



Zaaknummer:

Z/22/152186/D-448752



Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij het bestemmingsplan

Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijzen.....	4
Bijlage 1	12

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 9 november 2022. De reactietermijn eindigde op 21 december 2022.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld, beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch via www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijzen zijn genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend (zie onderstaand overzicht).

nr.	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
1	9 december 2022		
2	5 december 2022*		

*zienswijze 2 was aanvankelijk enkel via de mail ingediend, indiener is op grond van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om de zienswijze schriftelijk aan te leveren, dit is binnen de gegeven termijn gebeurd.

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en –indien van toepassing– onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze 1

- A1 Appellant constateert dat het perceel aan de Scheidingsweg formeel in het buitengebied ligt. En dus ook als zodanig behandeld moet worden voor wat betreft de regels en beleid.
- B1 Op basis van de strakke begrenzing van de provinciale omgevingsverordening (versie 25-05-2022) ligt het perceel aan de Scheidingsweg net in het buitengebied. De begrenzing van de provinciale omgevingsverordening ligt doorgaans strak om het stedelijke gebied heen waardoor dergelijke percelen automatisch in het formele buitengebied komen te liggen. Echter indien een stedelijke ontwikkeling (in dit geval de bouw van een woning) aansluit op bestaand stedelijk gebied, biedt de provinciale omgevingsverordening mogelijkheden om medewerking te verlenen mits afdoende gemotiveerd. Daarnaast biedt diezelfde provinciale omgevingsverordening mogelijkheden om tot drie woningen nieuw te bouwen in een ruimte biedende open plek binnen een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster, ook al ligt de plek (net) in het buitengebied.
- C1 Naar aanleiding van de zienswijze wordt de motivering verduidelijkt. De toelichting wordt aangepast.
- A2 Appellant haalt de enquête aan "Zo willen wij wonen" van Vereniging voor Plaatselijk Belangen Veelerveen. Hierin staat verwoord dat inwoners, waaronder appellant waarde hecht aan het behoud van sfeer van een dorp met landelijk karakter en wil de huidige situatie van het landschap en akkerbouw behouden. Het zou tevens gaan om de natuurbeleving van het landschap wanneer men in Veelerveen en de mooie doorkijk die dit dorp te bieden heeft ervaart.
- B2 De enquête "Zo willen wij wonen" van Vereniging voor Plaatselijk Belangen Veelerveen is geen door de gemeente vastgesteld (beleids)document. Hieraan zijn wij als gemeente dan ook niet gebonden. Het toevoegen van twee woningen op de betreffende percelen doet geen afbreuk aan de genoemde waarden. De woningen die op basis van de bouwregels toegestaan zijn, zijn passend in de stedenbouwkundige ritmering en bebouwingsbeeld van respectievelijke de Veelerveensterweg en de Scheidingsweg.
- C2 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg

- A3 Appellant hecht waarde aan het Cittaslow keurmerk. De kernwaarden hiervan zijn o.a. bewuste omgang met landschap, erfgoed en behoud en versterking van de landschappelijk kwaliteit van het gebied. De doorkijk voldoet volkomen aan de kernwaarden van Cittaslow. Appellant suggereert hiermee dat het bouwen van een woning op deze plek afbreuk zou doen aan de kernwaarden van het Cittaslow keurmerk.
- B3 Het Cittaslow keurmerk en de daaraan verbonden kernwaarden zijn geen direct toetsingskader voor het al dan niet toevoegen van woningen in onze gemeente. Op basis van het relevante beleid, waaronder de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 (verder: Woonvisie), is geoordeeld dat beide locaties passend zijn binnen dit beleid.
- C3 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A4 Appellant is van mening dat er aan de Scheidingsweg geen sprake van lintbebouwing is. En daarmee geen sprake is van een dorpskern of bebouwingslint. En dat derhalve van structuurversterking geen sprake kan zijn.
- B4 Er is wel degelijk sprake van een bebouwingslint betreffende de Scheidingsweg, de definitie van een bebouwingslint is als volgt (Provinciale Omgevingsverordening): een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaart in het buitengebied met kleine afstanden tussen de bouw kavels. Uit paragraaf 4.3 van de Woonvisie blijkt dat plekken in de dorpskern of het bestaande lint aangemerkt worden als structuurversterkend. Beide kavels liggen in of tegen de dorpskern en maken in ieder geval deel uit van een bestaand lint. Daarnaast zorgt het toevoegen van woningen op deze plekken voor meer draagvlak voor de nog beperkte voorzieningen in Veelerveen. Dit laatste is ook een factor in het begrip structuurversterkendheid.
- C4 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A5 Appellant is van mening dat de onderbouwing mist van het maatschappelijk en regionale belang waarbij kwaliteitsverbeteringen worden gegeven voor bescherming of versterking voor landschappelijk gebied, voor water en milieu.
- B5 Onder paragraaf 5.2 van de toelichting is aandacht voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het (voor)ontwerp is gedeeld met regionale partners zoals de Provincie Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's. Ook is de Omgevingsdienst Groningen betrokken geweest in kader van milieu (bodem). Uit deze afstemming zijn geen inhoudelijke bezwaren gebleken voor het bouwen van woning op betreffende percelen.
- C5 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A6 Appellant stelt dat er op dit moment reeds twee woningen te koop staan aan de Scheidingsweg. Volgens de Woonvisie dient de huidige woningvoorraad eerst aan te worden gesproken. En dat er, zelfs zonder bijbouwen, volgens de Woonvisie

