

## **Zienswijzennota**

### **Ontwerp bestemmingsplan Dunningen 3e fase, de Wijk**

#### **Zienswijzen**

---

Het ontwerp bestemmingsplan 'Dunningen 3e fase, de Wijk' heeft zes weken ter inzage gelegen van 10 oktober tot en met 20 november 2013. Gedurende deze periode is een tweetal zienswijzen ingediend.

Hieronder staat een samenvatting van de twee zienswijzen en een gemeentelijk antwoord daarop. De eerste reactie is van een inwoner van de Wijk en anoniem weergegeven. De tweede reactie is van de Natuur en Milieufederatie Drenthe en Stichting Het Drents Landschap.

#### **Zienswijze 1**

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- Er zit naar verhouding te veel sociale woningbouw in het plan. De sociale woningbouw is te dominant aanwezig. En elders in de Wijk wordt al sociale woningbouw gerealiseerd.
- Er worden te veel woningen gerealiseerd. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van dit gedeelte van de Wijk.
- De indiener van de zienswijze doet een voorstel voor een andere verkaveling en stedenbouwkundig plan om de verkoopbaarheid van de kavels te verbeteren: meer kavels aan de zuidrand, de sociale woningbouw met de achterkanten naar elkaar in plaats van naar vrije sector kavels en meer speelsheid door het verspringen van de woningen.

#### **Antwoord**

De doelstelling om 50% van de woningen in de sociale sector te realiseren past binnen het vastgestelde Woonplan 2011-2015 van de gemeente. De gemeente wil verschillende doelgroepen kunnen bedienen en een diversiteit aan producten aanbieden op de markt. De verhouding sociaal/vrije sector of het soort woningen is in het bestemmingsplan niet vastgelegd. De gemeente heeft er voor gekozen om een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Op die manier is de exacte invulling flexibel in te vullen en kan worden afgesteld op de vraag vanuit de markt.

Uit het behoefteonderzoek wat ten grondslag ligt aan het Woonplan 2011-2015, blijkt dat er in ieder geval tot 2020 nog een behoorlijke behoefte bestaat aan woningbouw in de Wijk. Voor de Wijk wordt uitgegaan van 85 woningen voor de periode 2011 – 2020. De Wijk is een dorp wat een regionale woonfunctie vervult, een forenzendorp. Daarnaast worden de huishoudens gemiddeld kleiner en dat vergroot de vraag naar woningen. Verder blijft er vraag naar vervangende nieuwbouw, omdat de technische levensduur van woningen verstrijkt of omdat een product niet meer voldoet aan de marktvrage. In het ontwerp bestemmingsplan worden maximaal 60 woningen toegestaan.

Het uitgeefbaar terrein is ongeveer 60% van het hele plangebied. Dat is een normaal percentage voor in de gemeente De Wolden en maakt dat er een balans is tussen openbaar gebied, kavels en bebouwing.

Het klopt dat elders in de Wijk, aan de Parkweg en omgeving, sociale woningen worden gebouwd. Het gaat om een herstructurering. Dit is grotendeels vervanging van de verouderde voorraad.

In het ontwerp bestemmingsplan is de structuur van het stedenbouwkundig plan vertaald. Aan het stedenbouwkundig ontwerp ligt een aantal belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag, zoals bouwen voor verschillende doelgroepen, diversiteit aan kavels, aansluiten bij het Reestdal, buitengebied en bestaande fases van Dunningen, gefaseerd bouwen en een toekomstbestendige leefomgeving. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject. Met verschillende partijen (klankbordgroep, omwonenden, geïnteresseerden, Waterschap) is gediscussieerd om te komen tot een stedenbouwkundige opzet voor een woonwijk waar het ook over 30 jaar nog plezierig wonen is. De uitgangspunten en de discussies hebben geleid tot een stedenbouwkundige opzet die aansluit bij het Reestdal, die flexibiliteit in de verkaveling biedt en die een ruime en open uitstraling heeft gekregen. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om verschillende verkavelingen te hanteren. De daadwerkelijke plek van vrije sector en sociale woningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

### **Zienswijze Natuur en Milieufederatie Drenthe en Stichting Het Drentse Landschap**

Natuur en Milieufederatie Drenthe en Stichting Het Drents Landschap hechten veel waarde aan een goede ruimtelijke inpassing van de woonwijk Dunningen fase 3, omdat de wijk grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur. Het nieuwe welstandsbeleid zorgt er voor dat in de 3e fase straks welstandsvrij gebouwd kan worden. Daarmee is op geen enkele wijze geborgd dat bouwplannen worden ingediend waarbij de beeldkwaliteit van de woning is afgestemd op de omgeving. Natuur en Milieufederatie Drenthe en Stichting Het Drents Landschap geven aan dat de gemeente op geen enkele wijze de mogelijkheid heeft om bouwplannen af te wijzen die absoluut niet passen in de omgeving. En zij vragen zich af hoe de gemeente voorkomt dat er een woonwijk ontstaat uit verschillende bouwstijlen, kleuren en materialen die uit de toon valt bij de omgeving van het Reestdal. Natuur en Milieufederatie Drenthe en Stichting Het Drents Landschap vinden de groene strook aan de zuidrand erg smal en vragen zich af hoe de strook zal worden ingericht. Het komt er op neer dat zij vragen om een beeldkwaliteit van de woningen die past in de omgeving en om een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting.

### **Antwoord**

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp en het ontwerp bestemmingsplan is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. De verkavelingsschets laat aan de zuidzijde van het plan een royale opzet zien. Hier zijn de vrije kavels bedacht, waardoor een relatief lage dichtheid ontstaat. Tussen het uitgeefbaar gebied zijn brede groenstroken geprojecteerd. Daarnaast is tussen de woningen en de Haalweidigerweg een groenstrook van circa 8 m gesitueerd als buffer.

De welstandstoets is met de vaststelling van de Welstandsnota 2013 voor Dunningen en een groot deel van de gemeente afgeschaft. Dat betekent dat de gemeente geen eisen stelt aan bouwstijlen, kleurgebruik en materiaalgebruik. De verantwoordelijkheid ligt nu bij de inwoners van De Wolden. Aanpassing van het welstandsvrije beleid is niet aan de orde.

Hoe de groenstrook wordt ingericht kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De gemeente ziet daarom geen reden om het plan op dit punt aan te passen, maar zet zich in om inheemse beplanting toe te passen in het plangebied.