



Toekomst van Annen,.....

.....leefbaar, open en groei?

Agenda

- De 10 van dorpsbelangen
- Beloop en proces tot op heden
- Bestemmingsplanprocedure
- Verschillen Dorpsvisie versus het Ontwerp Bestemmingsplan
- De ? van dorpsbelangen

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.

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 is er een Voorontwerp Bestemmingsplan

Bestemmingsplan procedure

- September 2007 Voorontwerp Bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- Inspraak tegen Voorontwerp Bestemmingsplan 16 okt 07
- 13 maart 08 Marktplaats in Annen
- 09 april Afronden inspraak en overleg Voorontwerp Bestemmingsplan Annen Dorp
- 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

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.



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

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 verder GEEN rekening mee gehouden
- 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

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: Gemeente heeft in dit Ontwerp Bestemmingsplan het Dorp gevolgd. Vinger aan de pols houden!

3. GEEN Hoogbouw

Ontwerp Bestemmingsplan

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

Aanpassing noodzakelijk

- Conclusie: Maximaal 8 mtr. = 2 woonlagen + kap = hoog genoeg voor Annen. Leg dat vast in het bestemmingsplan. Zeker bij herstructureringsprojecten.

4. Focus op Starters en Senioren

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 nultrade woningen
- Doorstroom wordt op deze wijze geblokkeerd

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

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

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

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

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 evententerrein

9. Activiteitenplein voor de Jeugd

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 de gemeente 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, open 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 achteruitgang met grote negatieve gevolgen voor de huidige voorzieningen en faciliteiten. En dit voor een hoofdkern

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

De 6 van Dorpsbelangen

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

(Het ontwerp bestemmingsplan vertoont GEEN enkele ontwikkeling van Annen)

=Kortom=

**Uitbreiden 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**

.....leefbaar, open en groei?



www.dorpsbelangen-annem.nl

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
Totaal	135	255	195

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

De volgende verenigingen, stichtingen en belangen steunen de 10.

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