INGEKOMEN 31 JAN. 2024

VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

Dwingeloo, 30 januari 2024

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Valderse III

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze weg wil Dorpsbelangen Dwingeloo haar zienswijze kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan Valderse III. Het bestemmingsplan bevat de plannen voor 100 woningen in verschillende verschijningsvormen en typen aan de oostkant van Dwingeloo. Een mooie stap naar het realiseren van extra woningen voor verschillende doelgroepen. Deze ontwikkeling juichen wij als Dorpsbelangen Dwingeloo alleen maar toe. Ook de samenwerking met woonstichting Actium, waardoor voor Dwingelse begrippen een flink aantal sociale huurwoningen worden gerealiseerd, zien wij als een waardevolle toevoeging.

Als dorpsbelangen Dwingeloo zijn wij er echter voor alle inwoners van het dorp Dwingeloo, niet alleen woningzoekenden. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij daarom ook met een positief kritische blik bekeken. Hieruit zijn een aantal aandachtspunten en opmerkingen naar voren gekomen waarvan wij denken dat u hier iets mee moet doen om het plan beter kan maken. Hieronder lichten wij deze punten toe. Het zijn drie inhoudelijke punten op het plan zelf. Het vierde en laatste punt is één voor het vervolgproces en meer bedoeld om hier aandacht voor te vragen in plaats van het aanpassen van het plan op dit vlak.

1) Flexibiliteit in het bestemmingsplan

De ontwikkelaar wil graag vraag gestuurd bouwen, zodat de gebouwde woningen aansluiten bij de behoefte van het dorp. Het bestemmingsplan is tussen voorontwerp en ontwerp daarom ook aangepast, mede naar aanleiding van een samen met ons uitgevoerde woningbouw enquête. Een goede ontwikkeling!

Wel denken wij dat deze flexibiliteit in het voortraject ook doorgetrokken kan worden in de regels van het bestemmingsplan. Het duurt namelijk nog even voordat echt overgegaan wordt tot de uitgifte van kavels en de bouw. Daarnaast kan het zo zijn dat er gefaseerd uitgegeven kan worden. Een periode waarbinnen de woningmarkt of de behoefte aan (type) woningen kan wijzigen. Wij stellen daarom voor om voor een aantal zaken binnenplanse afwijkingsbevoegdheden op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze manier kun je op een simpele manier afwijken op een aantal punten als de woonbehoefte hierom vraagt, zonder dat daarvoor een lange procedure nodig is. Uiteraard moeten goede voorwaarden aan medewerking aan deze afwijking gesteld worden. Bijvoorbeeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn en dat het aangepaste plan binnen het stedenbouwkundige plan en het straatbeeld moet passen.

Concreet stellen wij voor om afwijkingsbevoegdheden op te nemen voor de volgende zaken:

- Meer gestapelde woningen binnen de bestemming ‘wonen’. Volgens het bestemmingsplan zijn gestapelde woningen enkel toegestaan bij de aanduiding ‘gestapeld’. Ons inziens is het een gemiste kans om dit niet, onder voorwaarden, eventueel ook elders toe te staan.
- Een hoger aantal woningen binnen de bestemming ‘wonen’. Het is ook mogelijk het maximum helemaal los te laten per bouwblok en dat flexibeler in te vullen aan de hand van de vraag. Ook hierbij geldt: uiteraard binnen bepaalde randvoorwaarden waar onderzoeken op gebaseerd zijn. Het kan zijn dat er behoefte is aan meer kleinere woningen binnen een bestemmingsvlak waar nu een maximum is opgenomen. Bijvoorbeeld omdat er senioren zijn die opzoek zijn naar kleine woningen, zodat zij hun grote eengezinswoning achter kunnen laten en er doorstroming ontstaat op de woningmarkt.

- Achterpaden in de bestemming 'groen'. Deze doorsteekjes kunnen wellicht in de toekomst wenselijk worden, bijvoorbeeld als er afgeweken gaan worden voor één van de voorgaande punten.

2) Verkeersafwikkeling en ontsluiting

Dat de ontwikkeling van een wijk met ca. 100 woningen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt is onvermijdelijk. Voor bewoners van omliggende wijken en voor de verkeersveiligheid is het van belang dat goed gekeken wordt naar de verkeersafwikkeling en de ontsluiting. Aan de onderbouwing in de toelichting ligt daarom een verkeerskundig onderzoek ten grondslag. In het stedenbouwkundig plan zien wij dat er drie ontsluitingen zijn van de wijk, één aan de noordkant via het bedrijventerrein, één aan de westkant via het Kibbelstuk en één aan de zuidkant via De Kampen. De zuidelijke ontsluiting is een ontsluiting voor enkel voetgangers en fietsers, niet voor auto's. Het eerdergenoemde onderzoek trekt de conclusie dat het onderliggende wegennetwerk de extra verkeersbewegingen aan kan. Het onderzoek gaat echter uit van een stedenbouwkundig plan waarbij de zuidelijke ontsluiting ook toegankelijk is voor auto's. En tot onze verbazing zagen wij dat de conclusie van het niet kloppende onderzoek klakkeloos is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is niet juist. Het onderzoek moet worden aangepast op de situatie in het stedenbouwkundig plan, waarnaar opnieuw bekeken moet worden of inderdaad de conclusie getrokken mag worden dat het onderliggende wegennetwerk de extra verkeersintensiteiten aan kan.

