

Zienswijzennota Dunningen 4^e fase, de Wijk

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen binnengekomen. Hieronder worden de zienswijzen puntsgewijs uiteengezet, waarna de reactie hierop volgt.

A. Advocatenkantoor De Haan namens zes omwonenden

Punten 1 en 2

In de punten 1 en 2 wordt een deel van de toelichting van het bestemmingsplan "Dunningen, 3^e fase" weergegeven.

Reactie:

Inhoudelijk wordt hiermee geen punt gemaakt. Het geeft deels weer hoe er destijds (2012-2014) stedenbouwkundig tegen die uitbreiding werd aangekeken.

Punt 3 t/m 39: Vertrouwensbeginsel

Samengevat komt het er op neer dat de betrokkenen naar hun mening onjuist zijn voorgelicht bij de totstandkoming van de koop van hun kavel in Dunningen 3^e fase. Alleen geven aan dat ze tijdens de oriënterende en definitieve verkoopfase te horen hebben gekregen dat er de komende 10 jaren niet gebouwd zou worden op de locatie waar nu Dunningen 4^e fase is gepland. Ze zijn teleurgesteld dat er na 3 á 4 jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

De punten 4 t/m 37 zijn de uiteenzettingen van de betrokkenen hoe zij de aankoopperiode en de totstandkoming van dit plan hebben beleefd. In punt 38 wordt getracht een koppeling tussen het vertrouwensbeginsel en de verkoopbrochure te leggen op tekstueel vlak. In punt 39 is een samenvatting van punt 1 t/m 38 plus het feit dat de gemeente eind 2015 op de hoogte was van de aan- en verkoop van betreffend perceel grond.

Reactie:

Inhoudelijk zijn deze punten geen ruimtelijk argument dat meegewogen zou moeten worden in de bestemmingsplanprocedure. Gelet op het feit dat dit het overgrote deel van de zienswijze betreft en door betrokkenen als het belangrijkste punt wordt aangemerkt, wordt wel op dit punt ingegaan. Over dit punt zijn al vele gesprekken gevoerd, ook zijn er brieven gestuurd.

In het kort komt het er op neer dat de verwachting bij de uitgifte van Dunningen, 3^e fase zodanig was dat fase 3 voor de komende 10 jaar in de behoefte zou voorzien. Dit met als achtergrond de verkoopcijfers van de jaren ervoor. Deze verwachting is echter geen garantie of belofte dat er voor deze periode ook sprake zou zijn van vrij uitzicht (niet bouwen).

Met de aantrekking van de economie is de vraag naar woningen weer gegroeid. Ook in De Wijk is dit duidelijk gebleken. De kavels in fase 3 waren snel verkocht. Dit is voor de initiatiefnemer reden geweest de strook grond (waarop het bestemmingsplan betrekking heeft) aan te kopen. De locatie is onderdeel van de in de Structuurvisie 2010-2030 aangewezen gronden voor toekomstige woningbouw.

Zonder concreet te worden, worden in punt 38 een aantal zinsneden zodanig uitgelegd dat ze wellicht het genoemde punt over het vertrouwensbeginsel onderbouwen. Wij zien hierin echter alleen maar aannames en geen concrete bewijslast.

De initiatiefnemer heeft zich in november 2015 bij de gemeente gemeld om te praten over eventuele woningbouwontwikkeling. Dat gesprek heeft uiteindelijk geleid tot een principebesluit in maart 2016 om de haalbaarheid van Dunningen, 4^e fase te onderzoeken.

Punten 40 t/m 44

Er wordt in deze punten veel herhaald en wisselend naar documenten verwezen. Dit geeft een verwarrend beeld. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de relevante punten en documenten.

Punt 40

Uit de Toelichting blijkt dat in de besluitvorming rekening is gehouden met de Provinciale Verordening Drenthe (hierna: "de POV") zoals deze op 23 september 2015 is vastgesteld. Hierbij is echter volledig voorbijgegaan aan de concept-POV, zoals deze per 5 april 2018 is gepubliceerd.

Reactie:

In de toekomstige POV wordt in artikel 2.17 de gemeentelijke woonvisie centraal gesteld, als het gaat om het ontwikkelen van woningbouw aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. In dit artikel is als volgt bepaald:

"Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie - strategisch beleid om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en de demografische behoefte - kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- a) draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;*
- b) benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernstructuur;*
- c) schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;*
- d) geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;*
- e) geeft een lange termijn beeld."*

In 2015 heeft de provincie Drenthe een nieuwe Bevolkingsprognose gepresenteerd. Woningmarktregio Zuidwest Drenthe heeft Companen een verkenning daarop laten uitvoeren.

Passage uit Inleiding Woonplan 2017-2022:

Een tweede aanleiding voor de update is gelegen in de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose die is uitgebracht door de provincie Drenthe (2015). Op verzoek van de gemeenten in Zuidwest Drenthe is op basis hiervan begin 2016 een aangepaste woningbehoefteprognose opgesteld door Companen. De nieuwe prognose laat voor onze gemeente een heel ander beeld zien dan de vorige. Waar we in het vorige Woonplan uitgingen van een beperkte groei van het aantal huishoudens en krimp op termijn, gaat de nieuwe prognose uit van een forsere groei die bovendien langer doorzet.

De vastgestelde opgave per gemeente is het uitgangspunt geweest voor het vastgestelde Woonplan 2017-2022 (700 woningen tot en met 2025). Het ontwerp bestemmingsplan

past binnen de kaders van het gemeentelijk- en provinciaal beleid en is daarmee regionaal afgestemd.

