursrecht te vestigen heeft als consequentie dat daarmee ook een besluit genomen wordt over verder onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden. Mogelijke onderzoeken zijn:

- Grondonderzoek
- Stikstofbelasting
- impact op de leefomgeving/beschikbaarheid sociale voorzieningen.
- impact op flora en fauna
- impact op de waterhuishouding in het gebied
- Onderzoek naar mogelijke (financiële) risico's.
- Etc, etc.

Dat onderzoek kost veel: tijd, geld, capaciteit en expertise. Daarom is het verstandig om eerst alle mogelijke alternatieve locaties gedegen te onderzoeken alvorens een besluit te nemen om voorkeursrecht te vestigen.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze in overweging neemt.

Met vriendelijke groet,