Westerwolde, de woningleegstand zal oplopen vanwege de vergrijzing en ontgroening.

- B6 Het al dan niet te koop staan van een aantal woningen in de buurt is een momentopname (korte termijn), de Woonvisie is gebaseerd op woningmarktonderzoek (lange termijn) en op basis daarvan is geconcludeerd dat er ook in kleine kernen als Veelerveen ruimte is voor nieuwbouw mits voldaan aan de PMC-strategie, hetgeen het geval is.
- C6 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A7 Appellant stelt dat er in Westerwolde gelijktijdig sprake is van vergrijzing en ontgroening. En dat als gevolg daarvan in kwantitatieve zin een dalende woningvraag wordt verwacht. Terwijl de groep senioren aanzienlijk toeneemt. En dat de overige huishoudentypes afnemen. Dit zou gevolgen hebben voor de woningmarkt.
- B7 Zie B6 zienswijze 1.
- C7 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A8 Appellant stelt dat er voor middel dure en grondgebonden koop- en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen voor de kleine kernen ingezet wordt op behoud. Dat de huidige voorraad van deze PMC's in balans is met de huidige en toekomstige vraag en dat daardoor kwantitatieve toevoegingen in principe niet meer nodig zijn.
- B8 Dit staat inderdaad genoemd in de Woonvisie. Eén alinea hieronder staat echter benoemd dat "enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's nog mogelijk zijn". Dit wordt ondersteund door de tabellen in paragraaf 4.2 in de Woonvisie.
- C8 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A9 Appellant stelt dat het perceel aan Scheidingsweg niet in de kern of lint van het dorp ligt en derhalve niet structuurversterkend is wijzend op het afwegingskader structuurversterking. Daarnaast wordt verwezen naar de tabel en wordt gesteld dat vanwege het feit dat er een reeds een woning gebouwd wordt op Scheidingsweg 16 en het feit dat de tabel spreekt over zeer beperkt tot niets toevoegen dat er wordt afgeweken van het beleidsplan.
- B9 Zie primair B4. De tabel spreekt inderdaad van zeer beperkt tot niets toevoegen. Het toevoegen van twee woningen (naast de reeds vergunde woning, namelijk Scheidingsweg 16), valt binnen het zeer beperkt toevoegen. Gegeven dat de kleine kernen in de gemeente Westerwolde 50 nieuwe woningen te "verdelen" hebben, zijn drie van de deze 50 te verdelen woningen voor Veelerveen (tot nu), gegeven het aantal kleine kernen (Wedde, Vriescheloo, Veelerveen, Veele, Bourtange, Sellingen, zie Bijlage A, onder paragraaf 7, Woonvisie) een goed voorstelbare hoeveelheid.

- C9 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A10 Appellant stelt dat conform artikel 16,55 lid 7 van de Omgevingswet initiatiefnemer verplicht is om te participeren met derden bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- B10 De Omgevingswet is nog niet in werking getreden en daarbij geldt het betreffende artikel enkel voor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvan evenmin sprake is.
- C10 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A11 Appellant is van mening dat er geen sprake is geweest van een eerlijke en betrouwbare participatie. Appellant stelt dat de initiatiefnemer na vragen over een blauwe buis in de grond, kenbaar heeft gemaakt een woning te willen bouwen, maar heeft appellant nooit nader op de hoogte gesteld over het plan. Ook niet op de in de toelichting genoemde data.
- B11 Hoewel niet verplicht, hebben wij initiatiefnemer geadviseerd en gestimuleerd om te participeren met omwonenden. Dit is echter op eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Er rust zoals ook onder B10 beschreven geen verplichting op. Tevens is het geen toetsingsgrond betreffende een goede ruimtelijke ordening. Wij betreuren het dat de participatie zoals beschreven in de toelichting appellant onvoldoende herkend.
- C11 De alinea participatie wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
- A12 Appellant is van mening dat dit plan enkel financieel ten goede komt van de initiatiefnemer en stelt de vraag waarom het woongenot van appellant hier ondergeschikt aan zou moeten zijn.
- B12 Een winstoogmerk is onder de Wet ruimtelijke ordening geen toetsingsgrond en dus ook geen weigeringsgrond. Er is dan ook enkel beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening: alle ruimtelijke belangen zijn hierin afgewogen.
- C12 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Zienswijze 2

