

Beetsterzwaag, 3 oktober 2023

Onderwerp: Zienswijze/reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Beetsterzwaag – ‘t WagenaarHuys

Geacht college,

Als bestuur van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag-Olterterp geven wij u onderstaand een aantal opmerkingen, suggesties dan wel vragen mee betreffende bovengemeld voorontwerp.

Dat valt uiteen in de onderwerpen proces, inhoud van het voorontwerp en verdere stappen.

Proces

Naar het zich laat aanzien is hier niet slechts sprake van een voorontwerp bestemmingsplan. Het is een bestemmingsplan dat specifiek toegeschreven wordt naar een plan, waarvan de gemeente kennelijk reeds langere tijd van op de hoogte was en haar principe goedkeuring al gegeven heeft. Dit plan is, anders dan in de vorm van beperkte plaatjes op een informatieavond voor belangstellenden, niet beschikbaar. Het zou correct zijn als dit plan beschikbaar komt als onderdeel van deze aanvraag, dan wel separaat is in te zien. U zou de ontwikkelaar dit kunnen verzoeken, dan wel u zou dit zelf openbaar kunnen maken.

De gemeentelijke goedkeuring blijkt uit een brief aan de ontwikkelaar dd. 12 juli 2022 met kenmerk0086-AZK-30508.

De eerste vraag die hierbij opdoemt is of de Raad ook in kennis is gesteld van deze brief. En zo niet, waarom niet, aangezien dit een essentiële stap in het proces is.

In deze brief wordt ook een voorwaarde gesteld t.a.v. het “op de hoogte brengen van het dorp”.

De uitnodiging daartoe in januari jl. was zonder afzender in de SA! geplaatst gericht aan geïnteresseerde huurders en kopers. Dit komt in de verste verte niet overeen met het informeren van het dorp, laat staan het informeren van een maatschappelijke organisatie als Plaatselijk Belang. Materiaal om mee te nemen was niet beschikbaar.

In de rapportage over het maatschappelijk draagvlak onder 6.1 van de toelichting worden nieuwsgierigen gemakshalve gekwalificeerd als geïnteresseerden en degenen die op de hoogte gehouden wilden worden zijn ineens ge-upgrade naar voorintekenaars. Koppel dit geheel aan het getal 100 en de indruk is gewekt dat er een overweldigende belangstelling is om een huur- of koopovereenkomst aan te gaan. Het lijkt ons misleidend om op basis hiervan te constateren dat er maatschappelijk draagvlak is. Op deze vraagkant komen wij verderop nog even terug.

Saillant detail in dit geheel is nog dat de gemeente zich altijd op het standpunt heeft gesteld geen invloed te hebben op het doen en laten van de ontwikkelaar t.a.v. haar eigendom daar er nog geen aanvraag voor een bouwvergunning lag, terwijl uit bovengemelde brief blijkt dat men door het plan akkoord te vinden ook akkoord was met de sloop van het Loman huis ruim voordat de ophef over de sloopmelding in september ontstond. Bij een halve waarheid doemt altijd de vraag op of de andere helft dan een leugen is. En als die vraag positief beantwoord wordt kan nog gevraagd worden of het om bestwil is en zo ja voor wie. U mag gemakshalve het antwoord op deze laatste vragen achterwege laten.

Als u in de brief spreekt over weerstanden die u verwacht, welke waren dat dan en wat heeft u ondernomen om daaraan tegemoet te komen.

Resumerend en ook anticiperend op de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt, verzoeken wij u dit deel van het proces opnieuw vorm te geven en daarbij ook uitdrukkelijk omwonenden volledig te betrekken. Het is daarbij ook van belang dat de gemeente zelf de regie neemt en die niet overlaat aan de ontwikkelaar.

Vooralsnog maakt het proces de indruk dat er een bestemmingsplan doorheen geformuleerd moet worden, terwijl hier feitelijk de heel ruime kaders voor een bouwvergunning worden vastgesteld voor een plan zonder alternatieven.

Inhoud van het voorontwerp

Onder 1.1 Aanleiding wordt gesteld: *“Voordat de gemeente medewerking wil verlenen aan een bouwplan, wil ze op grond van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan een ruimtelijke analyse maken voor het inpassen van bebouwing op deze plek.”* Kunt u aangegeven hoe zich dit verhoudt tot de reeds gegeven principegoedkeuring in de brief van 12 juli 2022? En in het verlengde hiervan: waarom wordt de brief niet in dit voorontwerp vermeld? En had deze overeenkomst niet met het dorp gedeeld moeten worden?

