



GEMEENTE
WESTERWOLDE



Participatieverslag

Bij verzamelomgevingsplan 9 woningbouwlocaties

Foto: Metha Eikens

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1. Leeswijzer	5
2. Ondernomen stappen.....	5
2.1. Bepalen belanghebbenden.....	5
2.2. Basisstap participatie	6
2.3. Vervolgstappen participatie	6
2.4. Participatie met andere belanghebbenden.....	7
3. Uitkomsten participatie	8
3.1. Reiderlandstraat naast 2, Bellingwolde	8
3.2. Breetuinenweg tegenover 17, Sellingen.....	8
3.3. De Omloop tegenover 9, Blijham.....	9
3.4. Zuiderstraat tussen 4-6, Bellingwolde	10
3.5. Viaductstraat naast 121, Ter Apel	11
3.6. Hoek Buizerdlaan/Vogelheem, Ter Apel	11
3.7. Havikhorst naast 5, Ter Apel	12
3.8. Jan Westerlaan 1, Ter Apel	12
3.9. Dorigweg tussen 46-50, Sellingen.....	13
3.10. Kloosterveenweg tussen 138-140, Ter Apel	14
3.11. Harpelerweg tussen 28-30, Vlagtwedde	14
4. Reflectie op participatieproces	14
5. Bijlagen	15

1. Inleiding

In kader van de geactualiseerde Woonvisie Westerwolde 2019-2024 zijn wij als gemeente voornemens om 9 locaties te bestemmen voor één of meerdere woningen. Ook heeft de raad het college middels de motie 'Wonen in Westerwolde' opgedragen om minimaal 10 vrije bouw kavels uit te geven. De planologische wijzigingen worden geregeld in het voorliggende 'verzamelplan' bestaande uit de volgende plannen:

- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Viaductstraat 122
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Kloosterveenweg 139
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Vogelheem naast 1
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Dorigweg tussen 46-50
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Zuiderstraat tussen 4-6
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Jan Westerlaan 1
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Havikhorst 7-9
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, Breetuinenweg ong.
- TAM-omgevingsplan Westerwolde, De Omloop tussen 9-15

Op grond van artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit dient de gemeente in het vaststellingsbesluit aan te geven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft.

In onderstaande verslag leest u hoe wij hier als gemeente invulling aan hebben gegeven.

1.1. Leeswijzer

Eerst bespreken we welke participatiestappen zijn doorlopen. Daarna volgt een hoofdstuk met de uitkomsten en vervolgens hoe wij deze uitkomsten hebben verwerkt in voorliggend plan of leggen we uit waarom dit niet haalbaar bleek. Tot slot volgt een reflectie op de in de participatiegids genoemde doelen en principes. In de bijlage vindt u vervolgens de gestuurde brieven en andere relevante correspondentie.

2. Ondernomen stappen

2.1. Bepalen belanghebbenden

Het gaat om 9 locaties verdeeld over meerdere dorpen. Aanvankelijk was er sprake van 10 locaties. In het participatieproces zijn twee locaties afgevallen en is tevens nog één toegevoegd. In sommige gevallen gaat het om een kavel in het bebouwingslint en in andere gevallen om een grasveld met meerdere directe omwonenden. Per locatie hebben we goed gekeken welke omwonenden we hebben benaderd.

Dit hebben we gedaan aan de hand van de volgende criteria:

1. Welke bewoners grenzen kadastraal aan het plangebied;
2. Welke bewoners hebben redelijkerwijs direct zicht op de planlocatie (vaak overzijde weg en/of kanaal);
3. Welke burens kunnen indirect (tijdelijke) hinder, bijvoorbeeld door bouwwerkzaamheden, ervaren (concreet hebben we hier de buurpercelen van de direct aangrenzende percelen aangehouden).

Overigens zijn naar aanleiding van de eerste brievenronde bij een aantal locaties op verzoek van omwonenden aanvullende adressen toegevoegd.

Tot slot zijn de dorps- c.q. belangenverenigingen van de betreffendedorpen op de hoogte gebracht via de gebiedsregisseurs.

2.2. Basisstap participatie

Elk participatietraject start met het kenbaar maken van het voornemen. In augustus 2023 is een eerste brief gestuurd naar de omwonenden (conform alinea 2.1). Hierin hebben we als gemeente ons voornemen tot woningbouw op de betreffende locaties bekendgemaakt en gevraagd om input van de omwonenden.

Op dit moment zaten we vroeg in het planproces. Het college had enkel een principebesluit genomen. Er waren dus behalve de locaties nog geen concrete plannen. Gelijktijdig met de start van het participatieproces zijn gesprekken gevoerd met vakcollega's binnen het gemeentehuis over de mogelijke ontwikkelingen en randvoorwaarden.

Naar aanleiding van deze brieven zijn meerdere reacties binnengekomen. Het aantal reacties en strekking van de reacties was zeer divers (zie volgend hoofdstuk). Naar aanleiding van de brieven zijn diverse omwonenden telefonisch te woord gestaan of is een afspraak gemaakt met de behandelend ambtenaar op het gemeentehuis. Afhankelijk van de input (en bezwaren) die volgden naar aanleiding van deze brieven is een vervolg bepaald.

Dit laat zich als volgt samenvatten:

- 1. Locaties met geen tot weinig bezwaren/zorgen;**
 - a. Dit betroffen locaties waar überhaupt geen reacties waren binnengekomen of enkel neutrale of positieve reacties. Of reacties met een constructieve respons met enkele aandachtspunten of vragen;
- 2. Locaties met gemengde reacties door een aantal omwonenden;**
 - a. Dit betroffen locaties met enige zorgen of bezwaren vaak door een kleine groep of enkele individuen. Overigens ook afgewisseld met neutrale of positieve respons.
- 3. Locaties met bezwaren/zorgen onder groot aandeel omwonenden;**
 - a. Dit betroffen drie locaties waarbij de respons vrijwel uitsluitend negatief was en veelal ook gedeeld door een groot aantal omwonenden. Soms in verenigde vorm door een gezamenlijke reactie.