- A1 Appellant schetst het planologisch kader en geeft aan zich te kunnen vinden in de kavel aan de Veelerveensterweg. Echter kan appellant zich niet vinden in de kavel aan de Scheidingsweg aangezien dit perceel een agrarische bestemming heeft waarop geen gebouwen, waaronder een woning mogen worden gebouwd.
- B1 Het is correct dat op het perceel aan de Scheidingsweg op basis van het huidige bestemmingsplan geen bebouwing is toegestaan. Voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging hiervan, zodat alsnog medewerking kan worden verleend aan het bouwen van een woning.
- C1 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A2 Appellant stelt op basis van de Woonvisie dat bouwen in het buitengebied niet is toegestaan.
- B2 Zie B1, zienswijze 1.
- C2 Naar aanleiding van de zienswijze wordt de motivering verduidelijkt.
- A3 Appellant schets de kernwaarden van het Cittaslow keurmerk dat Westerwolde bezit. Appellant suggereert dat het bouwen van een woning aan de Scheidingsweg hiermee in strijd is.
- B3 Zie B3, zienswijze 1.
- C3 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A4 Appellant is van mening de Scheidingsweg en aanliggende gronden niet in een bebouwingslint liggen, maar in het buitengebied. En dat er daarmee andere afspraken gelden ten aanzien van bebouwingslinten in kleine kernen
- B4 Zie B1/B4, zienswijze 1.
- C4 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A5 Appellant schets dat er aan de Scheidingsweg 16 reeds een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden van agrarisch naar wonen en dat er op moment van schrijven een tweetal grotere koopwoningen te koop staan sinds enkele maanden. Waarmee gesuggereerd lijkt te worden dat het toevoegen van een woning aan de Scheidingsweg overbodig is.
- B5 Aan de Scheidingsweg 16 is op basis van de Woonvisie inderdaad een woning toegevoegd middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Met de twee voorliggende kavels komt daarmee het aantal toegevoegde woningen in Veelerveen op 3. Voor de kleine kernen is op basis van woningmarktonderzoek in de huidige Woonvisie een aantal van 50 woningen gereserveerd. Gegevens het aantal kleine kernen (zie ook B9 zienswijze 1), is drie woningen voor Veelerveen een goed voorstelbaar aantal.
- C5 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A6 Appellant geeft aan, dat voor zover hen bekend, vanuit geen enkele belanghebbende de vraag is gekomen om extra bouw kavels te creëren in dit deel van Veelerveen. En geeft daarbij nogmaals aan dat er reeds een woning is toegevoegd (Scheidingsweg 16) en dat er twee woningen te koop staan in een vergelijkbare prijsklasse.
- B6 Zie B6, zienswijze 1.
- C6 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Veelerveen, Veelerveensterweg/Scheidingsweg