Onder 3.1.1. stelt u dat de behoefte aan de voorliggende ontwikkeling niet hoeft te worden onderzocht. Op grond van jurisprudentie van de Raad van State zijn wij van mening dat dit onjuist is. De zgn. ladder is hier wel degelijk van toepassing.

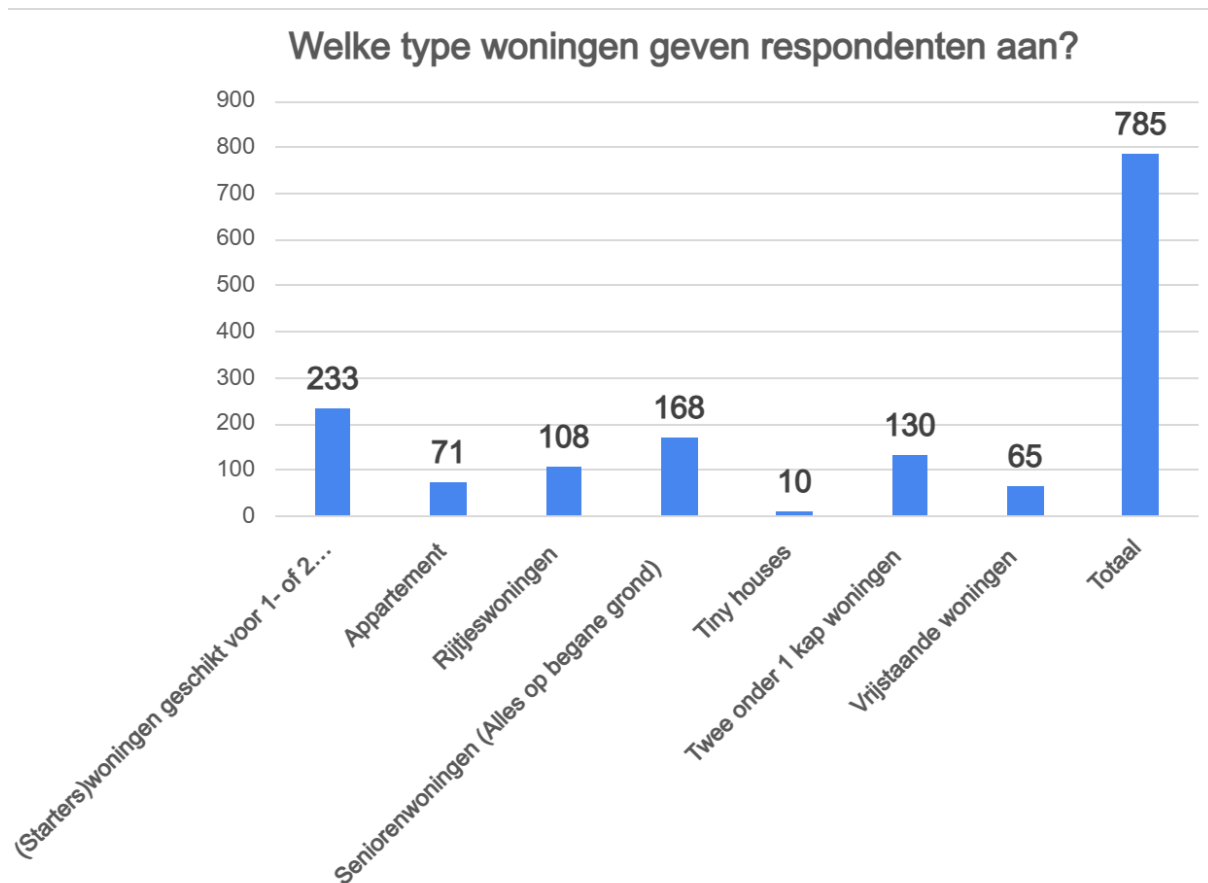
Onder 3.3.1 stelt u als volgt: *“Of er wordt gebouwd en wat er wordt gebouwd wordt bepaald door de markt. Er lijkt vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen, geschikt voor ouderen, maar ook voor gezinnen. Met de bouw van deze woningen kan de doorstroming worden gestimuleerd en komen in de bestaande voorraad huizen voor starters beschikbaar. Indien de doorstroming onvoldoende op gang komt, zal ook voor starters worden gebouwd.”*

En ook: *“In Beetsterzwaag zullen waarschijnlijk vooral ouderen een dergelijke woonvorm zoeken.”*

Wat wordt hier bedoeld met de markt? Is dat de vraagkant of is dat de aanbodkant?