In zijn algemeenheid kunnen we ook nog aangegeven dat los van de reacties door omwonenden in dezelfde periode ook veel reacties van andere inwoners zijn binnengekomen. Welke via-via gehoord hebben van ons voornemen om woningbouw mogelijk te maken op de betreffende locaties. Waarbij positief gereageerd werd op deze plannen of zelfs al interesse was in één of meerdere kavels.

2.3. Vervolgstappen participatie

1. Locaties met geen tot weinig bezwaren/zorgen;

Wij hebben zowel de omwonenden die gereageerd hebben als ook de omwonenden welke aanvankelijk een brief hebben gehad geïnformeerd over het feit dat er weinig tot geen respons was en dat we de aangedragen punten proberen mee te nemen in de planvorming. Verder zijn ze ingelicht over het vervolg van de procedure en bood de brief de mogelijkheid op de hoogte te worden gehouden van het omgevingsplanwijziging.

Enkele omwonenden hebben zich aangemeld om op de hoogte te worden gehouden, verder zijn er geen aanvullende reacties binnengekomen.

2. Locaties met gemengde respons door een aantal omwonenden

Wij hebben de omwonenden welke hebben gereageerd voor zover dat lukte (niet alle telefoonnummers waren bekend) telefonisch benaderd en uitgelegd wat het standpunt is om deze locatie te ontwikkelen. Ook hebben we aangegeven met welke punten uit hun reacties we iets kunnen doen en met welke waarschijnlijk niet (voor zover toen al bekend). Over het algemeen waren dit gesprekken waarin we deels de bezwaren weg hebben kunnen nemen, in sommige gevallen was dit helaas niet het geval.

Daarna hebben we zowel de omwonenden met wie telefonisch al contact is geweest, als ook de omwonenden die niet hadden gereageerd een brief gestuurd waarin is aangegeven welke punten zijn aangedragen en hoe we verwachten hiermee om te gaan. Daarnaast is men ingelicht over de verdere procedure en ook hier is de mogelijkheid geboden om op de hoogte te worden gehouden van het omgevingsplan.

Enkele omwonenden hebben zich aangemeld om op de hoogte te worden gehouden. Er is één aanvullende reactie binnengekomen. Met deze omwonenden heeft naar aanleiding van deze reactie een gesprek plaatsgevonden met de behandelend ambtenaar en de wethouder.

3. Locaties met bezwaren/zorgen onder groot aandeel omwonenden

Voor deze drie locaties hebben we een bewonersavond georganiseerd. Wij hebben geprobeerd om de bijeenkomst te plannen in het dorp van het betreffende plan. Zodat de drempel om te komen zo laag mogelijk was. In één geval is dit helaas niet gelukt en hebben we moeten uitwijken naar een naburig dorp.

Tijdens deze avond waren vanuit de gemeente de wethouder, de gebiedsregisseurs en ambtenaren RO/Wonen aanwezig. Eerst is plenair uitgelegd wat de aanleiding is en wat onze ambities zijn op het gebied van wonen.

Vervolgens is de procedure toegelicht en hebben we omwonenden gevraagd om mee te denken / input te leveren voor het kavelpaspoort. Ook is er een lijst rond gegaan voor presentie, maar ook om aan te geven of en op welke wijze (brief of e-mail) men op de hoogte wil worden gehouden.

Daarnaast hebben de aanwezigen op de avond een beknopt verslag ontvangen en de oproep om mee te denken over het kavelpaspoort.

2.4. Participatie met andere belanghebbenden

Naast omwonenden zijn ook andere maatschappelijke organisaties en medeoverheden betrokken.

- Dorps- en/of belangenverenigingen: ook de dorps- en/of belangenvereniging van de betreffende dorpen zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen locaties tot woningbouw en zijn alle brieven ook met hen gedeeld. In een aantal gevallen is er nog een gesprek geweest tussen de betreffende vereniging en de gebiedsregisseur met de behandelend ambtenaar. Ook is men gedeeltelijk aanwezig geweest op de bewonersavond.
- Woningcorporaties: indien het plangebied grensde aan eigendommen van woningcorporaties zijn ook de woningcorporaties geïnformeerd.
- Medeoverheden zoals provincie en waterschap: zij zijn op de gebruikelijke wijze betrokken middels een vooroverlegreactie en het indienen van de watertoets. Deze (eventuele) reactie en hoe deze zijn verwerkt lees u in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan.
- Bedrijven: van bedrijven in nabijheid van de planlocaties (zie alinea 2.1) was geen sprake.

- Scholen: er zijn twee naburige scholen geïnformeerd. Het gaat om OBS de Wiekslag in Blijham en OBS De Vlinder in Ter Apel.
- Omgevingsdienst Groningen: de ODG is betrokken bij de toetsing van milieukundig aspecten (voor zover van toepassing).

3. Uitkomsten participatie

In dit hoofdstuk zetten we per locatie uiteen wat de opbrengst is van het participatietraject en wordt beschreven hoe dit is verwerkt in het plan. Of indien dit niet mogelijk is, wordt uitgelegd waarom dit niet het geval is.

3.1. Reiderlandstraat naast 2, Bellingwolde

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. Omdat er veel bezwaren en zorgen zijn gedeeld, hebben wij een bewonersavond georganiseerd voor deze locatie. Omwonenden droegen de volgende punten aan:

1. Zorgen over het naastgelegen monument;
2. Zorgen over het beschermde dorpsgezicht;
3. Zorgen over de verkeerssituatie;
4. Zorgen over het groen/plantsoen;
5. Zorgen over verminderd uitzicht en de daaraan gerelateerde waardevermindering;
6. Er wordt gewezen op alternatieve locaties voor woningbouw.

Bellingwolde is een woonkern. De ambitie is om in alle woonkernen tezamen minimaal 140 extra woningen toe te voegen. Dat komt ongeveer neer op minimaal 35 extra woningen in Bellingwolde. In de afgelopen maanden zijn een aantal grotere plannen in Bellingwolde flink concreter geworden.