- A7 Appellant stelt dat er geen behoefte is aan bouwkavels in Westerwolde aangezien er 4 vergelijkbare bouwkavels nog te koop staan er op dit moment 127 woningen te koop worden aangeboden in Westerwolde.
- B7 De betreffende kavels laten zich niet goed vergelijken en daarbij is één daarvan inmiddels verkocht. Eén van de kavels betreft een kavel van een eveneens recent vastgesteld bestemmingsplan, wat verklaard dat deze nog te koop staan gezien de relatief korte tijds die sindsdien verstreken is. Daarnaast wordt verwezen naar 127 woningen die te koop staan in de gemeente Westerwolde. We merken op dat Funda hoogstwaarschijnlijk hier als bron wordt aangehaald. Woningen die onder bod zijn of zelfs verkocht onder voorbehoud worden ook nog weergegeven als “Te Koop”, waarmee het daadwerkelijk aantal te koop staande woningen daarmee beduidend lager ligt. Tot slot verwijzen we naar beantwoording van B6 van zienswijze 1.
- C7 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A8 Appellant stelt dat initiatiefnemer de enige belanghebbende partij is, gezien het feit dat bouwgrond (veel) meer oplevert dan agrarische grond.
- B8 Een winstoogmerk is onder de Wet ruimtelijke ordening geen toetsingsgrond en dus ook geen weigeringsgrond. Er is dan ook enkel beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening: alle ruimtelijke belangen zijn hierin afgewogen.
- C8 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A9 Appellant haalt de omgevingsvisie aan van de provincie Groningen en is van mening dat er op basis hiervan een belemmering is, namelijk dat de provincie met gemeenten wil komen tot op de reële woningbehoefte afstemde plannen voor nieuwbouw of sloop om zo te voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen en daarmee leegstand ontstaat.
- B9 De uitwerking van hetgeen genoemd wordt in de Omgevingsvisie van de provincie Groningen is de Woonvisie. Hiermee heeft de provincie ingestemd. Diezelfde omgevingsvisie geeft tevens aan dat het mogelijk is om kleine kernen kleinschalig uit te breiden, hetgeen hier het geval is.
- C9 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A10 Appellant is van mening dat het gebied Oost-Groningen een krimpgebied is, ondersteund wederom door het feit dat er twee woningen reeds te koop staan aan de Scheidingsweg. Daarbij wordt de Staat van Groningen omgevingsmonitor gebruik wonen aangehaald waarin staat dat er voor het gebied Oost-Groningen een overschot zou zijn van 415 woningen.
- B10 Appellant heeft ten onrechte gekeken naar de brede regio-cijfers, want als we inzoomen op Westerwolde laat diezelfde Omgevingsmonitor een tekort zien van 184 woningen.
- C10 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A11 Appellant vraagt waarom artikel 2.13.7 wordt aangehaald om een andere bestemming te verkrijgen in relatie tot het afronden van een bebouwingslint.
- B11 Er wordt naar dit artikel verwezen omdat er niet enkel sprake hoeft te zijn van het afronden van een bebouwingslint maar er kan ook sprake zijn van het invullen van woningen in ruimte biedende open plekken in bebouwingslinten.
- C11 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

- A12 Appellant verwijst naar Cittaslow en geeft aan dat dit o.a. staat voor handhaven van landschappelijk schoonheid. En stelt dat met de bebouwing van beide percelen de doorkijkjes richting Duitsland ontnomen worden voor fietsers en andere toeristen.
- B12 Zie B3, zienswijze 2.
- C12 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A13 Appellant stelt op basis van de woonvisie dat de er in Veelerveen balans is tussen de huidige en toekomstige vraag naar woningen en dat kwantitatieve toevoegen in principe niet nodig zijn. Enkel kleinschalige toevoegingen op structuurversterkende plekken, die bij voorkeur gepaard gaat met onttrekking van PMC's elders. Daar is volgens appellant geen sprake van.
- B13 De Woonvisie is mede gebaseerd op woningmarktonderzoek en deze biedt ook voor kleine kernen enige ruimte tot groei (zie ook B6 zienswijze 1). Het betreft hier een kleinschalige toevoeging op een structuurversterkende plek (zie ook B4 zienswijze 1). Bij voorkeur gaat dit, op basis van de huidige Woonvisie, inderdaad gepaard met onttrekking van (incourante) woningen elders. Dit is echter geen harde randvoorwaarde. De woningen die gebouwd kunnen gaan worden na eventuele vaststelling van dit bestemmingsplan zullen op basis van de recente normen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.
- C13 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A14 Appellant stelt dat er juist ingezet wordt op reductie van PMC's in de kleine kernen. Dat toevoegingen door nieuwbouw niet wenselijk zijn tenzij daar een grote sloopopgave van hetzelfde aantal woningen tegenover staat. Er worden 3 woningen toegevoegd van de 50 die voor de kleine kernen te verdelen zijn. Appellant suggereert dat dit aantal van 3 te hoog is voor de kern Veelerveen.
- B14 Zie B5, zienswijze 2.
- C14 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A15 Appellant stelt dat beide kavels niet structuurversterkend kunnen zijn omdat Veelerveen, behoudens een verenigingsgebouw en sportschool, geen verdere voorzieningen heeft. En er derhalve geen sprake is van een structurele verbetering.
- B15 Een onderdeel van de term structuurversterking ziet inderdaad toe op meer draagvlak voor voorzieningen, maar dit is slechts een aspect dat wij meewegen in de beoordeling of er sprake is van structuurversterking. Het voorzieningenaanbod in Veelerveen is inderdaad relatief beperkt met o.a. het multifunctionele centrum/dorps huis en een sportschool. Des te meer reden om te zorgen dat de overgebleven voorzieningen een zo groot mogelijk draagvlak houden. Het toevoegen van twee woningen in de relatieve nabijheid kan hier aan bijdragen.
- C15 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A16 Appellant benadrukt het belang om de schouwsloot bereikbaar te houden vanaf het betreffende perceel voor het machinaal schonen van de betreffende schouwsloot
- B16 Het perceel aan de Scheidingsweg grenst inderdaad aan een schouwsloot, volgens de schouwkaart van Waterschap Hunze en Aa's is het onderhoud de verantwoordelijkheid van aanliggende eigenaren en daarmee ook van de huidige eigenaar als de eventuele toekomstige eigenaar. Deze heeft hetzelfde belang/verantwoordelijkheid om de schouwsloot, al dan niet machinaal, te schonen. Het bestemmingsplan leidt niet tot een belemmering.

