

# **Toekomst van Annen.....**



**.....leefbaar, open en groei!**

# Agenda

- Bestemmingsplanprocedure
- Dorpsvisie
- Stand van zaken tijdens het Voorontwerp Bestemmingsplan
- De 10 van Dorpsbelangen
- Antwoord van het college op de inspraak reacties
- Verschillen Dorpsbelangen versus het Ontwerp Bestemmingsplan
- De ? van Dorpsbelangen

# Bestemmingsplan procedure

- Opstellen Dorpsvisie door het dorp in coördinatie van de CD als onderligger voor het bestemmingsplan
- September 2007 Voorontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd
- Inspraak tegen Voorontwerp Bestemmingsplan 16 okt 07
- 13 maart 08 Marktplaats in Annen
- 09 april Afronden inspraak Voorontwerp Bestemmingsplan Annen
- 25 september ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan Annen Dorp
- Tot 6 november 2008 de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen (deze is niet vormvast)
- Besluit tot vaststelling binnen 12 weken
- Bekendmaking besluit binnen 2 – 7 weken na vaststelling
- Bestemmingsplan na bekendmaking 6 weken ter inzage

# Hoe is de dorpsvisie tot stand gekomen.

- Vraag van de gemeente aan CD in dec 2003
- Zo breed mogelijke vertegenwoordiging uit het dorp.  
Dit is een keuze geweest van CD = vrijwilligerswerk!
- Er was een toezegging dat ruimtelijke relevante onderwerpen in het bestemmingsplan worden meegenomen
- Verschillende werkgroepen hebben de dorpsvisie opgesteld en op 1 april 2005 overhandigd aan de wethouder
- Ruim 2 jaar later (juni 2007) is er een Voorontwerp Bestemmingsplan

# Hoe zat het ook alweer met Het voorontwerp bestemmingsplan?

Er waren 21 relevante onderwerpen waarvan er:

- 9 voor een **groot deel in overeenstemming**;
- 2 **gedeeltelijk in overeenstemming**;
- 0 **niet terug te vinden**;
- 10 **tegenovergesteld** in het voorontwerp bestemmingsplan

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is een woonplan. Niet het college maar de CD heeft uiteindelijk een Woonplan opgesteld.

Inspraak CD van 54 punten: Focus op de 10 van dorpsbelangen  
Daarnaast 97 andere inspraak reacties

# De 10 van Dorpsbelangen dd okt '07

1. Maak uitbreiding van Annen mogelijk voor ruim 200 woningen en maak een geleidelijk bouwplan
2. GEEN inbreiding op de parkeerplaats bij de sportvelden, het sportveld, trapveldjes enz
3. Bouw passend in het landschap en dorpsbeeld, dus open, veel groen en GEEN hoogbouw
4. 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
5. Leg nu in het bestemmingsplan vast dat senioren woningbouw mogelijk wordt bij en/of bovenop het winkelcentrum

# De 10 van Dorpsbelangen dd okt '07

6. Stimuleer kleinschalige bedrijvigheid door uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven
7. Behoud en verbeter de centrale ligging van sport, welzijn, cultuur en onderwijs
8. 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
9. Wijs een plek aan waar een activiteitenplein voor de jeugd gerealiseerd kan worden
10. Geef de bevolking inzicht in de onderzoeksresultaten van verkeersmetingen, karakteristieke panden, beschermd dorpsgezichten etc

# Antwoord College op de Inspraak Reacties

- 13 maart 08 Marktplaats in Annen
- Opstellen van een zogenaamde Quick Scan Woonplan Annen door het bureau Companen
- Opstellen van een Woonzorg Prognose door het bureau Pathuis en Partners
- Radicaal uitkleden van het Voorontwerp Bestemmingsplan tot het huidige Ontwerp Bestemmingsplan Annen Dorp
- Daar staan we dus NU

A stylized leaf logo is centered on the page. The leaf is split vertically down the middle. The left half is white and the right half is grey. The background is split vertically: the left side is light green and the right side is light yellow. The text is centered over the leaf.