Punt 41

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de gemeenteraad, alvorens nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt aansluitend op het stedelijk gebied, een gemeentelijke woonvisie dient vast te stellen. De veronderstelde behoefte aan nieuwbouw dient in de woonvisie te worden aangetoond.

Reactie:

Het Woonplan 2017-2022 is op 6 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van De Wolden. Daarin is de behoefte onderbouwd.

Punt 42

De Structuurvisie tot 2030 kan niet gezien worden als een woonvisie in de zin van artikel 2.17 van de concept-POV. Het Woonplan De Wolden komt naar het oordeel van cliënten dicht in de buurt van een gemeentelijke woonvisie. Zoals in de toelichting op het ontwerp ook wordt onderkend, is op basis van het Woonplan sprake van behoefte aan 20 woningen in de Wijk in de periode van 2017 - 2022.

Reactie:

De Structuurvisie is een richtinggevend ruimtelijke instrument voor onder andere het Woonplan. Het geeft aan waar uitbreidingsmogelijkheden mogelijk c.q. gewenst zijn. Het woonplan 2017-2022 is een volwaardige woonvisie die een doorkijk geeft tot 2025. Hierin is de behoefte onderbouwd.

Punt 43

In de Toelichting wordt genoemd dat het ontwerp voorziet in realisatie van 22 woningen, hetgeen twee meer is dan op grond van het woonplan vastgestelde behoefte. Hiermee voorziet dit solitaire plan in de volledige behoefte van de Wijk voor de komende vijf jaar plus twee woningen extra die dan weer ten koste moeten gaan van Zuidwolde.

Voorafgaand aan dit plan is door de gemeenteraad (en/of het college) echter groen licht gegeven aan de realisatie van 65 woningen buiten Dunningen, waarvan een groot aantal in 2019 zal worden opgeleverd. Het gaat om de navolgende projecten:

- Actium Parkweg/Beatrixweg 1^e fase oplevering juli 2017: 27 gezinswoningen, 6 seniorenwoningen;
- Actium Parkweg/Beatrixweg 2^e fase mei 2018 gestart, oplevering begin 2019, 6 woningen (1-2 personen), 4 gezinswoningen, 12 appartementen;
- Van de Belt Dorpstraat, bouw gestart, oplevering in 2019, 8 appartementen
- Luchtenstein, 2 kavels in optie/aanbouw

Reactie:

De behoefte-onderbouwing voor de herstructurering van Actium is gebaseerd op de behoefte van het Woonplan 2012-2015. Door procedures is de planvorming/bouw vertraagd. De netto toevoeging van woningen is hier overigens maar 8, aangezien er 47 woningen zijn gesloopt en er 55 terugkomen.

De netto toevoeging bij locatie Van de Belt bedraagt 6, aangezien er ook 2 appartementen gesloopt worden. Luchtenstein betreft inbreiding van 2 woningen. Totaal is de netto toevoeging van de genoemde projecten dus geen 65, maar 16.

Punt 44

Het geven van ruimte aan de bouw van 22 woningen staat daarom (punt 43) in een schril contrast met het eigen beleid van de gemeente en is daarmee bovendien in strijd met de toekomstige regels van de provincie. De behoefte is immers reeds vervuld. De ontwikkelruimte in de Wijk voor het bouwen van nieuwe woningen is al opgesoupeerd.

Eventuele vaststelling van het bestemmingsplan zou strijd opleveren met, zowel het gemeentelijk-, alsmede provinciaal beleid.

Reactie:

Zie eerdere punten (40 t/m 43). Verder hieronder de van belang zijnde passages uit het Woonplan inclusief extra aanvulling/onderbouwning:

1.1 Verdeling woningbouw over kernclusters

In kerndorpen zijn planmatige uitbreidingen mogelijk, in kleine kernen wordt gebouwd naar concrete vraag. Zoals eerder aangegeven, leggen wij ons niet op voorhand vast op het aantal te bouwen woningen per kerncluster. De volgende verdeling is dus enkel indicatief, gebaseerd op de huishoudensprognose per kerncluster.

<i>Kerncluster</i>	<i>Aantal toe te voegen woningen 2017 - 2022</i>
<i>Zuidwolde</i>	<i>245</i>
<i>Ruinen</i>	<i>15</i>
<i>De Wijk</i>	<i>20</i>
<i>Ruinerwold</i>	<i>100</i>
<i>Koekange</i>	<i>60</i>
<i>Totaal</i>	<i>440</i>

Marktkenners geven aan dat de marktkansen in de Wijk en Ruinen gunstiger zijn dan uit bovenstaande verdeling blijkt. Wanneer zich concrete kansen voordoen in deze kernclusters, zullen wij deze welwillend tegemoet treden. Gelet op de gunstige ligging van de Wijk (aan de A28) zou een deel van het programma van Zuidwolde ook kunnen landen in de Wijk.

De bouw van de 22 woningen staat dus zeker niet in schril contrast omdat de netto toevoeging geen 65 is maar 16. Zoals in het Woonplan ook wordt onderbouwd, geven de marktkenners aan de behoefte in de Wijk niet te herkennen en de marktkansen gunstiger in te schatten. De snelle verkoop van Dunningen 3 onderbouwt dit. Uit de verkoop van Dunningen 3 blijkt ook dat de Wijk een aantrekkelijk dorp is om te wonen voor mensen van buiten de gemeente. Dat dit niet uit de behoeftecijfers komt heeft er mee te maken dat er nauwelijks woningbouwproductie is geweest in een bepaalde tijdsperiode, die als één van vele variabelen wordt meegenomen.

