



Stichting Commissie Dorpsbelangen Annen

Secr. Hofakkers 72

9468 EG Annen

tel. 06-27060679

Secretariaat@Dorpsbelangen-Annen.nl

www.dorpsbelangen-annan.nl

RABO nr. 3029.03.135

Gemeente Aa en Hunze
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 93
9460 AB Gieten

5 november 2008

Betreft: Inspraak in ontwerpbestemmingsplan Annen Dorp, referentienr: 05-01-03 / 22-08-08

Geacht College,

Hierbij dient de Stichting Commissie Dorpsbelangen Annen (hierna: CD) een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Annen Dorp, d.d. 25 september 2008.

De CD is in december 2003 door het College gevraagd een dorpsvisie voor Annen op te stellen. De CD heeft samen met een dertigtal vrijwillige Anneroelen de Dorpsvisie Annen 2005 opgesteld. Daarnaast is er een interactief proces met het dorp geweest om zo alle meningen die in het dorp leefde te vangen. Wij mogen gerust stellen dat er een kwalitatief sterke dorpsvisie is neergelegd die door het dorp Annen wordt gedragen.

Eén van de belangrijkste punten in de dorpsvisie waarover discussie bestond was: Annen uitbreiden of niet. Over inbreiden waren we het unaniem eens: NIET doen.

Binnen de dorpsvisie hebben wij destijds de conclusie getrokken dat het beantwoorden van de vraag uitbreiden of niet, alleen naar gedegen onderzoek beantwoord kan worden. Een onderzoek over de vraag, aanbod en type woningen vanuit Annen.

Vanwege het feit, dat tijdens de totstandkoming van het Voorontwerp Bestemmingsplan ter onderbouwing slechts een kwalitatief matig woonplan lag, heeft de CD zelf een woonplan opgesteld. In het woonplan wordt onder andere melding gemaakt van starterswoningen.

Voor de volledigheid heeft de CD een aanzet gemaakt tot een mogelijke definitie van een starter en andere mogelijke opties om tot starterswoningen te komen. Al deze informatie is samengevat in onze inspraak reactie tegen het Voorontwerp Bestemmingplan Annen Dorp d.d. 16 oktober 2007.

Het College heeft na deze fase op 13 maart 2008 een Marktplaats georganiseerd. Tijdens deze Marktplaats is de Quickscan Woonplan Annen, opgesteld door het bureau Companen, gepresenteerd. Later in september 2008 is de Woonzorgprognose van Pathuis en Partners opgesteld. Beide onderzoeken worden gebruikt als onderbouwing voor de aantallen mogelijk te bouwen woningen voor Annen.

Het ontwerpbestemmingsplan welke overwegend conserverend van karakter is ligt nu voor. De CD vindt het lovenswaardig dat de wijzigingsbevoegdheden van vrijwel alle inbreidingslocaties uit het plan gehaald zijn. Wij zien dit als een handreiking van het College om er samen uit te willen komen.

Ten aanzien van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan resteren er nu nog **6 belangrijke punten** waar wij als dorp graag een ontwikkeling in willen zien. Wij noemen hier bewust het dorp, omdat wij als CD wederom de steun hebben van ruim 14 verenigingen. Daarnaast bleek dat tijdens de dorpsavond op 30 oktober 2008, die goed bezocht was, ruim 90% van de aanwezigen het met ons eens zijn.

Het doel wat wij voor ogen hebben is:

Gepaste Uitbreiding en Ontwikkeling van de Hoofdkern Annen en daardoor behoud van het open, groene en eigen karakter van Annen, met tenminste het behoud van de leefbaarheid én de huidige faciliteiten van Annen.

De **6 zienswijzen** en bezwaren die herkenbaar opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan zijn:

1. Maak gepaste uitbreiding van Annen mogelijk en maak een geleidelijk bouwplan;
2. Bouw passend in het landschap en dorpsbeeld, dus open, veel groen en GEEN hoogbouw;
3. Focus op starters en senioren woningen én maak doorstroom mogelijk door de bouw van vrijstaande woningen en doe dit voornamelijk gebaseerd op de marktvraag vanuit Annen en omgeving;
4. Leg nu in het bestemmingsplan vast dat senioren woningbouw mogelijk wordt bij en/of bovenop het winkelcentrum;
5. Kleinschalige bedrijvigheid, vereenvoudig de regels;
6. Alle evenementen zoals die nu of in het verleden op de Brink georganiseerd worden en werden blijven mogelijk. Nieuwe evenementen gaan in direct overleg met het dorp.

