

Aan de bewoners van deze woning,

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 1660811/1768722

Behandeld door Ruimte Initiatief

Telefoon 14 0522

Bijlage(n)

Datum 25-5-2023

Onderwerp Danninge Erve Zuid, terugkoppeling bewonersavond op 8 maart 2023.

Geachte bewoner,

Op 8 maart 2023 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden in De Schalle te Nijeveen om te spreken over de herverkaveling van het 3^{de} deelgebied van Danninge Erve zuid. De gemeente heeft aangegeven terug te komen met een reactie op de input van belangstellenden. Daarom ontvangt u deze brief.

Er waren ongeveer 25 tot 30 belangstellenden. Uitgenodigd zijn de bewoners (en toekomstige bewoners) van Danninge Erve zuid II. De uitnodiging is verzonden om in gesprek te gaan met direct belanghebbenden; bewoners die uitzicht hebben op het 3^{de} deelgebied waar de herverkaveling plaats gaat vinden. Vanuit de gemeente waren aanwezig: Robin van Ulzen (wethouder), 5.1.2e (projectleider), 5.1.2e (kavelcoach) en 5.1.2e (wijkcoördinator).

De avond is ingedeeld in 2 delen:

- In het eerste deel van de avond heeft een gesprek plaatsgevonden waarin de gemeente heeft aangegeven waarom het 3^{de} deelgebied opnieuw ingericht wordt en de keuze gemaakt is voor andere woningtypes;
- In het laatste deel hebben belangstellenden in een werksessie meegedacht om te komen tot de inrichting van het 3^{de} deelgebied.

Waarom een herverkaveling van het 3^{de} deelgebied

Er zijn een aantal redenen die ertoe hebben geleid dat de gemeente heeft besloten het 3^{de} deelgebied van Danninge Erve zuid met andere woningen in te richten. De belangrijkste redenen zijn:

- De verkaveling dateert uit 2012 en sluit niet meer aan op de huidige vraag naar nieuwbouwwoningen in Nijeveen, wat wordt bevestigd in het woningmarktonderzoek uit eind 2021. Door een ander verkaveling toe te passen kunnen we woningen bouwen die aansluiten bij de vraag uit het dorp.

- In het woningmarktonderzoek wordt geconcludeerd dat er vraag is naar goedkopere koopwoningen, bijvoorbeeld rijwoningen. En er is behoefte aan woningen met een volledig programma op de begane grond zodat deze levensloop bestendig zijn. Uit het onderzoek blijkt ook dat er minder vraag is naar twee-onder-een-kapwoningen.
- De onbetaalbaarheid van grote kavels voor potentiële kopers vraagt om kleinere kavels voor vrijstaande woningen.
- Het uitblijven van de verkoop van kavels voor een combinatie van wonen en werken aan de zuidzijde van het plan.
- De noodzaak om het 3^{de} deelgebied van Danninge Erve zuid opnieuw in te richten ligt ook dichterbij. Voor Nijeveen geldt ook dat de voorzieningen in stand moeten worden gehouden. Denk hierbij aan de basisscholen, verenigingsleven etc. Om dat te bereiken heb je uitbreiding nodig.
- Er zijn (betaalbare) woningen nodig in Nijeveen voor starters op de woningmarkt zodat ze in hun dorp kunnen blijven wonen. Dit zorgt ook voor doorstroming in het woningaanbod. Dit kan worden bereikt door woningen voor senioren te bouwen.
- Omdat op Danninge Erve zuid al een woonbestemming ligt kan er sneller een andere invulling worden gerealiseerd. Een nieuwe locatie realiseren betekent langere procedures, die vaak meerdere jaren in beslag nemen. Mede daarom is de keuze op het 3^{de} deelgebied van Danninge Erve zuid gevallen.

Verloop 1^e deel

Tijdens het eerste deel hebben medewerkers van de gemeente een aantal randvoorwaarden naar voren gebracht waarbinnen de herverkaveling plaats kan vinden. We beginnen niet met een "schone lei" maar wijzigen een plan dat in ontwikkeling is naar aanleiding van actuele ontwikkelingen. Er ontstond een inhoudelijk constructief gesprek met belangstellenden maar ook tussen de belangstellenden onderling. Hierbij is ook de manier van herverkavelen aan de orde geweest.