Passage uit 4.2 Ontwikkeling woningvoorraad (p.17)

De geraamde huishoudensontwikkeling en de hieruit volgende woningbehoefteraming is een prognose op basis van nu bekende gegevens en ontwikkelingen in het verleden. De werkelijke ontwikkeling kan afwijken van deze prognose:

- *In de eerste plaats kunnen migratiestromen wijzigen. Dat kan gebeuren door actief beleid van de gemeente (bieden van kwalitatief gewenste woonmilieus). Maar het kan ook het gevolg zijn van gebrek aan mogelijkheden of juist de aanwezigheid van alternatieven elders. Als de gemeente besluit om in een bepaalde kern meer woningbouw te realiseren dan uit de behoefteaming blijkt, dan het gevolgen hebben voor de migratiestromen en dus ook voor de vraag naar woningen in een andere kern.*

Het ontwerp is op basis hiervan niet in strijd met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. De provincie heeft zowel in het vooroverleg alsmede als reactie op het ontwerp aangegeven geen enkele aanmerking te hebben op het plan en zijn onderbouwning.

Punten 45 t/m 49

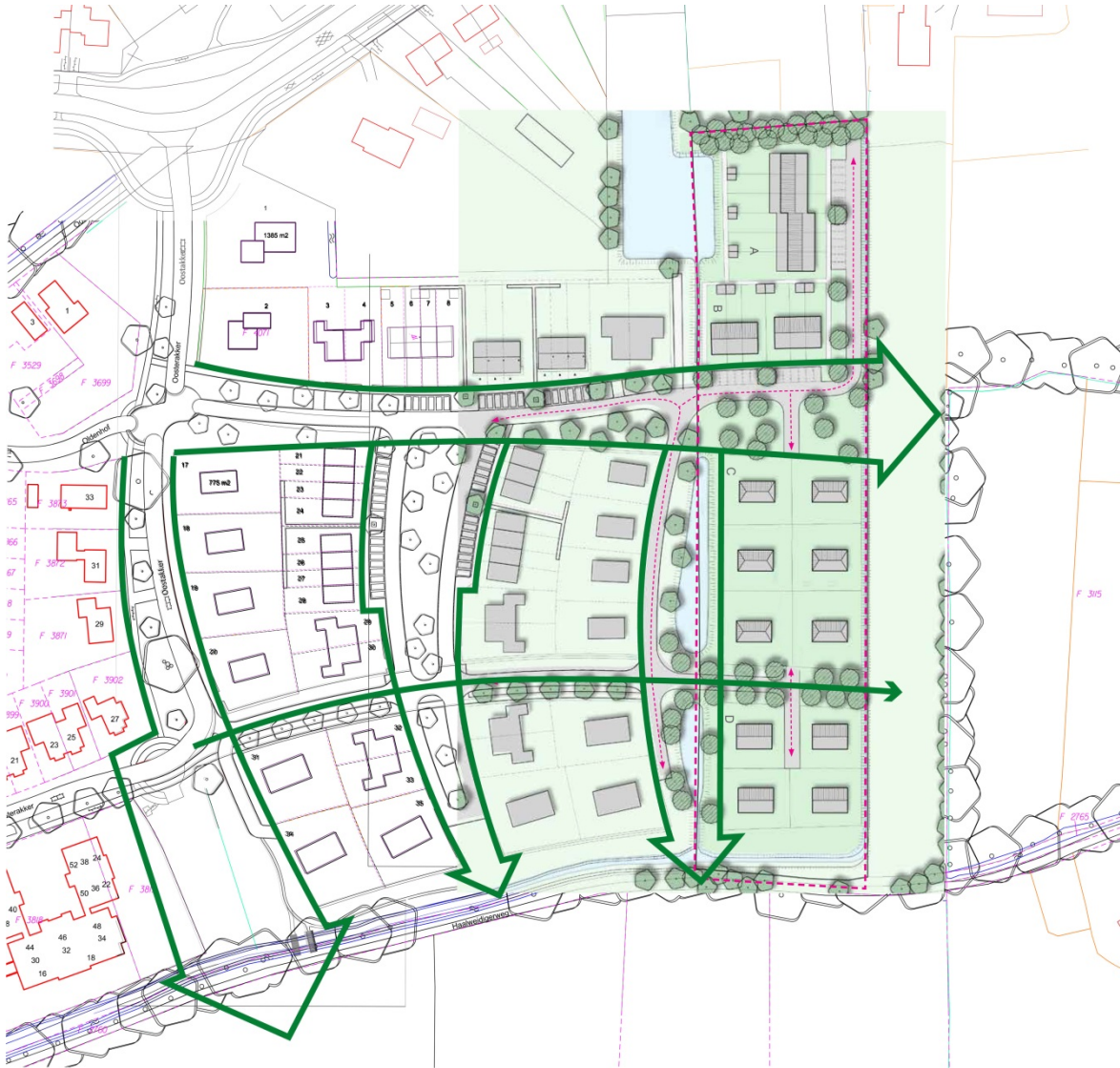
Er wordt gesuggereerd dat het stedenbouwkundig plan in strijd is met het stedenbouwkundig plan voor Dunningen 3^e fase. Verder deugt de landschappelijke inpassing niet en sluit de verkeersstructuur niet aan bij het bestaande. Op basis hiervan strookt het plan niet met goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Hieronder is in drie delen een extra algemene ruimtelijke onderbouwing van het stedenbouwkundige plan weergegeven.