Ad 1) Uitbreiden van Annen

1a Contouren:

In het ontwerpbestemmingsplan staat geschreven dat alleen inbreiding mogelijk is omdat POP II dat voorschrijft.

*Zienswijze: **Uitbreiden** volgens POP II **kan** middels een gedegen visie, draagvlak in het dorp en een woonplan. Waarom wordt dit niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan?*

1b Woonplan:

Quickscan Woonplan van Companen schrijft 90 woningen in 10 jaar tijd. Het rapport concludeert dat wanneer er geteld wordt vanaf 2005 er nog 60 woningen gebouwd moeten worden. Er wordt geschreven dat er een grote vraag (40) naar grondgebonden nulrede woningen is. Ook wordt er een tekort in de vrijstaande koopsector genoemd.

Als knelpunt wordt opgemerkt het (voldoende) beschikbaar komen van koopwoningen voor starters tot € 200.000,00. Uitgangspunten voor deze statistische prognose is 0-migratie, dus wordt er in de aantallen GEEN rekening gehouden met de opvangtaak voor omliggende kernen. Het rapport stelt dat doorstroom in Annen gewaarborgd is door de bouw van gestapelde nulrede woningen oftewel appartementen.

In de laatste paragraaf van het rapport geeft Companen nog een oordeel op het woonplan opgesteld door de CD: Prima plan alleen wordt er geen rekening gehouden met doorstroom. Afwijkend van de Quickscan Woonplan Annen stelt de woonzorgprognose van Pathuis en Partners dat er GEEN doorstroom in Annen komt omdat er vooral vraag is naar levensloopbestendige woningen die voor een groot deel tot stand komt door aanpassingen van woningen waar de ouderen NU wonen.

Overigens is het in de woonzorgprognose verwarrend dat er al uit gegaan lijkt te zijn van 24 extra gebouwde aanleunwoningen.

Tenslotte wil het college vooral een focus op het verbeteren van de kwaliteit van het woning aanbod.

Zienswijze: Het uitgangspunt van 60 nog te bouwen woningen is zeer incompleet.

Neem de aantallen uit het woonplan van de CD over. Dit betekent dat er over een periode van 10 jaar minimaal 135 woningen extra nodig zullen zijn. Dit aantal is 45 hoger dan hetgeen uit de quickscan woonplan Annen komt. De verklaring hiervoor is dat starters (definitie zie beneden) wel in het woonplan van de CD zijn opgenomen terwijl de quickscan hier een blinde hoek kent. Overigens haalt de quickscan ons inziens de begrippen en definities van starters en doorstomers door elkaar.

Door het feit dat ouderen hun huidige woning levensloopbestendig gaan maken ontstaat er een grote druk op de doorstroom. Dit terwijl doorstroom een uitgangspunt van de quickscan is. Kortom een tweede blinde hoek.

Ten derde een hoofdkern met alle aanwezige faciliteiten zal te allen tijde een aanzuigende werking hebben op de omgeving. Uitgangspunt 0-migratie is dan NIET reëel en NIET verdedigbaar.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de quickscan door de opzet en uitgangspunten van het onderzoek ontoereikend is om de huidige behoefte van Annen in kaart te brengen. Het enige wat eruit geconcludeerd kan worden is dat er als uiterste minimum en een gebrek aan visie er 60 extra woningen noodzakelijk zijn tot 2015.

Zienswijze: *Breng aanbod met vraag aan woningen met elkaar in balans.*

Ga vooral GEEN grote hoeveelheden gestapelde woningen bouwen. Voor het kunnen voldoen aan grondgebonden nulrede woningen, koopwoningen, huur en koopwoningen voor starters is nieuwbouw noodzakelijk.