Hierdoor komen we ruim boven de minimaal 35 extra woningen uit. De noodzaak voor het toevoegen van één extra kavel is daardoor minder geworden. Daarnaast moet op deze locatie rekening worden gehouden met het beschermde dorpsgezicht en de hoeksituatie. Deze aandachtspunten, ook aangedragen door omwonenden, zijn niet onoverkomelijk. Maar deze aandachtspunten in combinatie met de verminderde noodzaak, heeft het college doen besluiten om de kavel op dit moment van de lijst af te halen. Mocht de noodzaak voor het toevoegen van woningen in Bellingwolde in de toekomst groter worden, dan kan het college deze afweging opnieuw maken.

3.2. Breetuinenweg tegenover 17, Sellingen

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. Omdat er veel bezwaren en zorgen zijn gedeeld, hebben wij een bewonersavond georganiseerd voor deze locatie. Omwonenden droegen op de verschillende momenten de volgende punten aan:

1. Zorgen over verminderd uitzicht en de daaraan gerelateerde waardevermindering;
2. Zorgen over verdwijnen van het grasveld als speelplek voor kinderen en ontmoetingsplek voor de buurt ;
3. Zorgen om parkeren en verkeersveiligheid;
4. Zorgen om bereikbaarheid woning (achteringen);
5. Zorgen over (onderhoud van) sociale huur;
6. Zorgen over wegvallen groen;
7. Zorgen over privacy, afstanden tot perceelgrenzen;
8. Zorgen over riolering;
9. Zorgen over wegvallen eventuele landingsgelegenheid traumahelikopter.

10. Er wordt gewezen op alternatieve locaties voor woningbouw.

Uitzicht

Zorgen over uitzicht kunnen we niet wegnemen, dat is inherent aan het bouwen van woningen. Voor eventuele waardevermindering kan aanspraak worden gemaakt op nadeelcompensatie/planschade. Wel zijn we het gesprek aangegaan om qua situering van de woningen en inrichting van de locatie hieraan waar mogelijk tegemoet te komen. Wij denken dat het opgestelde kavelpaspoort hier grotendeels in slaagt.

Speel- en ontmoetingsplek

Er zijn in de buurt enkele alternatieve locaties waar eventueel ook een buurtbarbecue of andere gelegenheid georganiseerd kan worden. Ditzelfde geldt voor eventuele speellocaties voor kinderen. Ook het schoolplein met diverse speelvoorzieningen is nabij. Toch proberen we in het plangebied een kleine speelgelegenheid c.q. een toestel te plaatsen om hieraan tegemoet te komen.

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt op de eigen erven c.q. binnen het plangebied opgelost. De parkeerproblematiek neemt dus niet toe. Desondanks zijn we voornemens om, bovenop de norm, 2 á 3 extra openbare parkeerplekken te realiseren. Ook de bestaande brandgangen blijven behouden. Men kan dus de woningen via de achterzijde bereiken. Via de doorgang bij de parkeerplaatsen kan op relatief korte afstand van de achteringangen bijvoorbeeld een aanhanger worden gelost.

Privacy

Door het groen met de greppel wordt het directe zicht op de woningen vanuit de Breetuinenweg deels ontnomen. De greppel/wadi fungeert tevens als waterberging voor natte periodes. Ook kan hieraan een informeel speelelement worden gekoppeld (denk aan een boomstam, stapstenen etc.). De woningen zijn geprojecteerd op voldoende afstand van de perceelgrenzen. Wij zullen met de uiteindelijke koper kijken welke zaken nog in het definitieve ontwerp meegenomen kunnen worden om inzicht en dergelijke te beperken. Het voetpad komt in het voorliggende ontwerp verder van de weg te liggen waardoor de verkeersveiligheid van voetgangers toeneemt. De rijwoningen krijgen relatief kleine voortuinen waardoor onderhoud hiervan een minimale inspanning vergt en daardoor naar alle waarschijnlijkheid minder snel verwaarlozen.

Landingsgelegenheid

De zorgen rond het wegvallen van een eventuele landingsgelegenheid zijn afgestemd met de collega Openbare Orde en Veiligheid alsook met de Veiligheidsregio Groningen. Beide geven aan dat er in de omgeving diverse alternatieve landingslocaties zijn. Indien de landingsplek iets verder van de incidentlocatie ligt, staan er andere hulpdiensten klaar om het medische team snel naar de incidentlocatie te brengen.

3.3. De Omloop tegenover 9, Blijham

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. . Omdat er veel bezwaren en zorgen zijn gedeeld, hebben wij een bewonersavond georganiseerd voor deze locatie. Omwonenden droegen de volgende punten aan:

1. Zorgen over verminderd uitzicht en de daaraan gerelateerde waardevermindering;
2. Zorgen over verdwijnen van het grasveld als speelplek voor kinderen en ontmoetingsplek voor de buurt;

3. Er wordt gewezen op alternatieve locaties voor woningbouw;
4. Zorgen over wegvallen groen;
5. Zorgen om parkeren;
6. Aandacht voor de school (parkeren/verkeer/groen/geluid) en rekening houden met eventuele uitbreiding van de school;

Uitzicht

Zorgen over uitzicht kunnen we niet wegnemen, dat is inherent aan het bouwen van woningen. Voor eventuele waardevermindering kan aanspraak worden gemaakt op nadeelcompensatie/planschade. Wel zijn we het gesprek aangegaan om qua situering van de woningen en inrichting van de locatie hieraan tegemoet te komen.

Speel - en ontmoetingsplek

Tegenover de planlocaties blijft nog een grasveld over, deze kan ook worden gebruikt voor sociale gelegenheden als een buurtfeest of barbecue en/of speelplek voor kinderen. Een beweegtuintuin (voor alle leeftijden) is hier reeds aanwezig.

Groen

Het groen wordt zoveel mogelijk behouden, mocht het nodig zijn worden bomen herplant.

Parkeergelegenheid

Er zal voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden op de erven en/of in het plangebied. Het kavelpaspoort voorziet hierin.