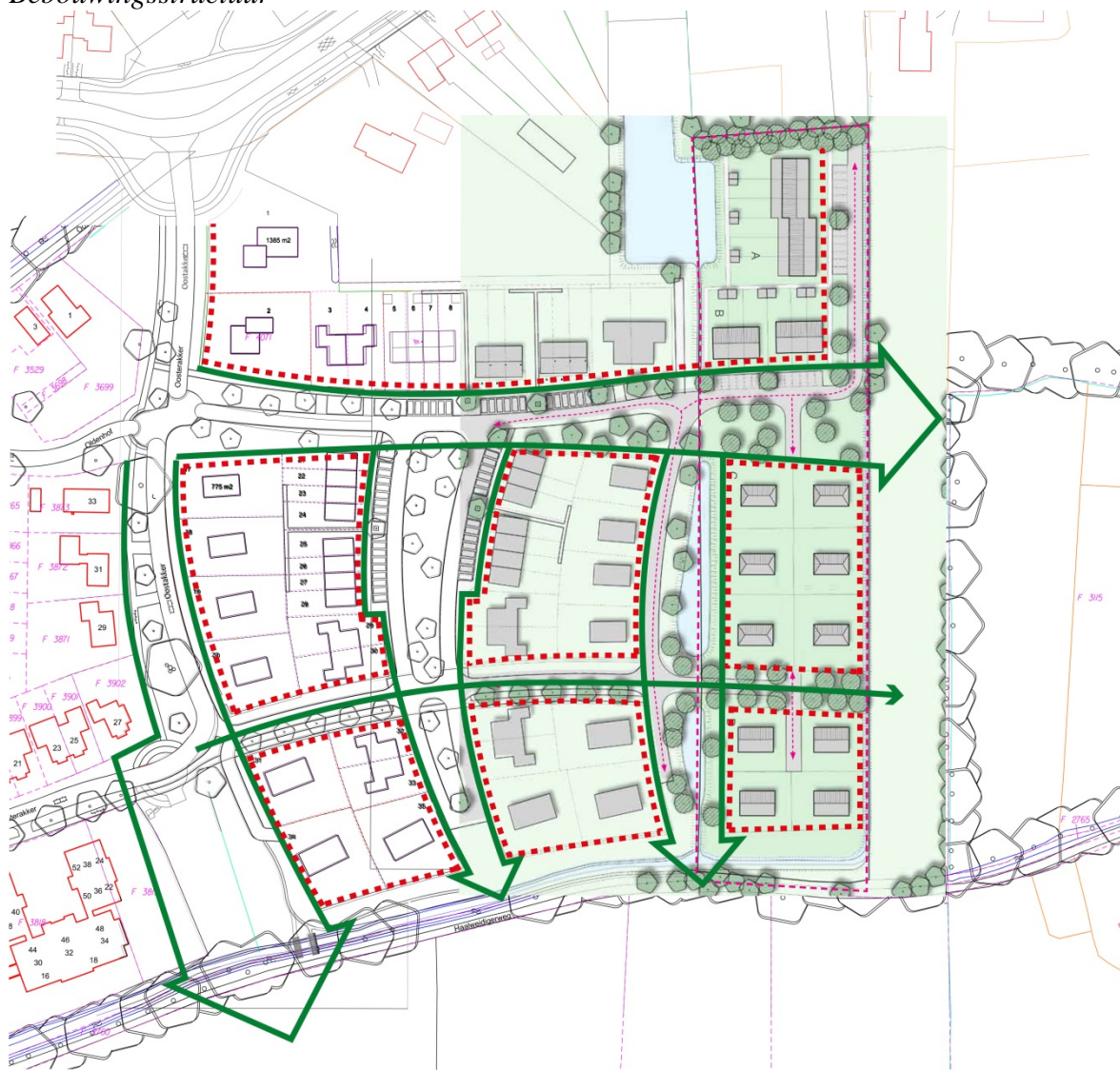
Stedenbouwkundige onderbouwing Dunningen fase 4