Zienswijze: *Neem uitbreiding van Annen in het bestemmingsplan op.*

Experts hebben een vuistregel van 15 woningen per hectare. Hierdoor is er wanneer er gebouwd wordt voor de behoefte vanuit Annen er in het uiterste minimum gebaseerd op de quickscan 4 hectare bouwgrond nodig tot 2015. De reële getallen van het woonplan van de CD leiden tot een grotere vraag naar ruimte. Daarbij komt dat kwaliteitsverbetering van het woningaanbod zoals het omzetten van rijtjeswoningen naar 2/1 kap woningen extra vierkante meters vraagt. Deze hoeveelheid grond is alleen mogelijk door uitbreiding van Annen.

Ad 2) GEEN Hoogbouw

Zienswijze: *Bouw passend in het dorpsbeeld en in overleg met direct belanghebbenden. Zeker bij herstructureringsprojecten.*

Optimaal is 2 woonlagen + kap als uitgangspunt. Neem dit op in de spelregels en de tekst van het bestemmingsplan.

Ad 3) Starters, Senioren en doorstroom

In het ontwerpbestemmingsplan worden de starters vergeten. Het ontbreekt nog steeds aan een heldere definitie van wat een starter nu is. Er is een focus op senioren inclusief levensloopbestendige woningen middels herstructurering, maar er wordt NIET voldaan aan de vraag van grondgebonden nulrede woningen.

Zienswijze: *Neem mogelijkheden voor starters op in het bestemmingsplan*

Definitie (her-) starter volgens CD Annen: meestal beneden de 30 jaar, beschikt niet over zelfstandige woonruimte of wil terugkeren naar Annen. Maximale huurlast € 350,00 per maand, maximale aankoopwaarde €150.000,00 incl. k.k. en modernisering. Voorbeelden om dit mogelijk te maken zijn er genoeg.

Zienswijze: *Bewaak dat in de uitvoering, daadwerkelijk doorstroom zal zijn*

Doordat ouderen hun huidige woning levensloopbestendig gaan maken komt er van die kant geen doorstroom. Wanneer er dan ook nog eens het verkeerde type woning gebouwd wordt (gestapeld versus grondgebonden) zal ook dit de doorstroom blokkeren. Het vastlopen van de doorstroom zal grote negatieve consequenties hebben voor het dorp.

Ad 4) Senioren woningbouw bij het winkelcentrum

Zienswijze: Maak senioren woningbouw bij het winkelcentrum mogelijk

Ad 5) Kleinschalige bedrijvigheid

Zienswijze: Vereenvoudig de regels om uit te breiden en/of nieuwbouw van bedrijven

Ad 6) De Brink als evenemententerrein

Er komt een regeling die (jaarlijkse) evenementen middels een juridisch-planologisch plan regelt. Dit houdt in dat binnen 7,5 meter uit de stamvoet van de bomen geen activiteiten mogen plaatsvinden die de boom schade kunnen toebrengen door verdichting van de bodem.

Zienswijze: De gehele brink als evenemententerrein

Het halveren van het evenemententerrein leidt nu of in de toekomst tot een blokkade van vrijwel alle grote evenementen die NU op de brink worden georganiseerd. Dit zonder enige onderbouwing. Ondanks de eerdere toezeggingen zoals tijdens de Marktplaats op 13 maart 2008. Dit is onacceptabel.

Tot slot

Onze zienswijze wordt aangevuld met de bijlage van de presentatie 'Toekomst van Annen' (november 2008). Hierin staat de kern van deze inspraak samengevat. Na gesprekken met alle partijen is deze presentatie een correcte en bondige weergave van de verschillen die er zijn tussen de dorpsvisie en het ontwerpbestemmingsplan.

Deze inspraak is opgesteld door de Stichting Commissie Dorpsbelangen Annen en wordt gesteund door de volgende verenigingen:

- | | | |
|---|--------------------|--------------------------------|
| ■ ANBO | ■ De Brinkruiters | ■ Voetbal Vereniging Annen |
| ■ Stichting 'Ons Dorpshuis' Annen | ■ Advendo | ■ Handbal Vereniging Annen |
| ■ Boermarke | ■ Vrouwen van Nu | ■ ANNO (ondernemersvereniging) |
| ■ MC Annen | ■ Jeugdtheater AHA | ■ Tennisvereniging Annen |
| ■ Sportvereniging Annen (volleybalvereniging) | ■ d'Annerzangoelen | |

Namens deze,
Stichting Commissie Dorpsbelangen Annen

R.P.W. (Ron) Kesselmans
Voorzitter

R. (Rabbe) Vedder
Secretaris