School

Er zijn op deze locatie geen ontwikkelingen voorzien voor uitbreiding van de naastgelegen school. Door het versterken van de groenstrook en de woningen verder naar voren te plaatsen is er voldoende afstand en afscheiding ten opzichte van de school. Het aantal uitwegen blijft beperkt en slechts één daarvan is aan de zijde van de secundaire ingang naar de school. Ook het aantal openbare parkeerplekken blijft hetzelfde. Hierdoor blijft het aantal nieuwe verkeersbewegingen beperkt.

Alternatieve locaties

De alternatieve locaties (bijvoorbeeld die van Acanthus) zijn bekend. Daarover zijn we ook met Acanthus in gesprek. Voor de Kruisstraat is er inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Ook met inbegrip van deze plannen blijft er een woningbouwopgave in Blijham om netto meer dan 35 woningen te bouwen.

De aangedragen locatie aan de Oosteinde heeft de nodige beperkingen waardoor woningbouw daar niet opportuun is. En ook daar zijn omwonenden die nog niet gekend zijn in deze alternatieve locatie. Wij geven dit wel ter overweging mee aan de gemeenteraad in het toekomstige raadsvoorstel.

3.4. Zuiderstraat tussen 4-6, Bellingwolde

Wij hebben enkele reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren uit deze reacties:

1. Over het algemeen werd er positief gereageerd op het voornemen;
2. Eén omwonende zou graag zien dat de bestaande groenstrook verwijderd of in ieder geval gesnoeid wordt.
3. Speeltuin moet worden behouden of verplaatst.

Groen

De buitendienst heeft opdracht gekregen om de betreffende groenstrook te snoeien. Of deze verwijderd wordt zal moeten blijken uit de uiteindelijke uitwerking van de plannen. Uit het kavelpaspoort blijkt dat het wenselijk is deze groenstructuur wel te behouden.

Speeltuin

Er waren al gesprekken geweest om de speeltuin te verplaatsen naar elders in de wijk. Dit was nog niet bij alle omwonenden bekend. Naar aanleiding van dit voornemen en de brief zijn de gesprekken met de buurtvereniging/speeltuinvereniging herstart over het verplaatsen en updaten van de speeltuin. Afgesproken is dat de planprocedure wordt voortgezet, maar dat de kavels in principe niet eerder worden uitgegeven voordat de speeltuin is verplaatst.

3.5. Viaductstraat naast 121, Ter Apel

Wij hebben voor deze locatie geen reacties ontvangen van omwonenden.

3.6. Hoek Buizerdlaan/Vogelheem, Ter Apel

Wij hebben voor deze locaties twee telefonische reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren uit deze reacties.

1. Zowel een positieve reactie waarin interesse in de kavel werd gedeeld als reactie waarin zorgen en bezwaren worden gedeeld;
2. Wens dat het ontwerp van de woning overeenkomt met omliggende woningen;
3. Aandacht voor kabels en leidingen;
4. Aandacht voor behoud bomen;
5. Zorgen over verminderd uitzicht en de daaraan gerelateerde waardevermindering;
6. Voorkeur voor één vrijstaande woning.

Uitstraling

De te bouwen woning(en) zullen uiteindelijk getoetst worden aan de welstandsnota. Deze houdt rekening met het straatbeeld en dus ook mede met omliggende woningen. De te bouwen woningen zullen dan ook in een stijl zijn die passend is in het straatbeeld c.q. het betreffende welstandsgebied.

Kabels en leidingen

Bij navraag bleken kabels en leidingen wel een aandachtspunt maar geen belemmering.

Bomen

De bomen kunnen worden blijven behouden, indien dit onverhoopt niet het geval blijken te zijn worden deze herplant.

Uitzicht

Zorgen over uitzicht kunnen we niet wegnemen, dat is inherent aan het bouwen van woningen. Voor eventuele waardevermindering kan aanspraak worden gemaakt op nadeelcompensatie/planschade. Een onafhankelijk bureau zal beoordelen of er sprake is van planschade en hoe hoog deze eventuele schade is.

Woning

In lijn met het woonbeleid, woonvisie en het addendum hierop, is gekozen voor een 2-onder-1-kapwoning voor deze locatie. Door deze echter de situeren richting de Vogelheem zoekt deze stedenbouwkundig meer de connectie met de rijwoningen aan de Vogelheem in plaats van de vrijstaande woning van de omwonende in kwestie.

3.7. Havikhorst naast 5, Ter Apel

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren uit de reacties:

1. Voorkeur voor betaalbare starterswoningen (2-onder-1-kap), geen hoogbouw;
2. Aandacht voor de verkeer/parkeersituatie van naastgelegen zorgcomplex de Heemborgh;
3. Aandacht voor het groen (o.a. eik) en de achterliggende kavel Havenstraat 1;
4. Aandacht voor mogelijk verjaard stukje groen in gebruik van omwonende.

Soort woningen

In het huidige planvoornemen is gekozen voor een 2-onder-1-kapwoning als uitgangspunt. Gezien de grootte van de locatie is dit het meest betaalbare en passende woningtype. En vanzelfsprekend betreft dit geen hoogbouw c.q. appartementencomplex.

Parkeren

Het parkeren van deze nieuw te ontwikkelen woningen zal op het eigen erf plaatsvinden, de parkeerproblematiek zal dus niet toenemen. Toch zijn deze aandachtspunten doorgegeven aan de collega verkeer.

Groen

Bij eventuele verdere herontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld in relatie tot het perceel Havenstraat 1, zal hier nader naar worden gekeken. Evenals naar de groensituatie op en rond dit perceel. In kader van deze ontwikkeling zal een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het groen wordt zoveel mogelijk behouden en/of herplant.

De situatie van de mogelijke verjaring is bekend. Hierover lopen reeds contacten met de afdeling grondzaken.

3.8. Jan Westerlaan 1, Ter Apel

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren uit de reacties:

1. Aandacht voor de eventuele aantasting van de privacy, tegengaan van inkijk en tegemoetkoming in waardevermindering woningen;
2. Rekening houden met de naastgelegen school de Vlinder (met name het parkeren);
3. Geen bomen kappen;
4. Er wordt gewezen op alternatieve locaties voor woningbouw;
5. Bij voorkeur geen sociale huur;
6. Voorkeur voor bungalows / laagbouw.