Groen structuur



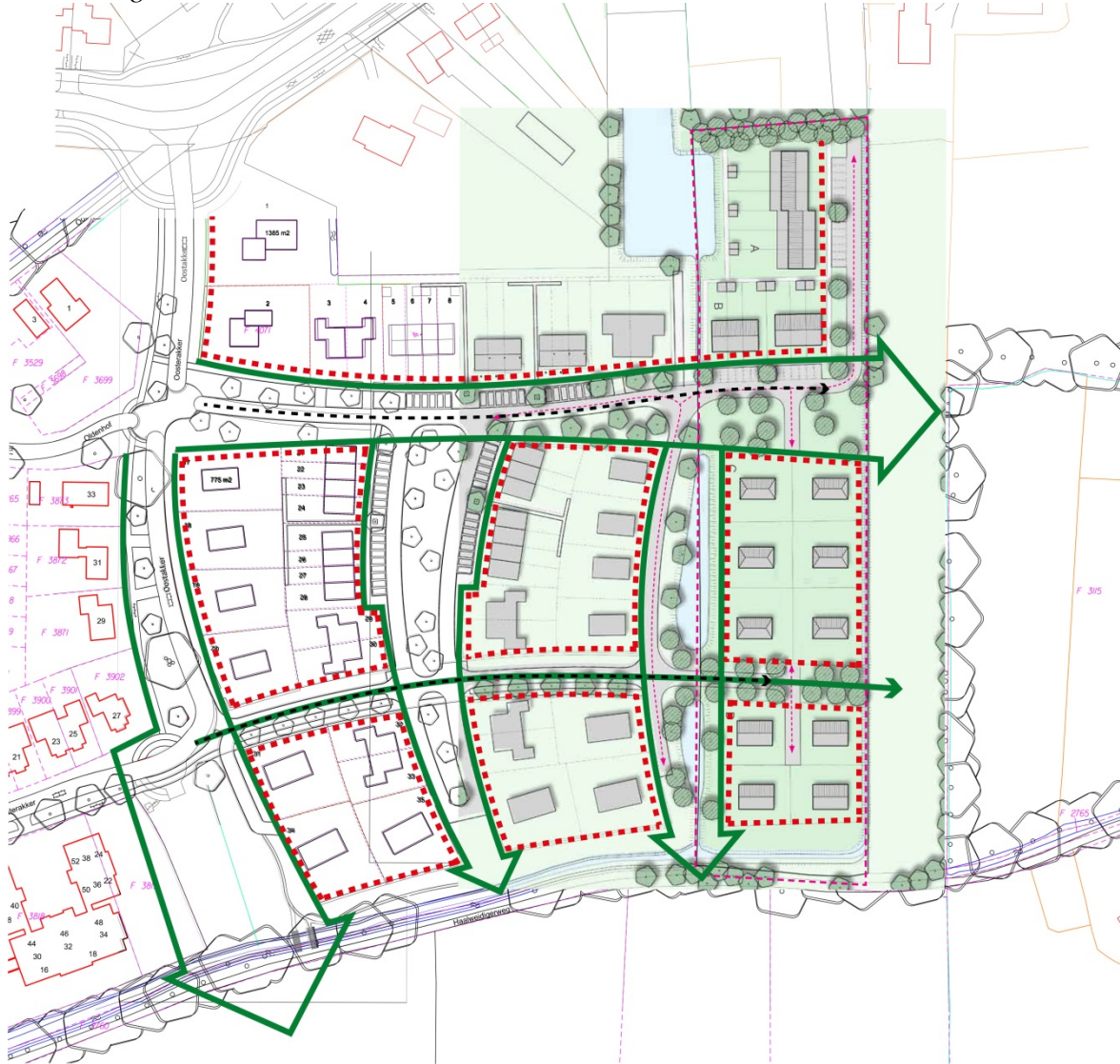
Voor het stedenbouwkundig plan voor Dunningen fase 4 is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van Dunningen fase 3. Een woonwijk dat gekenmerkt wordt door groene wiggen met een zichtrelatie naar het omliggende buitengebied. De groenstructuur van de bestaande wijk is onderlegger geweest voor de invulling van de nieuwe fase 4. Dit houdt in dat de meest oostergelegen noord-zuid wig een zo breed mogelijke maat heeft gekregen. Ook is de noorder gelegen west-oost wig doorgetrokken en verruimd. Zo wordt het zicht op het buitengebied ten oosten van het plangebied nadrukkelijk de wijk ingehaald. Een ondergeschikte groene verbinding is de zuidelijke west-oost wig, wat dezelfde opzet en invulling heeft gekregen als in Dunningen fase 3.

Bebouwingsstructuur



Binnen de groene hoofdstructuur zijn bouwvelden gesitueerd die in dezelfde lijn als de bouwvelden van Dunningen fase 3 liggen. De invulling van de bouwvelden is een verlenging van de woningen aan de rand van het huidige Dunningen fase 3. Dit wil zeggen dat de twee zuiderlijke bouwvelden ingevuld worden met vrijstaande woningen, zo ontstaat een ruimtelijke overgang richting het buitengebied. De rijwoningen aan de noordkant van de noorderlijke west-oost wig worden doorgetrokken in Dunningen fase 4. De rijwoningen begeleiden het zicht door de groene wig richting het buitengebied.

Ontsluitingsstructuur



De hoofdontsluiting is wederom een verlenging van de infrastructuur van Dunningen fase 3. Dat wil zeggen dat de Kokkerije en Oosterakker doorgetrokken zijn in Dunningen fase 4. De beide wegen zijn niet met elkaar verbonden om de hoeveelheid verharding te reduceren en om zoveel mogelijk ruimte voor groen te behouden. Het groen dat de basis structuur voor de wijk is.

Conclusie van reactie op punten 45t/m 49:

Op basis van bovenstaande is er voldoende sprake van zorgvuldige ruimtelijke ordening en goede stedenbouwkundige uitgangspunten.

Punten 50 t/m 52

Dit betreft een aantal opmerkingen over de planregels.

Reactie:

Per punt:

- Punt 50: 6.2.1. regels, maximaal bebouwingspercentage, is gekoppeld aan artikel 1 (Begrippen), onder 1.10 bebouwingsoppervlak. Het is inderdaad zo dat dit enige verduidelijking kan gebruiken. Dit wordt ambtshalve aangepast bij vaststelling.
- Punt 51: De goothoogte is maximaal 6 meter. Een plat dak kan niet hoger, aangezien ingevolge artikel 2 (wijze van meten), lid 2.4 de goothoogte ook een druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel is.
- Punt 52: Een groenbestemming kan ook gras zijn, dit leggen wij als gemeente niet op. Het grootste deel van het openbaar gebied wordt wel gemeentelijk eigendom, dus wordt er voor gezorgd dat dit conform de standaarden voor gemeentelijk groen wordt aangelegd/onderhouden.

Punten 53 t/m 55

Dit betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het draagvlak.

Reactie:

- Punt 53 en 55: Hoofdstuk 8 van de toelichting gaat kort in op Inspraak en Overleg. Hierin is duidelijk aangegeven dat er meerdere informatieavonden zijn geweest. Het is echter niet de bedoeling om uitgebreid aan te geven wat de meningen van voor- en tegenstanders zijn. Het overleg met de provincie en het waterschap kan wel worden toegevoegd. Deze hebben zowel in het vooroverleg als bij het ontwerp namelijk aangegeven de plannen goed te keuren.
- Punt 54: De diverse brieven waarin indieners zich hebben beklagd zijn meegenomen in het voortraject van dit plan. Er zijn meerdere contactmomenten geweest in de vorm van informatiebijeenkomsten, overlegsituaties, telefoontjes en ook briefwisselingen.