**Verschillen 10 van dorpsbelangen  
versus het  
Ontwerp Bestemmingsplan**

# Definitie Hoofdkern

**Annen** is volgens POP II èn het Ontwerp Bestemmingsplan een van de 4 **hoofdkernen** van Aa & Hunze





Dit houdt in dat er in Annen een **volledig basis voorzieningen** aanbod **aanwezig** moet zijn en **in stand gehouden** moet worden

In de hoofdzaak **woningen** voor **eigen behoefte** en in **samenhang** met de plaatselijke **werkgelegenheid**

# 1. Uitbreiden van Annen

<b>Wonen</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Opstellen Woonplan en uitbreiden contingent als dat op basis van onderzoek noodzakelijk blijkt		
Uitbreiden van Annen in overleg met de dorpsgemeenschap, met behoud van huidige aantrekkelijkheid en leefbaarheid		
Stoppen met lintbebouwing, meer bij de huidige bebouwing passende nieuwbouw in N-NO richting rond de Brink		

<b>Leefomgeving</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Meewegen van kwaliteit leefomgeving bij inbreiding/uitbreiding t.b.v. wonen en economie		

-  = Voor een groot deel in overeenstemming
-  = Gedeeltelijk in overeenstemming
-  = Niet terug te vinden
-  = Tegenovergesteld overgenomen

# 1. Uitbreiden van Annen

Conclusies college in ontwerpbestemmingsplan

- College wil inbreiden omdat POP II dat voorschrijft
- Companen (Quick Scan Woonplan) schrijft 90 woningen in 10 jaar tijd
- Companen concludeert een grote vraag (40) naar grondgebonden nultrade woningen en een tekort in de vrijstaande koopsector
- Companen geeft aan dat in de aantallen GEEN rekening is gehouden met de opvangtaak voor omliggende kernen
- Companen schrijft: knelpunt blijft het (voldoende) beschikbaar komen van koopwoningen voor starters en houdt daar GEEN rekening mee
- Pathuis en Partners (Woonzorgprognose); mn vraag naar levensloopbestendige woningen, aanpassing van woningen waar ouderen nu wonen en overschot aan aanleunwoningen
- Pathuis gaat al uit van 24 extra gebouwde aanleunwoningen!?
- Pathuis zegt GEEN doorstroom van ouderen en Companen zegt WEL doorstroom van ouderen
- College wil kwaliteitsverbetering van woning aanbod
- College wil inbreiden via het bouwen van gestapelde nultrade woningen / appartementen

# 1. Uitbreiden van Annen (vervolg)

Commentaar Commissie Dorpsbelangen op uitgangspunten ontwerpbestemmingsplan

- **Uitbreiden** volgens POP II **kan** middels een gedegen visie, draagvlak in het dorp en een woonplan
- **Nieuwbouw** is nodig om aan de vraag naar (40) grondgebonden nultrede woningen en het tekort in de vrijstaande koopsector te voldoen
- Koop en huur woningen voor **starters** worden nergens meegenomen
- Starters en doorstromers zijn verschillende doelgroepen
- Druk op **doorstroom** omdat ouderen hun huidige woningen levensloopbestendig gaan maken, ze gaan NIET verhuizen
- **Kwaliteitsverbetering** van het woningaanbod geeft een druk op de vierkante meters. Immers, er is een trend van minder rijtjes en meer 2/1 kap
- Vuistregels volgens experts is **15 woningen per ha**. Voor 90 woningen 6 ha nodig of de hoogte in
- **Uitgangspunten** van aantallen veranderen steeds: Bv. Pathuis gaat al uit van 24 extra gebouwde aanleunwoningen. Companen gaat al uit van in 2005 gebouwde woningen
- CD: “**breng aanbod met vraag in balans**”. Ga GEEN gestapelde woningen bouwen

# 1. Uitbreiden van Annen (vervolg)

- Conclusie: Vraag vanuit Annen en Aanbod zoals voorgesteld door het college met alleen inbreiding zijn NIET met elkaar in balans. Immers, waar is binnen de contouren minimaal 4 ha ruimte in Annen voor slechts 60 woningen?
- Daarbij komt dat de aantallen zijn gebaseerd via een statistische regiotrend, met uitgangspunt 0-migratie waardoor de gemeente vooruitrijdt op de achteruitkijkspiegel met bekende dode hoeken
- CD Annen is van mening dat wanneer we voldoen aan de vraag vanuit Annen gecombineerd met de lage aantallen die het college noemt, uitbreiding van Annen de enige mogelijkheid is. Deze visie wordt breed gedragen in het dorp
- CD Annen is nog steeds van mening dat er in de planperiode ten minste 135 woningen nodig zijn. Zie hiervoor het woonplan welke gebaseerd is op trends in Annen aangevuld met een duidelijke visie