Belangstellenden hebben verschillende voorstellen gedaan tot aanpassing van het conceptplan, zie bijlage. Een deel van de aanwezigen sprak zijn teleurstelling uit over het verlies van de eerder ruimere opzet van de wijk en het veranderde uitzicht. Een enkeling sprak de zorg uit betreft de invloed van de komst van sociale huurwoningen.

Verloop 2^e deel

Tijdens het tweede deel zijn de belangstellenden in vier groepen verdeeld en is er getekend, geschetst en bijgeschreven op de tekening van het conceptplan herverkaveling. Daar zijn bruikbare ideeën uitgekomen. In de bijlage bij deze brief vindt u de inbreng van de aanwezigen.



Impressie van de bewonersavond

Inbreng van de belangstellenden en reactie gemeente

De inbreng van de belangstellenden heeft belangrijke informatie opgeleverd. De input zoals aangegeven op het concept inrichtingsplan (zie bijlage) kan na bestudering worden ingedeeld in de volgende 5 onderwerpen die van invloed zijn op de herverkaveling:

- Vergroting van het aantal woningen;
- Rij woningen in plaats van vrijstaande woningen;
- Herverkaveling woon-werk kavels;
- Vrijstaande woningen langs De Vorrel;
- Beeldkwaliteit.

Hieronder worden de onderwerpen beschreven en aansluitend daarop wordt aangegeven hoe de gemeente hiermee om wil gaan.

Vergroting van het aantal woningen

Het conceptplan met de nieuwe verkaveling maakt circa 80 kavels mogelijk voor evenzoveel woningen. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan met overwegend vrijstaande woningen is dit een verdubbeling. Bezoekers van de bijeenkomst gaven aan dit te veel woningen te vinden en vrezen voor verkeersoverlast.

Reactie gemeente:

Het klopt dat het aantal woningen op basis van het concept herverkavelingsplan wordt verdubbelt. Dit komt omdat rijenwoningen (koop en sociaal) gebouwd kunnen worden op een kleinere kavel dan een vrijstaande woning. Daarnaast zijn de kavels voor vrijstaande woningen verkleind om deze voor een grotere groep bereikbaar te houden.

De gemeente beoordeeld de haalbaarheid van plannen op verschillende onderdelen. Er wordt veel waarde gehecht aan de stedenbouwkundige inrichting en de architectonische kwaliteit van de woningen. Maar er speelt ook altijd een economische component mee. De grondexploitatie moet sluiten, alle kosten om

het plan te realiseren moeten worden terugverdiend met de verkoop van kavels. Het plan moet financieel haalbaar zijn.

Omdat er meer woningen worden gebouwd neemt het aantal verkeersbewegingen van automobilisten en fietsers toe en wordt het drukker. Het bestaande stratenpatroon kan deze toename echter gemakkelijk verwerken.

Rij woningen in plaats van vrijstaande woningen

De aanwezigen zijn geen voorstander van rij woningen. Een enkeling ziet ook sociale huur niet zitten.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor aangegeven bestaat de verkaveling in het plan uit 2012 vrijwel geheel uit vrijstaande kavels aangevuld met een paar kavels voor 2 onder 1 kap woningen. Echter sinds 2012 is de vraag naar woningen helemaal veranderd. De gemeente wil rijwoningen realiseren om te voldoen aan de vraag. Daarnaast wil de gemeente een deel van haar woningbouwopgave realiseren in Nijeveen om het dorp leefbaar te houden.

Het ontwikkelen van een geheel nieuwe locatie voor woningbouw kost echter veel tijd. Daarom is er voor gekozen om het 3^{de} deelgebied van Danninge Erve zuid opnieuw in te richten.