Privacy

In het huidige planvoornemen worden de woningen aanmerkelijk dichter op de Jan Westerlaan gesitueerd in vergelijking met het huidige gebouw. Dit komt de privacy en het tegengaan van inkijk ten goede. Daarnaast zal met de toekomstige koper gekeken worden hoe dit verder geborgd kan worden door slim om te gaan met dak- en gevelopeningen en afschermend groen. Aan omwonenden is kenbaar gemaakt dat er een regeling voor planschade/nadeelcompensatie is.

Parkeren

De huidige parkeerplaats van het sjoelgebouw wordt ook gebruikt voor de personeelsleden van de Vlinder. Het plan voorziet dan ook in een parkeerplaats welke rekening houdt met het parkeren van de

personeelsleden als ook de bewoners. De parkeerplaats wordt tussen de school en de woningen gerealiseerd. Zodat beide functies weinig overlast van elkaar ervaren.

Bomen

Er hoeven voor deze ontwikkeling geen bomen te worden gekapt. Mocht dat onverhoopt toch het geval zijn, dan worden deze herplant.

Woningbouw

Er zijn mogelijke andere plekken in de Ter Apel die in aanmerking komen voor ontwikkeling, veel plannen lopen daarvoor al. Ter Apel is de grootste kern in de gemeente Westerwolde en heeft ook de grootste opgave voor het toevoegen van woningen. Het doel uit de woonvisie om minimaal 100 woningen toe te voegen is in Ter Apel nog niet in zicht. Het planvoornemen voorziet in 4 rijwoningen, mogelijk voor de sociale verhuur. Dit is een segment waar veel vraag naar is in Ter Apel. Niet elke locatie is geschikt voor sociale huur, kavels welke qua omvang wel geschikt zijn voor een dergelijke woningtype zijn schaars. Vandaar dat toch gekozen is voor 4 rijwoningen, al dan niet voor de (sociale) verhuur. Bungalows (laagbouw) hebben vaak een grote voetafdruk in oppervlakte, aangezien we veel groen willen behouden, en zoals hierboven graag voor een betaalbaar segment willen bouwen is dit niet opportuun. Daarnaast zijn vrijwel alle woningen in de directe omgeving tweelaags (al dan niet met kap).

3.9. Dorigweg tussen 46-50, Sellingen

Nadat de speeltuinvereniging bekend had gemaakt te stoppen, zijn wij als gemeente na gaan denken over een alternatieve invulling voor het perceel. Daarbij is het oog op woningbouw gevallen. In overleg met de speeltuinvereniging zijn wij aangesloten bij de laatste algemene ledenvergadering om dit voornemen kenbaar te maken bij leden en omwonenden. Daarna hebben alle omwonenden (ook die niet aanwezig waren) een brief gehad.

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch als per mail – enkele reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren:

1. Over het algemeen wordt begrip getoond voor woningbouwontwikkeling op deze locatie, nu de speeltuin(vereniging) zichzelf heeft opgeheven;
2. Aandacht voor behouden van de groenstrook en het onverharde pad;
3. Verzoeken tot aankoop van deel van de gronden;
4. Mogelijk waardeverlies door verminderd uitzicht.

Groen

In het huidige planvoornemen blijft de groensingel en het pad bestaan. Daarnaast zal er voor onderhoud een zone blijven zodat wij als gemeente het onderhouden voor deze groenstructuur kunnen blijven doen.

Gronden

De kavelvorm leent zich wellicht voor verkoop van enkele reststroken (met name aan de achterzijde). Dit heeft nog enige afstemming met de afdeling grondzaken, maar hier kunnen we hoogstwaarschijnlijk aan tegemoet komen. Eén omwonende heeft verzocht voor een strook langs de zijkant. Dit gaat helaas gezien de resterende kavelbreedte in verband met het pad, de groensingel en de onderhoudsstrook niet lukken.

Uitzicht

Verminderd uitzicht is inherent aan het bouwen van woningen. De speeltuin met bijbehorende groensingel heeft reeds een vrij gesloten karakter. Mocht er toch sprake zijn van waardeverlies door verminderd uitzicht dan kan men aanspraak maken op nadeelcompensatie.

3.10. Kloosterveenweg tussen 138-140, Ter Apel

Wij hebben, voor zover telefoonnummers bekend waren, de directe omwonenden proberen te bellen. Wij hebben een aantal omwonenden kunnen spreken. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Daarnaast hebben alle omwonenden (conform paragraaf 2.1) een brief gehad.

Wij hebben voor deze locatie naar aanleiding van de brief geen reacties ontvangen van omwonenden.

3.11. Harpelerweg tussen 28-30, Vlagtwedde

Wij hebben via diverse kanalen – zowel telefonisch, per mail als per brief – diverse reacties ontvangen. De volgende punten kwamen naar voren uit de reacties:

1. Zorgen over het groen en de dieren die mogelijk in het plangebied leven. Ook het behoud van de groenstrook werd aangedragen;
2. Zorgen over het behoud van de sociale c.q. buurtfunctie en recreatieve functie van de locatie, ook vanwege het feit dat er geen alternatieve plekken in Harpel zijn met een dergelijke functie;
3. Zorgen over verminderd uitzicht en de daaraan gerelateerde waardevermindering;
4. Er wordt gewezen op alternatieve locaties voor woningbouw;
5. Suggestie voor meerdere woningen, bijvoorbeeld tiny houses.