## 2. GEEN Inbreiding

Sport	Status 2007	Status 2008
Behouden van de sportvelden, en de tennisbanen op huidige locatie		
Leefomgeving	Status 2007	Status 2008
Meewegen van kwaliteit leefomgeving bij inbreiding/uitbreiding t.b.v. wonen en economie		

### Ontwerp Bestemmingsplan

- Alle wijzigingsbevoegdheden zijn uit het Ontwerp Bestemmingplan gehaald van sportveld, parkeerplaats, trapveldje, Ronkelskamp, paardenwei de Hullen en paardenwei 't Veld
- Staat nog **wel** aangemerkt als inbreidingslocaties: per locatie zal nadere visievorming plaatsvinden
- Conclusie: Het college heeft in dit Ontwerp Bestemmingsplan het Dorp gevolgd. Vinger aan de pols houden!

# 3. GEEN Hoogbouw

<b>Wonen</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Uitbreiden van Annen in overleg met de dorpsgemeenschap, met behoud van huidige aantrekkelijkheid en leefbaarheid		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- Bepaling bij de ontheffing van de bouwregels of de bouwregels zelf zijn omschreven als maximaal 10 meter = 3 bouwlagen?

## Aanpassing noodzakelijk

- Conclusie: 2 woonlagen + kap = hoog genoeg voor Annen. Bouw passend in het dorpsbeeld en in overleg met direct belanghebbenden. Zeker bij herstructureringsprojecten.

# 4. Focus op Starters en Senioren

<b>Wonen</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
<b>Onderzoeken van de toekomstige vraag en het huidige aanbod wat betreft type woning</b>		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- Starters worden vergeten
- Een heldere definitie van starters ontbreekt
- Focus op Senioren inclusief levensloopbestendige woningen middels herstructurering, maar er wordt NIET voldaan aan de vraag van grondgebonden nulrede woningen
- Doorstroom wordt op deze wijze geblokkeerd

# 4. Focus op Starters en Senioren (vervolg)

Aanpassing noodzakelijk

- Breng vraag vanuit Annen en aanbod in Annen voor de afzonderlijke doelgroepen met elkaar in balans
- Definitie (her-) starter volgens CD Annen: meestal beneden de 30 jaar, beschikt niet over zelfstandige woonruimte of wil terugkeren naar Annen. Maximale huurlast € 350 per maand, maximale aankoopwaarde €150.000 incl. kk. en modernisering. Voorbeelden te over

# 5. Senioren woningbouw bij de winkels

<b>Economie</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Uitbreiden, aanpassen en verbreden van het winkelcentrum, wellicht samen met sociale woningbouw		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- De feitelijke situatie wordt vastgelegd en biedt geen directe ontwikkelingsmogelijkheden

## Aanpassing gewenst

- Jammer dat deze kans gemist wordt, realiseer privaat-publiekelijke samenwerking

# 6. Stimuleer Bedrijvigheid

<b>Economie</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Uitbreiden van Annen in overleg met de dorpsgemeenschap, met behoud van huidige aantrekkelijkheid en leefbaarheid		
Stimuleren kleinschalige bedrijvigheid		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- Bestaande kleinschalige bedrijven moeten tenminste behouden blijven om aan de lokale marktvraag te voldoen
- Uitbreidingsruimte wordt waar mogelijk geboden
- Conclusie: Ontwerpbestemmingsplan volgt de Dorpsvisie

# 7. Behoud Centrale Voorzieningen

<b>Cultuur</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Uitbreiden van het dorps huis met een grote theaterzaal geschikt voor multifunctioneel gebruik		
Herinrichten van de ruimte rond het dorps huis, de sporthal en de andere accommodaties		
<b>Zorg</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Omgeving Dorps huis, Zetstee, Geerakkers en Holhuis inrichten als "zorgboulevard"		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- De as van Welzijn, Cultuur, Onderwijs en Sport in het gebied rond de sporthal / school wordt versterkt. In de Projectgroep Brede Samenwerking Annen wordt dit uitgewerkt.
- Conclusie: Ontwerpbestemmingsplan volgt de Dorpsvisie

# 8. Evenementen op de Brink

<b>Leefomgeving</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
<b>Brink als evenemententerrein</b>		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- 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

## Aanpassing Noodzakelijk

- Het halveren van het evenementen terrein 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
- De HELE brink is een evenemententerrein

# 9. Activiteitenplein voor de Jeugd

Jeugd	Status 2007	Status 2008
Realiseren van een activiteitenplein voor de sporthal.		