- C16 De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A17 Appellant stelt in het geheel niet te zijn gehoord en stelt dat er geen daadwerkelijke participatie heeft plaatsgevonden.
- B17 Zie B11, zienswijze 1.
- C17 De alinea participatie wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Bijlage 1:

Zienswijze 1:

Aan Gemeente Westerwolde
Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Westerwolde
Postbus 14
9550 AA Sellingeren

Veelerveen, 09-12-2022



Z/22/161282/D-445883
16 december 2022

Betreft: ZIENSWIJZE Bestemmingsplan Veelerveensterweg / Scheidingsweg
12 oktober 2022 (NL.IMRO.1950.BP2202-on01)

Geacht College,

Bij deze stuur ik u mijn zienswijze betreffende de aanvraag bestemmingsplan Veelerveensterweg / Scheidingsweg.

1:) BUITENGEBIED.



Volgens bovenstaande kaart bevindt het perceel aan de Scheidingsweg zich officieel in het buitengebied. Het moet dus ook behandeld worden volgens de regels en beleid voor buitengebied.

Uit de enquête "Zo willen wij wonen Vereniging voor Plaatselijke Belangen Veelerveen" is gebleken dat de inwoners waaronder ikzelf waarde hecht aan het behoud en sfeer van een dorp met een landelijk karakter en wil de huidige situatie van het landschap en akkerbouw behouden. Het gaat om de natuurbeleving van het landschap, ook wanneer je in Veelerveen bent en de mooie doorkijk die dit dorp te bieden heeft ervaart.

Evenals de Gemeente Westerwolde hecht ik waarde aan Cittaslow.

Sinds juni 2014 bezit Westerwolde het internationale Cittaslow-keurmerk. De kernwaarden van Cittaslow betreffen aandacht voor de authenticiteit, bewustwording, bewuste omgang met landschap, erfgoed, de eigen identiteit, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit zijn redenen geweest om Westerwolde toe te laten tot het internationale Cittaslowgenootschap.

De rust, de ruimte, de (cultuur)historie, het landschap en het noaberschap maken van Westerwolde een gebied dat zich bij uitstek leent om te onthaasten, te wonen en te verblijven.

De doorkijk die er nu is, voldoet volkomen aan de kernwaarden van Cittaslow met hun keurmerk en kernwaarde.



2:) LINTBEBOUWING

De Scheidingsweg is geen lintbebouwing, zoals beschreven in dit bestemmingsplan.

Aan de Scheidingsweg staan de huizen enkel aan de Oostelijke kant, ver uit elkaar met tussen de huizen meerdere agrarische bedrijven, meerdere percelen met enkel een schuur en geen woning en twee keer een doorkijk naar het agrarische landschap.

De Scheidingsweg is een rustige achtergelegen weg. En is dus geen dorpskern of bouwingslint. Van structuurversterking is hier dan ook geen sprake.

De lintbebouwing van Veelerveen loopt langs het kanaal aan de Veelerveensterweg.

Het gaat hier om een particuliere aanvraag waarbij voor mij de onderbouwing mist van het maatschappelijke en regionale belang waarbij kwaliteitsverbeteringen worden gegeven voor bescherming of versterking voor landschappelijk gebied, voor water en milieu.

Er staan op dit moment al twee woningen te koop aan de Scheidingsweg in Veelerveen gedurende drie maanden: Scheidingsweg 14 en Scheidingsweg 17, volgens de woonvisie hoort de huidige woonvoorraad eerst aangesproken te worden. Want zelfs als er geen woningen worden bijgebouwd, is de verwachting volgens de Woonvisie Westerwolde dat de woning leegstand zal oplopen met betrekking tot vergrijzing en ontgroening.