Naar aanleiding van bovenstaande punten heeft het college besloten de planvorming voor deze locatie te stoppen. Harpel is een kleine kern. De ambitie is om in alle kleine kernen tezamen minimaal 60 extra woningen toe te voegen. In het afgelopen jaar zijn meerdere woningbouwplannen concreter geworden in Harpel. Zo zijn er drie kavels toegevoegd, heeft een veldschuur een woonbestemming gekregen en liggen er positieve principeverzoeken voor drie kavels. Hierdoor is de noodzaak voor het toevoegen van één extra kavel minder geworden. Dat in combinatie met zorgen van omwonenden over de sociale functie, de noodzaak en het groen, heeft het college doen besluiten om de kavel op dit moment van de lijst af te halen. Mocht de noodzaak voor het toevoegen van woningen in Harpel in de toekomst groter worden, dan kan het college deze afweging opnieuw maken.

4. Reflectie op participatieproces

Het was voor het eerst in lange tijd dat wij als gemeente eigen plannen hebben ontwikkeld voor kavels en woningen. Het is een leerzaam proces geweest.

- De aanvankelijke brief was vrij generiek en hetzelfde (op de plaatsaanduidingen na) voor alle locaties. Hier hadden we beter maatwerk kunnen leveren om bepaalde bezwaren al weg te nemen of duidelijker te zijn in wat voor input we verwachten voor de betreffende locaties. Een meer persoonlijke benadering is wellicht beter, dat hebben we ook reeds toegepast bij de kavels die op later moment zijn toegevoegd (Dorigweg en Kloosterveenweg). Zo hebben we omwonenden telefonisch proberen te bereiken en zijn we aangesloten bij een ledenvergadering van de speeltuinvereniging.
- Sommige processen namen meer tijd dan gedacht, hierdoor hebben we in bepaalde brieven data genoemd die niet altijd zijn gehaald.;
- We hebben omwonenden in dit geval in een vroeg stadium betrokken. Er waren nog geen duidelijke plannen. Wij zijn van mening dat het belangrijk is om inwoners vroegtijdig te

betrekken en hebben daardoor nu duidelijk kaders kunnen beschrijven waar ontwikkelingen aan moeten voldoen;

- Soms waren reacties van omwonenden tegenstrijdig, mede daarom kan je niet iedereen tevreden stellen. Daarnaast hebben wij als gemeente ook het algemene belang te dienen, dus ook die van woningzoekenden. Toch hebben we aan veel bezwaren tegemoet kunnen komen.

Participatiedoelen

De meeste participatiedoelen zijn behaald. Er was over het algemeen geen discussie over de noodzaak van het toevoegen van woningen in onze gemeente en de betreffende dorpen. Omwonenden gaven aan deze belangen te snappen en te respecteren. Ook hebben we begrip voor de belangen van omwonenden en zijn we daaraan waar mogelijk tegemoet gekomen in de uitwerking van de plannen.

Hierdoor zijn de plannen ook verbeterd en is er meer ruimte gekomen voor groen of parkeren. Hiervan hopen we dat het draagvlak voor de plannen is toegenomen voor de meeste locaties. Volledig draagvlak voor de plannen is bij een aantal van de betreffende locaties helaas niet ontstaan.

De participatie zorgt in ieder geval voor een zorgvuldige besluitvorming door het college en de gemeenteraad. Alle belangen zijn hierdoor duidelijk geworden en de belangenafweging kan op een zorgvuldige wijze worden gemaakt.

Ook hebben we, zoals in dit verslag te lezen is, de participatieprincipes in acht genomen.

5. Bijlagen

1. Eerste brief (aankondiging) 'informatie over woningbouw bij u in de buurt';
2. Bevestiging reactie + aankondiging vervolg;
3. Tweede brief (voortzetten plan) 'informatie over woningbouw bij u in de buurt';
4. Uitnodiging bewonersavond;
5. Brief 2^e avond 'De Omloop';
6. Brief n.a.v. bewonersavonden;

Onderstaande bijlagen zijn op aanvraag enkel in te zien op het gemeentehuis te Sellingen.

7. Overzicht van ontvangen reacties;
8. Presentielijsten bijeenkomsten;
9. Verslagen bewonersavonden.



Aan de bewoner(s) van



datum: 14 augustus 2023
ons kenmerk: Z/23/164983/D-488589
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
onderwerp: Informatie over woningbouw bij u in de buurt - Viaductstraat

Beste inwoner,

Zoals u misschien wel weet, is er ook in de gemeente Westerwolde een woningtekort. Veel mensen zijn nog steeds op zoek naar een geschikte woning, voor de goede prijs en op de juiste plek.

Minimaal 300 extra woningen in Westerwolde

Wij zetten ons in voor de bouw van minimaal 300 extra woningen in Westerwolde. Er zijn gelukkig al meerdere plannen van inwoners en andere partijen om woningen te bouwen. Maar met deze plannen halen we nu de minimaal 300 extra woningen nog niet.

Wij willen zelf gronden verkopen voor woningbouw

Wij zijn als gemeente eigenaar van meerdere gronden. Een aantal van deze gronden is (waarschijnlijk) geschikt voor woningbouw. Wij willen zelf ook het goede voorbeeld geven. Daarom kijken wij of wij deze gronden kunnen verkopen voor woningbouw. Een van deze gronden ligt bij u in de buurt. Het gaat om het perceel naast Viaductstraat 121. Om woningbouw hier mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. In het bestemmingsplan staat hoe een gebouw of stuk grond gebruikt mag worden. En of hier bijvoorbeeld mag worden gebouwd.