Conclusie zienswijze A:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reacties ongegrond. Twee kleine ambtshalve aanpassingen (n.a.v. punt 50 en 53) worden wel doorgevoerd.

B. Indieners B

1. Zwaartepunt aantal woningen komt te liggen op het noordelijke deel van het plangebied. In voorgaande plannen was dit niet of minder het geval;
2. Ruimtelijk is het geen passend ontwerp. Het deel tegenover de Woert is ruim in tegenstelling tot het noordelijke deel;
3. Vrij uitzicht is weg door invulling van het noordelijke deel;
4. Veel verkeersbewegingen omdat het merendeel van het verkeer via de Kokkerije gaat.

Reactie:

1. Er zijn inderdaad ook andere plannen geweest. Deze maakten deel uit van de diverse fases van planvoorbereiding en –ontwikkeling. De laatste plannen zijn gebaseerd op de laatste overlegsituaties, marktontwikkelingen en overige analyses;
2. In aanvulling op punt 1 is er in het plan voldoende sprake van zorgvuldige ruimtelijke ordening en goede stedenbouwkundige uitgangspunten (zie ook de reactie op punt 45 t/m 49 van de zienswijze van advocatenkantoor De Haan);
3. Van vrij uitzicht richting het noordelijke deel van het plangebied is vanuit betreffend perceel in de huidige feitelijke situatie nagenoeg geen sprake;
4. Er zal sprake zijn van meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Van een onevenredig aantal verkeersbewegingen en eventuele overlast hiervan die niet passend is bij een woonwijk is echter geen sprake.

Conclusie zienswijze B:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond.

C. Vier overeenkomstige zienswijzen van omwonenden:

Deze 4 zienswijzen zijn eensluidend en betreft 1 punt. In de toelichting staat in hoofdstuk 3, onder 3.2 dat de straten Kokkerije en Dunningerhof doorgetrokken worden.

Reactie:

De betreffende passage in de toelichting kan inderdaad tot wat verwarring leiden. Het doortrekken heeft betrekking op de wegen die van west naar oost lopen. Zuidwaarts zal de Dunningerhof niet worden doorgetrokken. Dit zal tekstueel verduidelijkt worden in betreffende paragraaf (ambtshalve wijziging).

Conclusie zienswijze C:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond. Een kleine ambtshalve aanpassing verduidelijkt de toelichting op dit punt.

D. Indieners D

1. Indieners zijn naar hun mening onjuist voorgelicht bij aankoop van de kavel. Vrij uitzicht en een rustige buurt voor de komende 10 jaar waren belangrijke overwegingen voor de aankoop;
2. Indieners twijfelen aan de woningbehoefte, aantal woningen en de aangegeven goothoogte die niet strookt met de vertoonde plaatjes;
3. Indieners verzoeken om een gedegen verkeersonderzoek (drukke en maatregelen);
4. Er wordt verzocht om een bomenrij om inzicht vanuit de nieuwe woningen te voorkomen;

Reactie:

1. In het kort komt het er op neer dat de gedachte bij de uitgifte van Dunningen, 3^e fase zodanig was dat de veronderstelling bestond dit voor de komende 10 jaar in de behoefte zou voorzien. Deze veronderstelling is echter geen garantie of belofte. Met de aantrekking van de economie is de vraag naar woningen weer gegroeid. Ook in De Wijk is dit duidelijk gebleken. De kavels in fase 3 waren snel verkocht. Dit is voor de initiatiefnemer reden geweest de strook grond (waarop het bestemmingsplan betrekking heeft) aan te kopen. De locatie is bovendien onderdeel van de in de Structuurvisie 2010-2030 aangewezen gronden voor toekomstige woningbouw;
2. De woningbehoefte en aantal woningen zijn conform het vastgestelde Woonplan 2017-2022, waarin voor de gemeente De Wolden een vraag naar 440 woningen naar voren komt. Dit Woonplan 2017-2022 is een volwaardige woonvisie die een doorkijk geeft tot 2025. Die doorkijk geeft tot 2025 zelfs een vraag aan van 700 woningen. De goothoogte van de rijtjeswoningen in het noordelijke deel mag 6 meter zijn conform de regels van het bestemmingsplan. De vertoonde plaatjes geven een lagere goothoogte weer. Dit zijn referentiebeelden van de plannen zoals die tot op heden bedacht zijn. Deze zijn echter wel zodanig concreet dat bij de vaststelling de goothoogte voor deze woningen zal worden aangepast naar 3 meter;
3. Er zal sprake zijn van meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Van een onevenredig aantal verkeersbewegingen en eventuele overlast hiervan die niet passend is bij een woonwijk is echter geen sprake;
4. De strook waar deze ingreep zou moeten gebeuren maakt geen deel uit van het plangebied. Zonder toezegging te doen, zullen we dit bij het definitieve inrichtingsplan voor het groen echter wel als suggestie meegeven.

Conclusie zienswijze D:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond. Wel wordt tegemoet gekomen aan de goothoogte middels een ambtshalve wijziging. Aangezien de plannen concreet genoeg zijn, kan deze worden aangepast zoals hierboven onder 2 is aangegeven.

E. Indiener E

1. Belangrijkste punt is dat indiener het liefst ziet dat het eerste plan, waar op het meest noordelijke stuk geen woningbouw was geprojecteerd, terugkeert. In aanvulling hierop vind indiener het gedrag van sommige bewoners van Dunningen 3^e fase en de onrust omtrent de plannen vervelend;
2. Indiener hoort verhalen dat de weg richting het noordelijke deel wordt doorgetrokken richting Dorpsstraat (langs de woning op Dorpsstraat 110);
3. De geplande weg eindigt nu ongeveer achter het perceel van indiener, waardoor hinder wordt verwacht van autolampen (mogelijke hoge beplantingsstrook).