In Westerwolde is gelijktijdig sprake van vergrijzing en ontgroening. Hoewel er in kwantitatieve zin verwacht wordt dat woningvraag in totaal daalt, groeit de groep senioren (75+) aanzienlijk. Daartegenover staat een afname van de huishoudens van middelbare leeftijd (30 tot 75 jaar) en van vooral de jonge huishoudens tot 30 jaar. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt.

3.4 Woonvisie Kleine kernen: indicatief PMC oordeel

Voor de middeldure en dure grondgebonden koop en koop nultredenwoningen in verschillende prijsklassen, wordt voor de kleine kernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig.

In beginsel zijn initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien, niet toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking).

Aangezien de Scheidingsweg niet de kern of lint van het dorp is, is dit dus niet structuurversterkend.

Oordeel	PMC	Plekken	Bestaande voorraad	Nieuwbouw
	Goedkope grondgebonden koop (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Vooral in verouderde vergrijzende buurten/lindorpen is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope grondgebonden huur (voornamelijk hoek- en tussenwoningen)	Vooral in verouderde vergrijzende buurten/lindorpen is deze PMC kwetsbaar	Reductie	Niets toevoegen
	Goedkope huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Middeldure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Dure huur appartementen/nultrede	Met name kwetsbaar in kleine kernen en linten met weinig voorzieningen	Reductie	Niets toevoegen
	Koop appartementen/nultrede diverse prijsklassen	Alleen Rotté kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Middeldure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2*1-kap)	Alleen Rotté kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen
	Dure grondgebonden koop (voornamelijk vrijstaand en 2*1-kap)	Alleen Rotté kiezen in kern (lint) en beeldbepalende leegstand	Instandhouden	Zeer beperkt tot Niets Toevoegen

Onlangs is aan de Scheidingsweg op perceel nr. 16 begonnen met het bouwen van een nieuwe woning. In dit afwegingskader staat zeer beperkt tot niets toevoegen, dus wanneer hier nog meer gebouwd wordt, wordt duidelijk afgeweken van het eigen beleidsplan.

3:) PARTICIPATIE

Zoals in het plan beschreven staat, is het plan aan de Scheidingsweg in strijd met de omgevingswet.

Conform artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet de volgende gevallen in het buitengebied aan te wijzen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

Als bewoner [REDACTED] zie ik mijzelf als derde en van een eerlijke en betrouwbare participatie is er absoluut geen sprake geweest. In januari 2022 hebben wij gevraagd waar die blauwe buis in de grond voor was; er is mij medegedeeld door initiatiefnemer dat ze er een woning willen bouwen. Maar de plannen dienden stil gehouden te worden zodat er zo min mogelijk bezwaren zouden komen, omdat het heel veel geld kan opleveren.

Zowel ik als mijn bureau [REDACTED] zijn niet op de hoogte gesteld of benaderd over dit plan.

Er heeft bij mij dus geen participatie plaatsgevonden. Ook niet op de aangegeven data zoals in dit bestemmingsplan staat beschreven. Dit plan komt enkel en alleen de initiatiefnemer financieel ten goede, waarom zou ons woongenot ondergeschikt moeten zijn aan een enkel financieel belang van 1 particulier.

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan/wijzigingsplan en verzoek ik u het ontwerp bestemmingsplan niet goed te keuren.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Zienswijze 2:

Aan Gemeenteraad Westerwolde

Postbus 14

9550 AA Sellingen



Z./22/161634/D-447062
23 december 2022

ZIENSWIJZE

Zienswijze [REDACTED] op onderstaand plan.

Veelerveen 5-12-2022.

Bestemmingsplan Veelerveen Veelerveensterweg / Scheidingsweg

1.3 Planologisch kader De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan “Veelerveen” (vastgesteld: gemeente Bellingwedde, 17 april 2003) en hebben daarin de enkelbestemming ‘Woondoeleinden 1’ en deels ‘Agrarisch gebied met een open landschap’. Binnen de agrarische bestemming mogen geen gebouwen, waaronder een woning, worden gebouwd en op het woonperceel is geen bouwvlak gelegen waarbinnen op basis van de bouwregels een woning mag worden gebouwd. Hierdoor is het plan strijdig met het bestemmingsplan “Veelerveen”.

Inbreng zienswijze.

Ondergetekenden kunnen zich wel vinden in een bebouwing van het perceel Veelerveensterweg, aangezien dit al de bestemming wonen heeft. Op het perceel met bestemming wonen is geen bouwvlak gelegen, echter dit zou wel passend zijn binnen de bestemming.