Neem gerust contact met ons op

Wij willen u graag bij onze plannen betrekken. Heeft u vragen of ideeën over de plannen? Heeft u bijvoorbeeld suggesties voor het type woning, de inrichting van de kavel(s) of het groen eromheen. Twijfel dan niet om contact op te nemen met de heer R. Meendering. Dit kan via (0599) 320 220 of gemeente@westerwolde.nl. Wij ontvangen uw eventuele reactie het liefst vóór 18 september. Doordat de plannen nog in de beginfase zitten, proberen we ideeën zoveel mogelijk mee te nemen in de plannen. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het bestemmingsplan dat woningbouw op deze gronden mogelijk maakt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling,



Bezoekadres

Gemeentehuis Sellingen
Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingen

Telefoon

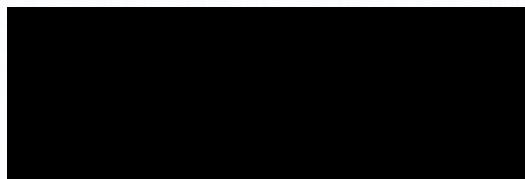
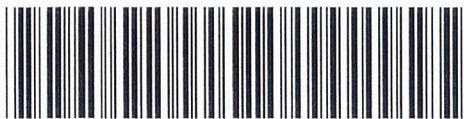
(0599) 32 02 20

Postadres

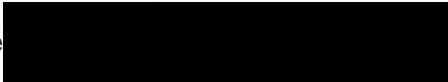
Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellingen

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl



datum: 14 maart 2024
ons kenmerk: Z/23/164983/D-528749
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
onderwerp: informatie over woningbouw bij u in de buurt

Geachte 

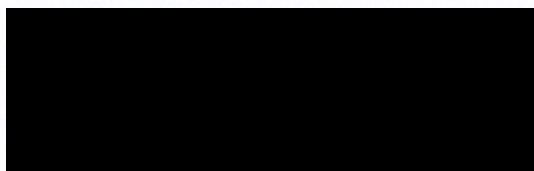
Aan de Kloosterveenweg, tussen huisnummer 138 en 140, te Ter Apel ligt een kavel van de gemeente. Deze kavel heeft een woonbestemming. Wij zijn van plan om deze kavel uit te geven voor de bouw van één vrijstaande woning. Als gemeente Westerwolde zetten wij ons in voor de bouw van minimaal 300 extra woningen in onze gemeente. Door het uitgeven van bouwkavels hopen wij een steentje bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort.

De kavel leent zich voor één vrijstaande woning. Wij gaan de gemeenteraad voorstellen om de bouwregels uit het oude omgevingsplan nog aan te passen voor deze woning. Heeft u vragen over het omgevingsplan? Dan horen we dat graag.

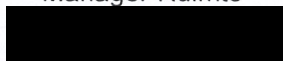
Wilt u op de hoogte blijven?

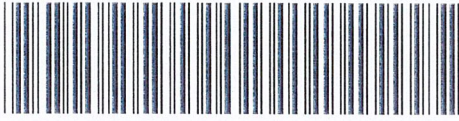
Wilt u op de hoogte blijven van de aanpassing van het omgevingsplan of de uitgifte van de kavel? Laat dan uw contactgegevens achter via gemeente@westerwolde.nl of via (0599) 320 220 onder vermelding van kenmerk Z/23/164983.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,




Manager Ruimte





datum: 19 oktober 2023
ons kenmerk: Z/23/164983/D-498590
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
uw brief van: 4 september 2023
uw kenmerk:


onderwerp: Bevestiging reactie op woningbouw bij u in de buurt

Geachte 

Onlangs heeft u een brief gestuurd als reactie op onze brief over mogelijke woningbouw bij u in de buurt. Wij willen u laten weten dat uw reactie goed is ontvangen. Wij willen aan het einde van het jaar een vervolg geven aan dit onderwerp. Daarover houden wij u op de hoogte.

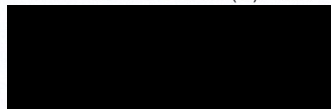
Mocht u in de tussentijd nog vragen of opmerkingen hebben, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


trainee RO



Aan de bewoner(s) van



datum: 21 december 2023
ons kenmerk: Z/23/164983/D-512371
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
onderwerp: informatie over woningbouw bij u in de buurt

Beste inwoner,

In augustus heeft u van ons een brief ontvangen over het idee voor woningbouw aan de Breetuinenweg tegenover nummer 17. In die brief vroegen wij u om hierover met ons mee te denken. Meerdere omwonenden hebben gereageerd, heel erg bedankt daarvoor.

Reacties van omwonenden

Meerdere omwonenden deelden hun zorgen met ons. De zorgen gaan bijvoorbeeld over de sociale functie, het uitzicht, parkeren en behoud van de groenstrook.

De volgende stap

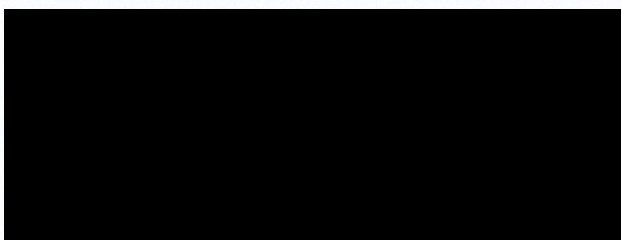
Het college heeft alle ingezonden reacties meegenomen in de afweging voor woningbouw. Zo ook de afweging dat er een grote opgave ligt om woningen te bouwen in de gemeente en zeker ook in Sellingen. De afgelopen jaren zijn er relatief weinig woningen gebouwd. Met al deze kennis gaat het college verder met plannen voor woningbouw. Hierover gaan we graag met u in gesprek.

Daarom nodigen we u graag uit om verder te praten over onze woonvisie en de bouw mogelijkheden op de genoemde locatie. Ook vertellen wij u graag meer over het vervolg. U ontvangt hiervoor in januari van ons een uitnodiging.

Vragen of opmerkingen

Heeft u nog vragen of opmerkingen? U kunt hiervoor contact met ons opnemen via (0599) 32 02 20 of gemeente@westerwolde.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Manager Ruimte

Bezoekadres

Gemeentehuis Sellingen
Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingen

Telefoon

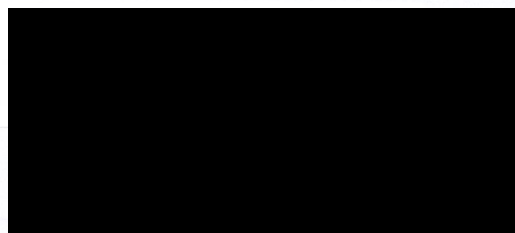
(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellingen

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl



datum: 22 januari 2024
ons kenmerk: Z/23/164983/D-517005
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
onderwerp: informatie over woningbouw bij u in de buurt

Beste inwoner,

In augustus heeft u van ons een brief ontvangen over het idee voor woningbouw aan de Jan Westerlaan 1. In die brief vroegen wij u om hierover met ons mee te denken. Meerdere omwonenden hebben gereageerd, heel erg bedankt daarvoor.