## Ontwerp Bestemmingsplan

- Binnen de Projectgroep Brede Samenwerking Annen en de daarmee gepaard gaande herstructurering van het terrein voor de sporthal wordt een activiteitenplein voor de jeugd meegenomen
- Conclusie: Ontwerpbestemmingsplan volgt de Dorpsvisie

# 10. Inzicht in Onderzoeksresultaten

- Verdient aandacht van alle partijen



# Conclusies mbt Wonen

Vraag vanuit Annen en Aanbod zoals voorgesteld door het college met alleen inbreiding zijn NIET met elkaar in balans.

1. Er is geen minimaal 4 ha ruimte in Annen voor het realiseren van slechts 60 of meer grondgebonden woningen
2. Inbreiding betekent dan de hoogte in en dat is nu juist **NIET** de vraag vanuit Annen
3. Inbreiding gaat ten alle tijden ten koste van groen, openheid en dus de leefbaarheid
4. De noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het woningaanbod middels herstructureren van woningen zal een extra druk geven op de vierkante meters
5. Migratie 0 is strijdig met de definitie Hoofdkern en is achteruitgang met grote negatieve gevolgen voor de huidige voorzieningen en faciliteiten.

**CD Annen is van mening dat gepaste UITBREIDING van Annen de ENIGE mogelijkheid is om een hoofdkern te zijn en te blijven**

# De 6 van Dorpsbelangen

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. 7,5 meter vanuit boomstam? 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

# Wij Blijven in Discussie met het College

1. Het ontwerp bestemmingsplan lijkt GEEN enkele ontwikkeling van Annen mogelijk te maken!
2. Het college geeft aan dat er een start gemaakt is om te komen tot een woonvisie voor de gehele gemeente. Dit opent perspectief voor de uitbreiding van Annen
3. De nieuwe wet Ruimtelijke Ordening maakt het mogelijk buiten het bestemmingsplan te komen tot nadere visievorming waarbij uitbreiding mogelijk wordt

**=Kortom=**

**Gepaste Uitbreiding en Ontwikkeling  
van de Hoofdkern Annen en  
daardoor:**

**Behoud van het open, groene en  
eigen karakter van Annen**

**Tenminste het behoud van  
de leefbaarheid én de huidige  
faciliteiten van Annen**

# Toekomst van Annen.....



.....leefbaar, open en groei?

# Woonplan Dorpsbelangen

Resultaten:

Woningtype	Minimaal aantal	Maximaal aantal	Gemiddeld aantal
Senioren/Leef tijdsbestendig	75	125	100
Vrijstaand	50	80	65
Starters (2-3 kamers)	40	80	60
2 onder 1 kap/rijtjes	10	30	20
Vrijkomend door sterfte	-/- 40	-/- 60	-/- 50
<b>Totaal</b>	<b>135</b>	<b>255</b>	<b>195</b>

**Woonplan Annen over de periode tot 2018 – vraag naar nieuwbouw en type.**

# **Steunen de volgende verenigingen, stichtingen en belangen de 6?**

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

<b>Historische ontwikkelingen</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Inventarisatie karakteristieke panden en die beschermen in het bestemmingsplan naast welstandsbeleid (voorkeur status BESCHERMD DORPSGEZICHT)		
Contouren volgen van de Welstandsnota 2005 met ter bescherming de toevoeging van de Zuidesch in het nieuw te vormen bestemmingsplan		
Stop uitbreiding ten gunste van inbreiding via herbestemming oude panden dmv meerdere wooneenheden zonder extra contingenten.		
Opnemen van alle waardevolle beeldbepalende groenelementen op basis van een totale inventarisatie in het nieuwe bestemmingsplan, zoals de brinkbeplanting al de bestemming “beschermwaardige bomen” draagt		
<b>Verkeer</b>	<b>Status 2007</b>	<b>Status 2008</b>
Voorkómen en beperken van sluipverkeer (b.v. aanleg parallelweg aan N34). Eerst in kaart brengen van de problematiek en vervolgens het nemen van passende maatregelen		
Optimaliseren toegang en afvoer verkeer winkelcentrum/Zuidlaarderweg		

# Verschillen Dorpsvisie versus het Ontwerp Bestemmingsplan

September 2008

Er zijn 21 relevante onderwerpen waarvan er:

- 11 voor een **groot deel in overeenstemming**;
- 2 **gedeeltelijk in overeenstemming**;
- 0 **niet terug te vinden**;
- 8 **tegenovergesteld** in het Ontwerp Bestemmingsplan