We begrijpen dat dit een andere invulling is dan waar de huidige bewoners van de wijk op hadden gerekend. Daarom gaan we zo veel mogelijk met de bewoners in overleg over de invulling van het 3^{de} deelgebied.

Herverkaveling woon-werk kavels

Aanwezigen zijn geen voorstander van de herverkaveling van de woon-werk kavels met vrijstaande woningen. Voorgesteld is om de geprojecteerde speeltuin aan De Diek hiernaar toe te verplaatsen en de vrijkomende ruimte aan De Diek te bestemmen voor vrijstaande kavels. Daarnaast wil men ook graag dat de geprojecteerde speeltuin aan De Diek zo snel als mogelijk (liefst voor de zomervakantie van 2023) gerealiseerd wordt.

Reactie gemeente:

De gemeente blijft de structuur van het huidige bestemmingsplan handhaven. Dat houdt onder andere in dat het wegenpatroon van De Vorrel overeenkomt met de bestemming "verkeer" in het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor gronden bestemd voor "wonen" en "groen". Omdat de kavels die zijn aangeboden voor een combinatie van wonen en werken aan De Veenties, nadat deze 5 jaar te koop hebben gestaan, niet verkocht zijn worden hier vrijstaande woningen gebouwd. Dit deel heeft al de bestemming "wonen" gecombineerd met de bestemming "tuin". We gaan het aantal vrijstaande woningen tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties maximaliseren op 10 stuks.

Wij hopen in juni te starten met de voorbereidende werkzaamheden voor de speelplaats aan De Diek. Daarbij houden we rekening met de woningbouwactiviteiten langs De Diek. De speeltoestellen voor de speelplaats zijn besteld. Helaas kan de leverancier deze niet eerder leveren dan in september 2023.

Vrijstaande woningen langs De Vorrel

Door een aantal belangstellenden is voorgesteld om de geplande rij woningen langs De Vorrel te verplaatsen naar de rand van het 3^{de} deelgebied en de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen te projecteren direct aan de doorgaande weg.

Reactie gemeente:

Goed idee, daarom werken we het verder uit. We verplaatsen de rijwoningen naar de rand en de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen plannen we langs De Vorrel.

Beeldkwaliteit

Aanwezigen hebben hun zorgen geuit met betrekking tot de beeldkwaliteit en uitstraling van rij woningen en sociale huurwoningen.

Reactie gemeente:

We begrijpen deze zorg. Op 8 maart is een vlakindeling gepresenteerd waar woningen op gebouwd worden. Dit platte vlak zegt niets over de architectonische- en beeldkwaliteit van de woningen. Dat maakt dat het moeilijk voor te stellen is hoe het 3^{de} deelgebied eruit komt te zien.

Om hier toch een beeld van te krijgen geldt voor het 3^{de} deelgebied dezelfde beeldkwaliteit zoals die ook gold voor de vorige fases van Danninge Erve zuid. Zo leveren we niet in op de beeldkwaliteit van het plan. Het 3^{de} deelgebied moet minimaal dezelfde uitstraling krijgen als De Ryge. Om dit duidelijker te maken stellen wij voor om een projectontwikkelaar enthousiast te krijgen om een deel van het 3^{de} deelgebied te ontwikkelen met een combinatie van rij woningen, vrijstaande- en eventueel 2-onder-1 kapwoningen. Woningen voor starters en senioren om de doorstroming in het woningaanbod in Nijeveen te stimuleren. Wij hopen daarmee een beter beeld te kunnen geven van hoe het 3^{de} deelgebied eruit komt te zien.

Afsluiting

Tijdens de afsluiting is er tijd en ruimte gegeven voor gedachten en/of gevoelens die belangstellenden willen delen. Daarbij was opnieuw begrip voor de keuze om te gaan herverkavelen maar ook teleurstelling dat dit nodig is.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de projectleider 5.1.2e via de mail

5.1.2e [@meppel.nl](mailto:5.1.2e@meppel.nl) of telefonisch via 140522.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

Teammanager Ruimte Initiatief

Dit document is digitaal ondertekend en daarom niet voorzien van een handtekening.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 5