Reactie:

1. Er zijn inderdaad ook andere plannen geweest. Deze maakten deel uit van de diverse fases van planvoorbereiding en –ontwikkeling. De laatste plannen zijn gebaseerd op de laatste overlegsituaties, marktontwikkelingen en overige analyses. Hoewel we elke vorm van onrust betreuren, is het gevoel hieromtrent geen punt in de ruimtelijke afweging behorende bij dit plan;
2. Hiervan is ons niets bekend. Dit maakt ook geen onderdeel uit van deze plannen;
3. Dit betreft een reststrook wat betrokken wordt bij aangrenzende percelen.

Conclusie zienswijze E:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond.

F. Indieners F

1. Indieners zijn naar hun mening onjuist zijn voorgelicht in 2014;
2. Indieners twifelen aan de noodzaak tot uitbreiding;
3. Het Flora & Fauna onderzoek is niet goed gedaan;
4. Een stuk grond (bufferzone) is de indieners ter compensatie aangeboden;
5. Het plan van nu is anders dan in eerdere stadia is gepresenteerd.
6. De gepresenteerde plaatjes geven onjuist beeld. Er worden teveel woningen gepland en de goothoogte mag overal 6 meter zijn;
7. Voorstel: Leg Voorkeursrecht op eventueel volgende uitbreiding (Dunningen 5), voeg deze samen met Dunningen 4^e fase en maak een nieuw groot plan samen met de omwonenden.

Reactie:

1. In het kort komt het er op neer dat de gedachte bij de uitgifte van Dunningen, 3^e fase zodanig was dat de veronderstelling bestond dit voor de komende 10 jaar in de behoefte zou voorzien. Deze veronderstelling is echter geen garantie of belofte dat er voor deze periode ook sprake zou zijn van vrij uitzicht (niet bouwen).
Met de aantrekking van de economie is de vraag naar woningen weer gegroeid. Ook in De Wijk is dit duidelijk gebleken. De kavels in fase 3 waren snel verkocht. Dit is voor de initiatiefnemer reden geweest de strook grond (waarop het bestemmingsplan betrekking heeft) aan te kopen. De locatie is onderdeel van de in de Structuurvisie 2010-2030 aangewezen gronden voor toekomstige woningbouw.
2. De woningbehoefte en aantal woningen zijn conform het vastgestelde Woonplan 2017-2022, waarin voor de gemeente De Wolden een vraag naar 440 woningen naar voren komt. Dit Woonplan 2017-2022 is een volwaardige woonvisie die een doorkijk geeft tot 2025. Die doorkijk geeft tot 2025 zelfs een vraag aan van 700 woningen
3. De houdbaarheid van het uitgevoerde onderzoek staat niet ter discussie. De resultaten zijn prima toe te passen. Natuurtoets geeft een eerste indicatie voor soorten- en gebiedsbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming. In deze Wet is niet vastgelegd dat deze onderzoeken in een bepaalde periode uitgevoerd moeten worden. Dit geldt alleen als het vermoeden bestaat dat bepaalde beschermde soorten zich voor kunnen doen in het plangebied. Voor nadere onderzoeken zijn speciale onderzoeksprotocollen (bijv. vleermuizen) opgesteld. In dit geval is dat niet aan de orde.
Overigens geldt altijd het voorzorgsbeginsel dat verstoring zo veel mogelijk moet worden voorkomen. Daarom wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Ook dit is gebeurd.
4. Dit betreft een reststrook wat betrokken wordt bij aangrenzende percelen
5. Er zijn inderdaad ook andere plannen geweest. Deze maakten deel uit van de diverse fases van planvoorbereiding en –ontwikkeling. De laatste plannen zijn gebaseerd op de laatste overlegsituaties, marktontwikkelingen en overige analyses;
6. De goothoogte van de rijtjeswoningen in het noordelijke deel mag 6 meter zijn conform de regels van het bestemmingsplan. De vertoonde plaatjes geven een lagere goothoogte weer. Dit zijn referentiebeelden van de plannen zoals die tot op heden bedacht zijn. Deze zijn echter wel zodanig concreet dat bij de vaststelling de goothoogte voor deze woningen zal worden aangepast naar 3 meter;
7. Op dit moment zijn er geen plannen voor een 5^e fase. Dit zegt overigens niet dat dit in de toekomst onderzocht/uitgevoerd gaat worden.

Conclusie zienswijze F:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond. Wel wordt tegemoet gekomen aan de goothoogte middels een ambtshalve wijziging. Aangezien de plannen concreet genoeg zijn, kan deze worden aangepast zoals hierboven onder 6 is aangegeven.

G. Unive Rechtshulp namens een omwonende

1. Flora & Fauna onderzoek wordt in twijfel getrokken, zowel qua dieren als qua tijdstip van onderzoek;
2. Indiener vindt dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Redenen hiervoor zijn o.a. de afwatering en de verkeersontsluiting;
3. Voorbehoud recht van aanvullen zienswijze;
4. De woningbouw komt volgens indiener te dichtbij. Oplossing zou kunnen zijn dat de bufferzone (noordelijk deel) vrij wordt gehouden;
5. Indiener vraagt om vergoeding van de proceskosten, omdat het bestreden besluit niet in stand kan blijven.