Reacties van omwonenden

Een aantal omwonenden deelden hun zorgen met ons. De zorgen gaan bijvoorbeeld over privacy van omwonenden, het parkeren en behoud van de bomen.

Verder met plannen voor woningbouw

Het college heeft alle ingezonden reacties meegenomen in de afweging voor woningbouw. Zo ook de afweging dat er een grote opgave ligt om woningen te bouwen in de gemeente en zeker ook in Ter Apel. De afgelopen jaren zijn er relatief weinig woningen gebouwd. Met al deze kennis gaat het college verder met plannen voor woningbouw. Daarbij willen wij waar dat kan rekening houden met de zorgen van omwonenden. Door bijvoorbeeld ook parkeerruimte voor de school De Vlinder op te nemen in de plannen.

Het vervolg

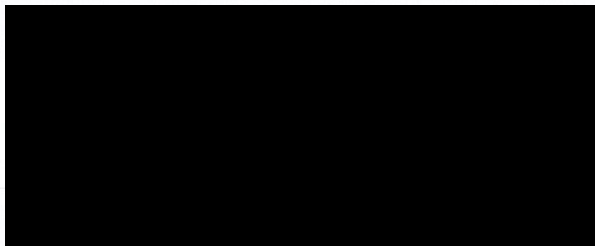
Om woningbouw mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. In het omgevingsplan staat hoe een gebouw of stuk grond mag worden gebruikt. En of hier bijvoorbeeld gebouwd mag worden. U kunt het omgevingsplan bekijken zodra het klaar is. Daarna beslist de gemeenteraad over het omgevingsplan dat woningbouw aan de Jan Westerlaan 1 mogelijk maakt. De gemeenteraad neemt hier waarschijnlijk in de tweede helft van 2024 een besluit over.

Vragen of opmerkingen

Heeft u nog vragen of opmerkingen? U kunt hiervoor contact met ons opnemen via (0599) 32 02 20 of gemeente@westerwolde.nl. Wilt u een bericht ontvangen zodra u het omgevingsplan kan bekijken? Geef dit dan ook via dit mailadres aan ons door.

Met vriendelijke groet,





datum: 13 februari 2024
ons kenmerk: Z/23/164983/D-520811
doorkiesnummer: 0599 32 02 20
onderwerp: Bijeenkomst Breetuinenweg

Beste inwoner,

In december hebben we u een brief gestuurd om verder te praten over de mogelijkheden om woningen te bouwen aan de Breetuinenweg in Sellingen.

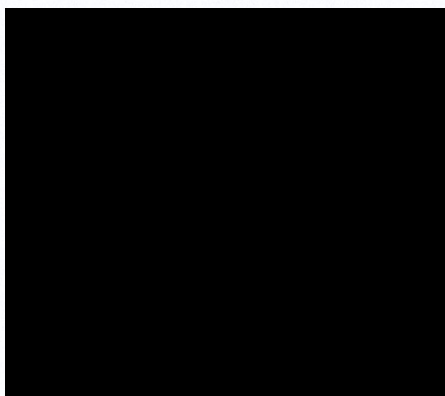
Uitnodiging

Ik nodig u uit voor een bijeenkomst op dinsdagavond 5 maart in het gemeentehuis van Sellingen. U kunt binnenlopen vanaf 19:15 uur. De bijeenkomst begint om 19:30 uur.

Aanmelden

Als u wilt komen, stuur dan een e-mail naar gemeente@westerwolde.nl met als onderwerp 'Bijeenkomst Breetuinenweg' en laat ons weten met hoeveel mensen u komt. U kunt ook bellen naar 0599 320 220 om door te geven dat u komt.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 5:

Geachte heer/mevrouw ...

Op maandagavond 26 februari was u aanwezig bij de bijeenkomst over woningbouw aan De Omloop. Wij hebben toen afgesproken u uit te nodigen voor een vervolgbijeenkomst in Blijham.

Uitnodiging vervolgbijeenkomst

Wij nodigen u hierbij uit voor een vervolgbijeenkomst op dinsdagavond 9 april in de Koningsprijl in Blijham. U kunt binnenlopen vanaf 19:15 uur. De bijeenkomst begint om 19:30 uur. Als u wilt komen, stuur dan een e-mail naar █@westerwolde.nl met als onderwerp 'Bijeenkomst De Omloop' en laat ons weten met hoeveel mensen u komt. U kunt zich opgeven tot en met 8 april.

Wij hebben deze mail gestuurd naar alle omwonenden die aanwezig waren tijdens de bijeenkomst op 26 februari. Uiteraard kunt u deze uitnodiging ook met andere omwonenden delen.

Met vriendelijke groet,

█
Gemeente Westerwolde

T 0599 32 02 20
E █@westerwolde.nl
W www.westerwolde.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag. Gemeentehuis Dorpsstraat 1, Sellingen

Bijlage 6:

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u het verslag van de bijeenkomst op 5 maart over woningbouw aan de Breetuinenweg in Sellingen.

Tijdens de bijeenkomst vertelden wij dat een stedenbouwkundig adviseur een kavelpaspoort op gaat stellen voor het veldje aan de Breetuinenweg. Dat is een grove schets van de woningbouwontwikkeling. Er staan voorwaarden in waar de toekomstige eigenaar rekening mee moet houden. Het gaan dan bijvoorbeeld om het groen of erfafscheiding. Heeft u hierover nog ideeën? Laat het ons dan weten vóór 5 april via gemeente@westerwolde.nl onder vermelding van het kenmerk Z/23/164983. De stedenbouwkundig adviseur kijkt dan of het een plek in het kavelpaspoort kan krijgen.

Met vriendelijke groet,

█
Gemeente Westerwolde

T 0599 32 02 20
E █@westerwolde.nl
W www.westerwolde.nl