In het kader van de ontwikkeling van een Dorpsvisie heeft Plaatselijk Belang zeer recent een enquête gehouden in het dorp. Hierin zijn op een aantal onderwerpen mening gepeild waaronder Verkeer & Veiligheid, Cultuur & Vrije tijd, Voorzieningen & Zorg en tevens ook Wonen.

Vanuit 332 respondenten levert dit het volgende beeld op t.a.v. de visie van het dorp op gewenste te bouwen typen woningen.

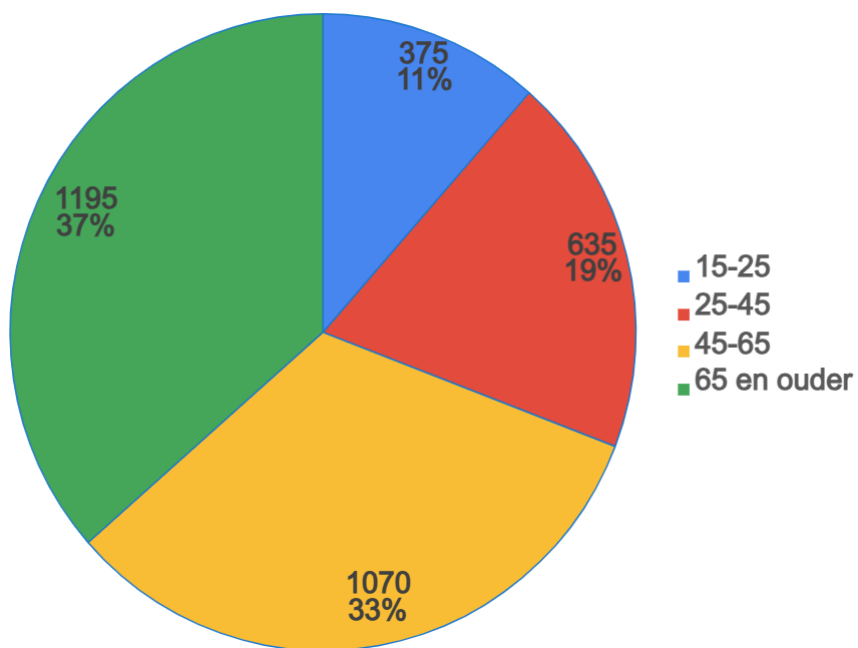


Respondenten konden hierbij meerdere antwoorden geven, maar overduidelijk is dat er een grote behoefte is aan starterswoningen en grondgebonden seniorenwoningen. Appartementen zijn hierbij verre van dominant.

Deze uitkomst wijkt in enigermate af van hetgeen in 2022 in de Dorpsspiegels is gemeten. Ons inziens is dit het gevolg van het feit dat in dit onderzoek een betere afspiegeling is bereikt van de bevolkingssamenstelling.

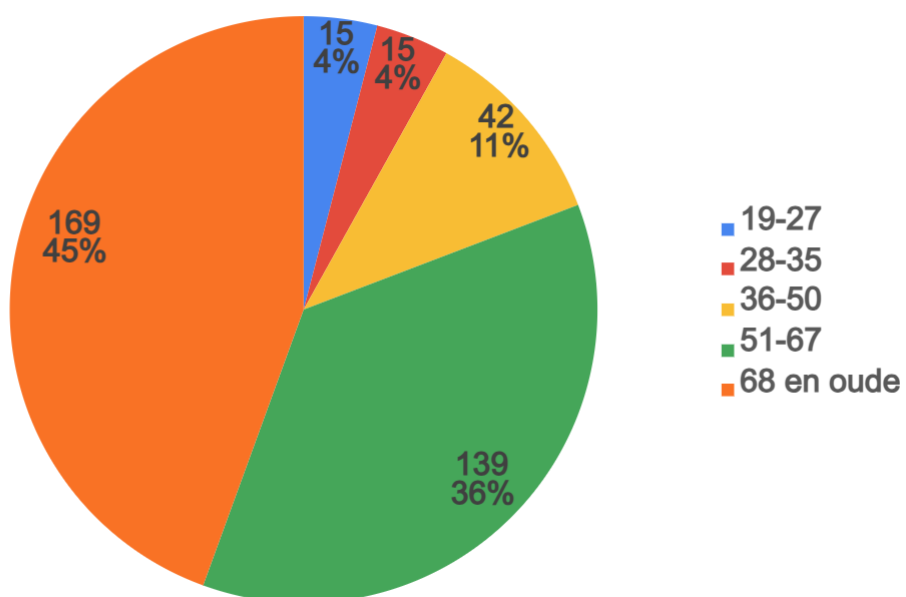
De bevolkingssamenstelling ziet er in de relevante leeftijdsgroepen als volgt uit:

Bevolkingsopbouw



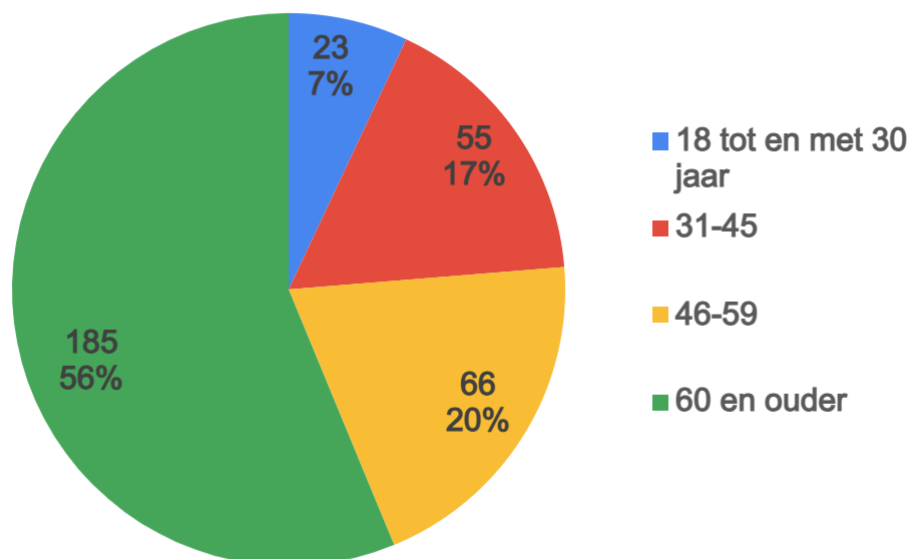
De dorpspiegels gaven het volgende beeld van de leeftijdsopbouw van respondenten.

Dorpspiegels 2022



De leeftijdsopbouw van de respondenten in de enquête van Plaatselijk Belang geven het volgende beeld.

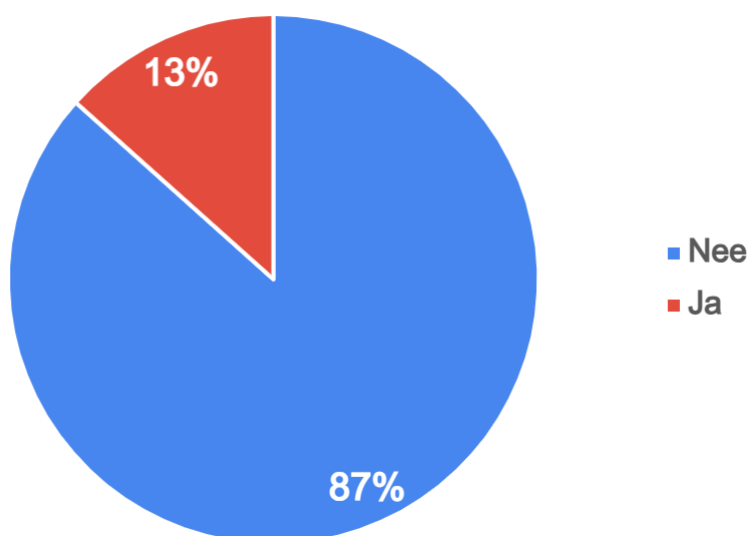
Enquête Plaatselijk Belang Beetsterzwaag -Olterterp



Alhoewel in deze drie grafieken de categorieën net even anders zijn ingedeeld, is eenvoudig vast te stellen dat de enquête van Plaatselijk Belang veel dichter komt bij de werkelijkheid. Al eerder hebben wij aangegeven de Dorpsspiegels van betrekkelijke waarde te vinden door gebrek aan een juiste afspiegeling en daarmee ook aan de uitkomsten op het gebied van wonen.

Tevens kan vastgesteld worden dat uw aannames m.b.t doorstroming waarschijnlijk op drijfzand berusten.

Heeft u de behoefte om te verhuizen?



Van diegenen die aangeven behoefte te hebben om te verhuizen, geven slechts 8 respondenten aan de voorkeur te geven aan een appartement.

Wij zijn van mening dat dit geheel een duidelijk beeld geeft van de vraagkant.