Reactie:

1. De houdbaarheid van het uitgevoerde onderzoek staat niet ter discussie. De resultaten zijn prima toe te passen. Natuurtoets geeft een eerste indicatie voor soorten- en gebiedsbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming. In deze Wet is niet vastgelegd dat deze onderzoeken in een bepaalde periode uitgevoerd moeten worden. Dit geldt alleen als het vermoeden bestaat dat bepaalde beschermde soorten zich voor kunnen doen in het plangebied. Voor nadere onderzoeken zijn speciale onderzoeksprotocollen (bijv. vleermuizen) opgesteld. In dit geval is dat niet aan de orde.
Overigens geldt altijd het voorzorgsbeginsel dat verstoring zo veel mogelijk moet worden voorkomen. Daarom wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Ook dit is gebeurd.
2. Er is in het plan wel degelijk sprake van goede ruimtelijke ordening. Alle aspecten die hiervoor nodig zijn komen uitvoerig aan bod in het bestemmingsplan, waaronder water, verkeer en stedenbouwkundige uitgangspunten (zie ook de reactie op punt 45 t/m 49 van de zienswijze van advocatenkantoor De Haan);
3. We hebben geen aanvullingen ontvangen. Wel is het gemeentelijk werkproces zo ingericht dat het mogelijk is om eventueel in te spreken bij de gemeenteraad;
4. Er zijn diverse fases van planvoorbereiding en –ontwikkeling geweest. De laatste plannen zijn gebaseerd op de laatste overlegsituaties, marktontwikkelingen en overige analyses. Hierbij is gekozen voor een rijtje van 6 levensloopbestendige woningen in het noordelijke deel;
5. Van een vergoeding kan geen sprake zijn, aangezien het vaststellingsbesluit nog genomen moet worden en er geen sprake is van het niet in stand blijven hiervan.

Conclusie zienswijze G:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reacties ongegrond.

H. ARAG namens een omwonende

Het woon- en leefklimaat van cliënt wordt volgens hem onevenredig aangetast door het noordelijk deel van het plangebied (uitstraling, geluid, privacy, toename verkeer). Het verzoek is dan ook om het noordelijk deel van het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie:

Er zijn diverse fases van planvoorbereiding en –ontwikkeling geweest. De laatste plannen zijn gebaseerd op de laatste overlegsituaties, marktontwikkelingen en overige analyses. Hierbij is gekozen voor een rijtje van 6 levensloopbestendige woningen in het noordelijke deel.

Conclusie:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond.

I. Indieners I

De zienswijze bestaat uit 4 punten, te weten:

1. De locatie verdient vanuit welstand meer aandacht;
2. Uitzicht op en van direct betrokkenen op de tuinen van vrijstaande woningen;
3. Recht van overpad bij de vrijstaande woningen geen goede keuze;
4. Te veel woningen op te klein perceel.

Reactie:

1. Het gebied is welstandsvrij. Wel is er door B+O Landschap en Stedenbouw een stedenbouwkundig plan en referentiebeelden opgesteld. Hieraan hoeft niet getoetst te worden en staat dus ook niet vast (alleen de regels zijn bindend), maar geeft wel een goed beeld van hetgeen de initiatiefnemer voor ogen heeft;
2. We nemen aan dat u hiermee het uitzicht van de bewoners aan de Woert op de tuinen van de vrijstaande woningen van Dunningen, 4^e fase, bedoeld. Het klopt dat het uitzicht vanuit deze percelen straks grotendeels op de woningen/tuinen van Dunningen, 4e fase, gericht is. Bij een dergelijke ontwikkeling is er altijd sprake van bepaalde veranderingen in de omgeving.
3. Dit is een keuze van de initiatiefnemer en wordt vastgelegd op privaatrechtelijke basis.
4. Er is sprake geweest van een zorgvuldige totstandkoming van de ruimtelijke en stedenbouwkundige plannen. Ook aspecten als woningsoorten en –aantallen zijn daarin meegenomen.

J. Indiener J

1. Wat is het gereserveerde aantal woningen en is dit passend binnen de Structuurvisie 2010-2030?
2. In het bestemmingsplan staat dat de straten Kokkerij en Dunningerhof doorgetrokken worden. Klopt dit en wordt er dan ten zuiden van de Haalweidigerweg gebouwd?

Reactie:

1. Er worden 22 woningen gerealiseerd met dit plan. Deze behoefte is onderbouwd in het Woonplan 2017-2022. Dit is een volwaardige woonvisie die een doorkijk geeft tot 2025. De Structuurvisie is een richtinggevend ruimtelijke instrument voor onder andere het Woonplan. Het geeft aan waar uitbreidingsmogelijkheden mogelijk c.q. gewenst zijn. Deze locatie is onderdeel van de in de Structuurvisie 2010-2030 aangewezen gronden voor toekomstige woningbouw.
2. De betreffende passage in de toelichting kan inderdaad tot wat verwarring leiden. Het doortrekken heeft betrekking op de wegen die van west naar oost lopen. Zuidwaarts zal de Dunningerhof niet worden doorgetrokken en er zal niet ten zuiden van de Haalweidigerweg gebouwd worden. Dit zal tekstueel verduidelijkt worden in betreffende paragraaf (ambtshalve wijziging).

Conclusie:

De zienswijze is op basis van bovenstaande reactie ongegrond. Een kleine ambtshalve aanpassing verduidelijkt de toelichting wel (zie reactie op zienswijze C).

Conclusie

De zienswijzen zijn op basis van de reacties ongegrond. Er worden wel vier kleine ambtshalve wijzigingen doorgevoerd n.a.v. zienswijze A (punt 50 en 53), zienswijze C/J (doortrekken Dunningerhof) en zienswijze D/F (gothoogte noordelijke rijtjeswoningen).