



Dorpswoonplan Oldehove

BEANTWOORDING VAN DE REACTIES OP HET CONCEPT DORPSWOONPLAN

In navolging op de informatieavond op 12 oktober over het conceptwoonplan voor Oldehove zijn er 7 reacties ingediend. In veel gevallen zijn de reacties inhoudelijk van gelijke strekking. Om de gemeentelijke beantwoording leesbaar te houden, beantwoorden we de reacties met inhoudelijke thema's. De indieners zullen daarin hun reactie herkennen en het antwoord hierop van de gemeente kunnen lezen.

– De Maptionnaire (online vragenlijst)

38 inwoners uit Oldehove hebben in 2022 een digitale vragenlijst ingevuld over wonen in hun dorp. Tijdens de tweede dorpsavond en ook in de inspraakreacties kwamen er reacties over het lage aantal respondenten en de betrouwbaarheid van de vragenlijst.

Reactie gemeente:

De digitale enquête (Maptionnaire) is in mei 2022 gemeentebreed uitgezet. Het doel van deze enquête is om enerzijds op een laagdrempelige wijze de participatie te vergroten en anderzijds om een eerste globale indruk te kunnen krijgen van hoe er in een dorp gedacht wordt over de woonbehoefte (wat voor woning, voor wie en hoeveel) en over mogelijke en onmogelijke woningbouwlocaties. De enquête is niet uitgevoerd om statistisch significante resultaten te krijgen over wat bijvoorbeeld de beste locatie is. We zijn ons ervan bewust dat de uitkomsten uit de enquête geen waarheden zijn over het dorp, maar vooral eerste signalen. Dat was voor ons ook de reden om dit eerst een keer te testen met een aantal inwoners tijdens een eerste bijeenkomst. Dit is verwerkt tot een concept, om dit voor te leggen tijdens de tweede bijeenkomst. Het uiteindelijk woonplan voor Oldehove is gebaseerd op meerdere bouwstenen waaronder, de enquête, bestaande onderzoeken, rapporten, visies en de twee dorpsbijeenkomsten met de bewoners van Oldehove, stakeholders en vakspecialisten.

Naar aanleiding van de reacties tijdens en na de tweede dorpsbijeenkomst hebben we het woonplan opnieuw beoordeeld. In het geval van Oldehove heeft dit tot meerdere aanpassingen van het woonplan geleid.

– Locatie M5 (zuidoost)

De locatie is aangedragen als mogelijke inbreidingslocatie, vanwege het afronden van het dorp. Ook is woningbouw volgens het bestemmingsplan mogelijk binnen de molenbiotoop.

Reactie gemeente:

Hoewel woningbouw op zich toelaatbaar is binnen de molenbiotoop, is het niet mogelijk om te handhaven op de hoogte van groen binnen het plangebied. Hiermee komt de windvang van de molen in het gevaar. Om deze reden is het niet wenselijk een woningbouwontwikkeling op deze locatie toe te staan. Daarnaast zijn er andere locaties in Oldehove die op moment de voorkeur hebben.

– Doorstroming bevorderen binnen het dorp

Tijdens de tweede bijeenkomst werd aangegeven dat het een kans is om bewoners binnen Oldehove door te laten stromen, met als gevolg dat er woningen vrijkomen, eventueel voor starters. Echter kon dit ook worden opgevat als dat doorstroming een doel op zich is.

Reactie gemeente:

Naast dat er behoefte is aan starterswoningen en woningen voor senioren werd er aangegeven dat er ook behoefte is aan woningen voor mensen die binnen Oldehove groter willen gaan wonen. Gevolg is dat men een kleinere woning achter laat, maar dit is geen doel op zich.

– **Locatie M3**

Een aantal inwoners is van mening dat dit een ongeschikte locatie is voor woningbouw, vanwege de impact op het beschermd dorpsgezicht en historische waarden. Zo is er ook een petitie geweest om woningbouw tegen te gaan.

Ook wordt er gevraagd of M3 kan worden aangemerkt als meest logische overdruklocatie nadat M4 is volgebouwd.