Uiteraard zijn we gaarne bereid uitkomsten van dit onderzoek nader met u te delen. Als zondermeer appartementen worden gerealiseerd zonder over alternatieven na te denken, zal dat waarschijnlijk alleen bijdragen aan een verdere vergrijzing van het dorp door migratie van buiten, zonder dat er voldoende opties voor starters zijn. Doorstroming is nauwelijks te verwachten, zoals ook al bij eerdere projecten gezien is. Daarmee wordt de vitaliteit van het dorp op termijn juist ernstig aangetast.

Onder 3.3.3. en 3.3.4 wordt gesteld dat een aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan de Welstandsnota Opsterland 2009 en het Ruimtelijk Kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag.

Op grond van de weinige en vage informatie die beschikbaar is of juist niet beschikbaar is, zijn we voorsnog van mening dat de ontwikkeling van de locatie hier niet aan voldoet. Wij verzoeken dan ook om duidelijk te maken waarom dat volgens u wel het geval zou zijn. Dit dan graag op grond van plannen zoals ze bij u al bekend zijn.

Het hoeft geen betoog dat de inwoners van Beetsterzwaag de Hoofdstraat van essentieel belang vinden. Zowel voor de cultuurhistorische waarde als de economische waarde en daarmee ook de leefbaarheid. Dat blijkt ook uit onze enquête.

Dat vraagt om een integrale aanpak en visie, zeker waar het gaat om de beide entrees van het dorp. In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan wordt gesproken over de indifferente panden, bedoeld als niet onderscheidend. Dit lijkt in veel gevallen ook te worden gebruikt voor die locaties waar sprake is van volstrekte architectonische miskleunen. Aangezien het verlenen van bouwvergunningen toevalt aan het college kan het niet anders, dan dat dit het gevolg was van een indifferente houding van het bestuur t.a.v. architectonische voorwaarden. Maar hier heeft indifferents dan een andere betekenis.

Wij hebben echter het vertrouwen dat het huidige college hier anders tegenaan kijkt.

De omwonenden nemen een aparte plaats in, aangezien zij met een aantal aspecten geconfronteerd worden die elders in het dorp niet gevoeld worden.

Deze zijn o.a. in detail verwoord in de inspraakreactie van M. Thalen en M.D.D. Dijkstra dd. 29 september 2023. Wij ondersteunen deze inspraakreacties mede en verzoeken u dan ook deze aan hen gedetailleerd te beantwoorden.

Verdere stappen

Wij denken dat het beter is dit voorontwerp opnieuw op de tekentafel te leggen. Er zijn teveel punten die stellingen bevatten die nergens onderbouwd zijn. Daarmee wordt de indruk gewekt dat het bestemmingsplan slechts opgesteld is om het principeakkoord over het bouwplan te accommoderen.

Hierbij wordt over het hoofd gezien wat het belang is van de locatie voor het algehele beeld van de Hoofdstraat.

Daarenboven lijkt er gereede twijfel te zijn over de behoefte kant. Het moet toch mogelijk zijn ook te kijken naar passende alternatieven.

Ook denken wij dat u wellicht duidelijker eisen moet stellen aan een potentieel ontwerp. Het bestemmingsplan dient duidelijke kaders te geven voor zo'n beeldbepalende locatie, die volledig in lijn zijn met de door de Raad daartoe vastgestelde stukken.

Het college zou zich kunnen laten ondersteunen door gerenommeerde architecten om op die wijze voldoende eigen inbreng te hebben bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het kan immers niet zo zijn dat een ontwikkelaar gaat bepalen hoe de entree van ons mooie dorp eruit gaat zien. Het is goed om te blijven bedenken waar de prioriteiten van een ontwikkelaar liggen en over het algemeen begint dat met Winst.

De communicatie met omwonenden en andere relevante partijen in brede zin zou opnieuw vormgegeven moeten worden onder regie van de gemeente nadat het bestemmingsplan herzien is.

Uiteraard zijn wij altijd bereid tot overleg en de bij ons beschikbare gegevens met u te delen.

Wellicht ten overvloede verzoek ik u, daar waar gevraagd wordt naar gegevens die bij de gemeente berusten, deze zonder verder specifiek Woo-beroep ter beschikking te stellen.

Wij zien uw onderbouwde reactie met belangstelling tegemoet. Wij zouden het op prijsstellen als u ook de raadsfracties van onze zienswijze op de hoogte stelt.

Tevens ontvangen wij graag een ontvangstbevestiging en een indicatie op welke termijn wij uw antwoorden mogen verwachten.

Namens het bestuur van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag-Olterterp

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B.J. Vis', enclosed within a large, hand-drawn oval.

B.J. Vis
Penningmeester

pbbeetsterzwaagolterterp@gmail.com

Wyldsang 30
9244HJ Beetsterzwaag