Los hiervan zijn wij van mening dat het voor de doorstroming in de gehele wijk, ook de bestaande wijk, beter is om de zuidelijke ontsluiting toegankelijk te maken voor autoverkeer. Dit kan ook de ontsluiting aan de west- en noordkant verlichten. U weet immers inmiddels al dat het wegennetwerk een zuidelijke ontsluiting voor autoverkeer aan kan. Ons is niet duidelijk waarom dit, blijkbaar, tussen verschillende versies van het stedenbouwkundig plan is aangepast en vragen u dit daarom ook nader toe te lichten als u niet besluit dit aan te passen.

3) Parkeren

Een ander belangrijk punt bij de ontwikkeling van woonwijken, is voldoende parkeerplaatsen. Per woningtype wordt hier doorgaans gebruik gemaakt van verschillende parkeernormen. Voor het gemak wordt ervanuit gegaan dat parkeren voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op eigen terrein plaatsvindt. Voor rijtjeswoningen geldt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. In het middengebied van het plan bevinden zich 23 rijtjeswoningen. Voor een rijtjeswoning geldt een parkeernorm van 2,4 per woning. Een snelle rekensom laat zien dat er ca. 55 parkeerplaatsen in de nabije omgeving aanwezig moeten zijn. Wij tellen in het stedenbouwkundig plan slechts 39 parkeerplaatsen. In de toelichting staat echter: '*In de parkeerbehoefte voor de rijwoningen en buitenplaats appartementen wordt voorzien door de aanleg van parkeerstroken/parkeerkoffers nabij deze woonblokken*', zonder een cijfermatige onderbouwing. Dit vinden wij te summier. We vragen u uitleg te geven over hoe de conclusie wordt getrokken dat er voldoende parkeergelegenheid n de wijk aanwezig is. Daarnaast vragen wij vooral ook aandacht voor dit punt, om te voorkomen dat er in de toekomst toch parkeerproblemen en daarmee verkeersonveilige situaties ontstaan in de wijk. Je kan de wijk immers maar één keer aanleggen.

Er staat dat in de regels van het plan is opgenomen dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de bouw van de woningen. Maar wat als nu al blijkt dat dat niet past bij de rijtjeswoningen? Bestaat dan de kans dat de conclusie wordt getrokken dat rijtjeswoningen daar niet passen en worden er dan vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd? Wij zijn hiermee bang dat al voorgesorteerd wordt op een ander type woningen. Wij vragen u daarom op voorhand cijfermatig aan te tonen dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid is voor met name de geplande rijtjeswoningen.

4) Openstaan voor andere bouw- en samenwerkingsconstructies

Een zorgpunt van Dorpsbelangen Dwingeloo is het realiseren van betaalbare woningen voor alle doelgroepen, ook voor alleenstaande starters die iets minder koopkrachtig zijn. Met de huidige woningmarkt is het juist voor hen moeilijk om een woning te kunnen kopen. De zorg zit hem met name

VERENIGING
Dorpsbelangen
Dwingeloo

erin dat we bang zijn dat er een groep buiten de boot zou vallen met het huidige plan. En dit terwijl er wel mogelijkheden zijn om iets voor deze groep te kunnen doen.

Een van de manieren om de bouwkosten te drukken en daarmee betaalbare woningen te realiseren is via constructies als collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierover zien wij tot nu toe echter niets in het plan over terug. Dit betekent uiteraard niet dat het hiermee ook uitgesloten is. Wel vragen wij de gemeente om te bevorderen dat de projectontwikkelaar een CPO-constructie toelaat door middel van de grondverkoop, mocht zich een groep aandoen die hier mee aan de slag wil.

Een andere manier is het realiseren van modulaire woningen. Deze woningen worden in de fabriek gemaakt en vrijwel kant en klaar op de locatie geplaatst. Als hier concreet vragen naar komen, bijvoorbeeld vanuit een CPO-groep, dan vraagt dit wellicht een stukje flexibiliteit vanuit de gemeente op vlakken als welstand. Wij vragen u hiervoor open te staan. Als laatste vragen wij aandacht voor het realiseren van kleinere woningen of rug-aan-rug woningen, die ook behoorlijk kunnen schelen in bouwkosten. Hier kan bij starters behoefte aan zijn, maar ook bij de doelgroep senioren die graag gelijkvloers en kleiner wil wonen. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt verder bevorderen. Overigens sluit deze opmerkingen ook aan bij ons eerste aandachtspunt, namelijk flexibiliteit in het bestemmingsplan.

Conclusie
Concluderend hebben wij een opmerkingen of aandachtspunten op vier onderwerpen:

1. Flexibiliteit in het bestemmingsplan;
2. Verkeersafwikkeling en ontsluiting;
3. Parkeren;
4. Bouw- en samenwerkingsconstructies.

Wij willen nogmaals benadrukken dat wij woningbouw passend bij de behoefte van het dorp Dwingeloo alleen maar toejuichen en daarmee ook blij zijn met de gemaakte stappen in het proces. Toch zien wij het plan op enkele punten graag aangevuld/verbeterd worden. Wij zijn daarom ook benieuwd naar op de door ons naar voren gebrachte punten. Wij blijven in het vervolg graag op de hoogte van de ontwikkelingen in dit project en spelen ook graag een rol in de informatievoorziening richting inwoners van Dwingeloo. Ook over praktische zaken in de uitvoering als routing van bouwverkeer praten wij graag mee en brengen wij graag onze lokale kennis in.

Met vriendelijk groeten,

Het bestuur van Dorpsbelangen Dwingeloo

Voor vragen of contact over deze zienswijze mag rechtstreeks contact opgenomen worden met:
Marit Gorter
marit.gorter@gmail.com (voorkeur)
0630178526