Het perceel scheidingsweg is een agrarisch gebied met een open landschap en in dit vlak mogen volgens het planologisch kader geen gebouwen waaronder een woning worden gebouwd.

Daarnaast wordt ook in de woonvisie gemeente Westerwolde 2019-2024 duidelijk gesproken over eventuele nieuwbouw ter vervanging in de grotere woonkernen, echter bouwen in het buitengebied wordt in principe niet toegestaan. (uit deze woonvisie onder punt 1, “gewenste volume nog toevoegen in grotere kernen en ruimte voor acupunctuur in de kleinere kernen”.)

Sinds juni 2014 bezit Westerwolde het internationale Cittaslow-keurmerk. De kernwaarden van Cittaslow betreffen aandacht voor de authenticiteit, bewustwording, bewuste omgang met landschap, erfgoed, de eigen identiteit, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

2.1 de huidige situatie

(zienswijze) Er wordt gesproken over beide percelen die al liggen in de bebouwingslint van Veelerveen. Ten aanzien van de Veelerveensterweg is dit inderdaad zo. De Scheidingsweg en de daaraan liggende gronden ten Oosten daarvan liggen niet in het bebouwingslint, maar in het buitengebied. Ten aanzien van het buitengebied zijn er andere afspraken dan ten aanzien van bebouwingslinten in kleine kernen.

De huidige situatie aan de Scheidingsweg is dat er momenteel al een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen heeft plaatsgevonden (Scheidingsweg 16), daarnaast staan er op het moment van het schrijven van deze zienswijze een tweetal vrijstaande (grotere) koopwoningen te koop, sinds enkele maanden in de verkoop.

2.2 De nieuwe situatie

(zienswijze) Er is voor zover ons bekend, vanuit geen enkele belanghebbende de vraag gekomen om extra bouwkvavels te creëren binnen dit deel van Veelerveen. Er is enkele maanden geleden al een kavel agrarische grond onttrokken door het om te zetten van de agrarische bestemming teneinde een woning te bouwen op wat nu Scheidingsweg 16 is (is nog in aanbouw). Hierdoor is een andere woning, te weten Scheidingsweg 14 in de verkoop gekomen en is in maart dit jaar aangekocht en staat ook momenteel weer te koop. Daarnaast staat de woning Scheidingsweg 17 te koop. Beide woningen staan nu enkele maanden te koop en zullen qua prijsstelling niet veel afwijken van een nieuw te bouwen woning.

Ook blijkt er geen behoefte te zijn aan bouwkvavels in Westerwolde, gezien het feit dat er 4 bouwkvavels al meer dan 6 maanden te koop staan, 1 in Wedde, 1 in Vlagtwedde, 1 in Oude Schans en 1 in Blijham. Ons inziens liggen deze kvavels in een vergelijkbaar gebied en blijktbaar is daar geen behoefte aan.

Tevens staan er op moment van schrijven van deze zienswijze 127 woningen te koop in Westerwolde.

Voor zover, lijkt ons de enige belanghebbende, de verkopende partij, bouwgrond levert nu eenmaal bij verkoop veel meer op dan agrarische grond. (agrarische grond gemiddeld 6,47 per m². Tegenover bouwgrond minimaal ca 100 euro per m²) (laag geschat)

3.2.1

De omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 wordt aangehaald en er wordt aangegeven dat er vanuit deze visie geen directe belemmering is voor het toevoegen van twee woningen aan de woningvoorraad.

(zienswijze) Ons inziens is er echter wel een stuk waardoor er wel een belemmering is, namelijk: "de provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw of sloop. Zo kan er voorkomen worden dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten een tekort dan wel leegstand ontstaat. Het is bekend dat het gebied Oost Groningen een krimpgebied is. Daarnaast is er momenteel dus al een verloopmogelijkheid voor een tweetal huishoudens, aangezien er enkel op de Scheidingsweg al twee woningen te koop staan.

(vanuit de staat van Groningen omgevingsmonitor gebruik wonen) is te lezen dat voor het gebied Oost Groningen, waar Westerwolde onder valt, er een behoefte is aan 1929 woningen, terwijl er 2344 woningen gepland zijn. Een overschot van 415 woningen.

(zienswijze) Artikel 2.13.7 wordt aangehaald als reden waarom het wel een andere bestemming zou kunnen worden, het afronden van een bebouwingslint ?