Reactie gemeente:

Wij zien, net als u, dat M3 niet de meest ideale locatie is voor woningbouw in het dorp. Echter hebben we te maken met een hoge woningnood, ook zeker nu nog. M3 heeft dan ook niet onze eerste voorkeur, maar de bezwaren zijn ook niet zodanig dat de locatie meteen afvalt. Wat wel onze eerste voorkeur heeft zijn locaties M1, M4 en M6. We hebben onze bewoording dan ook veranderd in het woonplan, bijvoorbeeld van 'mogelijke uitbreidingslocatie' naar 'alternatieve uitbreidingslocatie'. Dit doet de status van M3 meer recht. Overigens is er geen sprake van een beschermd dorpsgezicht in Oldehove.

Wij maken geen verder onderscheid in de locaties die we achter de hand houden. Om dat te kunnen doen is nader onderzoek nodig. Dit gebeurt pas wanneer er daadwerkelijk sprake is van de ontwikkeling van een locatie.

– **Voorzieningsniveau in Oldehove**

Een aantal inwoners maakt zich zorgen over het voorzieningsniveau van Oldehove. Dit is ook kenbaar gemaakt tijdens de tweede bijeenkomst. Zo is recentelijk de supermarkt gestopt en is ook het busvervoer minder geworden.

Reactie gemeente.

Wij begrijpen uw zorgen over het verdwijnen van de voorzieningen in het dorp. Die zorgen delen wij. Als gemeente kunnen wij echter alleen zorgen voor de juiste planologische mogelijkheden en druk uitoefenen bij de verantwoordelijke partijen, maar wij kunnen geen voorzieningen realiseren.

– **Jan Biermaschool**

De mogelijkheid bestaat om in de Jan Bierma school wonen en werken/een winkel te combineren. Naast wonen zou de school daarmee een publieke functie (winkel + ontmoeting) voor het dorp kunnen krijgen. Dit zou wellicht in de verkoopvoorwaarden kunnen worden opgenomen, dan wel op gepaste wijze gewaardeerd kunnen worden door de gemeente.

Reactie gemeente

De zoektocht naar een locatie voor een supermarkt is gaande. In het voormalige Odeon is ruimte beschikbaar gesteld voor de winkel.

De locatie van de Jan Biermaschool blijft voor ons een geschikte locatie voor woningbouw. Wij zullen dit zelf niet gaan ontwikkelen, dus op termijn zal het pand en perceel waarschijnlijk worden verkocht. Welke verkoopvoorwaarden daar aan worden gekoppeld gaat te ver voor dit woonplan.

– **Locatie M7**

Als M4 en M6 bebouwd worden, ontstaat op M7 een groene vinger, vergelijkbaar met M5. Moet deze dan niet ook open blijven ivm de windaanvoer voor de molen? Daarnaast is voor de begrenzing geen rekening gehouden met uitzicht en nabijheid van bebouwing en de rode stippen die door bewoners zijn gezet.

Reactie gemeente

M7 valt buiten de molenbiotop, dus belemmering van de windvang is niet relevant.

De aangegeven locaties zijn puur indicatief ingetekend. Pas wanneer een locatie wordt ontwikkeld, wordt er gekeken naar de exacte begrenzing en invulling van het gebied.

– **Alternatieve locatie**

Het gebied ten zuiden van de Korbeel is genoemd als alternatieve locatie voor woningbouw.

Reactie gemeente

Deze locatie is niet opgenomen in het woonplan, omdat de locatie minder goed aansluit bij de bestaande dorpsbebouwing. De locaties M4 en M7 zorgen voor een betere afronding van het dorp.

– Tennisbaanlocatie

De tennisbanen zijn niet meer in gebruik. Deze locatie kan als een inbreidingslocatie worden ontwikkeld.

Reactie gemeente

De tennisbaanlocatie was in het concept al genoemd als mogelijke inbreidingslocatie. Nu de tennisbanen niet meer in gebruik zijn, staat de locatie nu op 'actief verkennen'.