Vanuit de Gemeente Westerwolde, wordt ook een Cittaslow visie onderschreven, dit staat onder andere voor handhaven van landschappelijke schoonheid. Met de bebouwing van beide percelen worden nu nog gewaardeerde doorkijkjes naar het achterland (richting Duitsland) ontnomen aan de langsrijdende fietsers en ander toeristen. Ook al worden er vrijstaande woningen gebouwd, wie zegt wat de bewoner met de grenzen van zijn perceel doet ?

3.3

Gemeentelijke woonvisie 2019-2024

Er wordt gesproken over de huidige voorraad van de PMC's is in deze kernen (zoals Veelerveen) in balans is met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet nodig.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern. Hier is in het geheel geen sprake van in deze aanvraag.

Er wordt juist ingezet op reductie van de PMC's in de kleine kernen. Toevoegingen door nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere slooppoging van dezelfde aantal PMC's tegenover staat. Ook hier is geen sprake van. Er wordt in dit geval twee PMC's toegevoegd, naast de woning die momenteel nog gebouwd wordt. Concreet zou dit een drietal PMC's toevoegen in een van de kleine kernen in de gemeente Westerwolde, zouden er nog maximaal 47 in de toekomst te verdelen zijn over de overige (meerdere) kleine kernen.

Structuurversterking:

(zienswijze) Er wordt beargumenteerd dat in ieder geval het perceel aan de Veelerveensterweg hieraan voldoet, omdat het dichtbij de voorzieningen in Veelerveen ligt, de enige voorziening die Veelerveen nog heeft is een verenigingsgebouw en een sportschool? Er is geen sprake van het structureel verbeteren van hoe het nu is, dit is de redenatie vanuit het belang van de belanghebbende.

4.8 Water

Aanwezigheid schouwsloten

(zienswijze) Er wordt gesproken over de schouwsloten, deze dienen gehandhaafd te worden, hier zijn wij het mee eens, echter het is ook van belang te weten dat vanaf perceel Scheidingsweg 13 met de op de erfgrans liggende bomerij er niet machinaal de sloten geschoond kunnen worden. Dit gebeurt vanaf het perceel waarvoor nu een bestemmingswijziging wordt gevraagd. Wanneer u overgaat tot wijziging van de bestemming is het van belang hierin rekening te houden met het machinaal kunnen blijven schonen van deze sloten.

5. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Participatie:

Volgens opsteller rapport is er op zaterdag 14 mei 2022, zaterdag 28 mei 2022 en zaterdag 4 juni 2022 participatie plaats gevonden. (al deze data waren wij gewoon thuis en hebben niemand gezien of gesproken)

Tijdens deze participatie zouden de aanwezigen uitgelegd zijn wat de plannen zijn. Er wordt geschreven dat een van de participanten aangegeven heeft dit plan niet aan te moedigen omdat zij gesteld zijn op hun rust en uitzicht en daarom naar Veelerveen te zijn verhuisd.

(zienswijze) Wij zijn in het geheel niet gehoord, maar ook van bovengenoemde participant hebben wij begrepen dat er geen daadwerkelijke participatie heeft plaats gevonden, maar hebben zij een simpel gesprekje met de eigenaar van de gronden terloops gevoerd. Er is nimmer gesproken over het voorgenomen plan als dusdanig.

Er wordt geschreven over drie gehoorde participanten, echter een aanwonende aan de Veelerveensterweg, naast dat betreffende perceel, weet ook nergens van. Wanneer er simpelweg naar de locaties gekeken wordt, hadden er minimaal 4 participanten gehoord dan wel geïnformeerd moeten worden of ten minste op de hoogte gesteld moeten worden van dit voorgenomen plan.

Er is dus in deze ons inziens geen sprake geweest van participatie en toevalligerwijs zag een van de huidige participanten de vermelding in het lokale streekblad met betrekking tot de aankondiging van deze plannen. Hierna hebben enkele participanten met elkaar hebben gesproken. Het gevoel is nu ontstaan dat het eigenlijk gewoon op ondoorzichtige wijze, een voorgenomen plan, nu gepresenteerd wordt als een in alle openheid besproken plan.

Wij, willen dan ook onze zienswijze op dit plan geven en aangeven dat het voorgenomen plan wat ons betreft niet strookt met de zienswijze van de provincie en gemeente aangaande uitbreiding woonbestand, zoals is aangegeven in de ingediende stukken.

Wij ervaren het agrarische landschap [REDACTED] als natuurlijk, landschappelijk prettig en zouden het jammer vinden om daar een (in onze ogen) overbodige woning toegevoegd te krijgen.

Met vriendelijke Groet

[REDACTED]

[REDACTED]