



Nota van zienswijzen

Ontwerp wijzigingsplan “Nieuwbouw Vaartweg noordzijde Wilhelminaoord (vijverbosje)” (zaaknummer 2023-011286)

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan Nieuwbouw Vaartweg noordzijde Wilhelminaoord (vijverbosje) heeft in het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zes weken ter inzage gelegen (met verlenging van twee weken) vanaf 6 december 2023 tot en met 31 januari 2024.

Het ontwerp wijzigingsplan voorziet in de bouw van 6 starterswoningen inclusief parkeergelegenheid, op dat stukje waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Deze procedure beslaat dan ook maar op een klein deel van de totale gebiedsontwikkeling.

Tijdens deze periode kon iedereen reageren op het ontwerp wijzigingsplan. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging en daarmee ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt de zienswijze samengevat, deze wordt daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen wijzigingsplan.

Zienswijzen

Er zijn drietal zienswijzen ingediend door natuurlijke personen. Tweetal zienswijzen komen overeen met elkaar alleen zijn door verschillende personen ondertekend. De derde is individueel ingediend. Zij hebben allen een ontvangstbevestiging gekregen. Per onderwerp/opmerking worden deze zienswijzen hieronder beantwoord.

Zienswijzen aanwonenden M.A. van Eemneslaan

Alle zienswijzen zijn van bewoners van de M.A. van Eemneslaan en bevatten de volgende punten.

- Participatie
- Situering woningen
- Geluidsoverlast
- Het opknappen van het bos

participatie

In de zienswijzen komt naar voren dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen als zijnde aanwonenden van het plangebied.

Reactie t.a.v. het ontwerp wijzigingsplan is opgesteld zonder participatie met direct aanwonenden.

Het college onderschrijft dit niet. De gehele gebiedsontwikkeling is tot stand gekomen met een brede werkgroep bestaande uit dorpsbelangen, vitaal Wilhelminaoord, vrijwilligers van het vijverbosje, de Maatschappij van Weldadigheid en gemeente. Zij hebben van meet af aan mee kunnen denken in de invulling van deze gebiedsontwikkeling.

Voorafgaand aan deze procedure die slechts voorziet in de bouw van de 6 woningen op een klein deel van de totale gebiedsontwikkeling zijn er tweetal bewonersavonden geweest. In eerste instantie zijn direct aanwonenden uitgenodigd die uitkijken op de nieuw te bouwen woningen. Dit waren bewoners van de blokstraat en de woning op de hoek van de Vaartweg. Vervolgens is een bewonersavond gehouden om het gehele dorp mee te nemen in de plannen (het hele dorp inclusief de indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd hiervoor per post). In deze bewonersavonden zijn zorgen over onder andere parkeren en ecologie aan de orde gekomen, hierop zijn aanpassingen in het plan gedaan. Het uiteindelijke plan heeft vervolgens 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Het plan heeft in die zin participatie voldoende geborgd.

Situering woningen

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de beoogde situering van de woningen leidt tot aantasting van de rust, privacy en het uitzicht van de reeds bestaande woningen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan. Ook zal er mogelijkheid tot geluidsoverlast ontstaan door het toevoegen van woningen.

Reactie t.a.v. het ontwerp wijzigingsplan en de situering van de woningen

De raad heeft met het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid aan de projectlocatie beoogd dat hier woningen komen, deze bevoegdheid zat zowel in het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord" uit 2011 en in de herziening uit 2015. De nadere invulling van de woonbestemming en bouwvlak zijn nader te bepalen in het wijzigingsplan zie artikel 36 onder b van het bestemmingsplan "Correctieve herziening Beschermd Dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord" vastgesteld in 2015. Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht en gezien de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in eerdere bestemmingsplannen op de locatie was de bouw van woningen te voorzien.

De situering van de woningen is zorgvuldig gekozen en sluit hierbij aan bij de bestaande bebouwing. Er vindt hierdoor geen verstoring van het bebouwingsbeeld plaatst. De situering is tevens vanuit praktisch oogpunt gekozen doordat de bestaande nutsvoorzieningen moeten worden doorgetrokken vanuit de kruising tussen de Vaartweg en de M.A. van Naamen van Eemneslaan, hiervoor hoeft maar een klein deel van de Vaartweg opengebroken te worden en het scheelt in de kosten. De woningen zijn voor starters en daarom is dit aspect van belang. De parkeerplaats is centraal gesitueerd om zo de loopafstand vanaf de woningen te beperken.

De privacy blijft gewaarborgd. Er zal hoog opgaande beplanting worden geplant tussen de bestaande woningen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan en de te bouwen woningen aan de Vaartweg.

Het tussenliggende wandelpad maakt geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. Volledigheidshalve is het wel goed om aan te merken dat naar aanleiding van het gesprek met de indieners van de zienswijzen de grondeigenaar (de Maatschappij van weldadigheid) bereid is geweest om dit pad te verplaatsen in noordoostelijke richting zodat de woningen aan de M.A. van Naamen van Eemneslaan geen pad meer achter hun woningen hebben lopen om zo tegemoet te komen aan de privacy wensen.

De opmerkingen omtrent situering, privacy en vrij uitzicht bieden geen reden tot het aanbrengen van wijzigingen in het plan.

Geluidsoverlast

In de zienswijzen worden zorgen omtrent geluidsoverlast van de te bouwen woningen en het wandelpad verwacht.

Reactie t.a.v. het ontwerp wijzigingsplan en dat dit zou leiden tot geluidsoverlast

Het huidige bestemmingsplan voorziet op dit moment al in de bouw van een woning. Het wijzigingsplan maakt ten opzichte van het huidige plan de bouw van zes woningen mogelijk. De projectlocatie is gelegen in een woonwijk met meerdere woningen en verschillende typen woningen. Het beoogde project betreft geen milieubelastende activiteit. Vanuit de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" gelden daarom geen richtafstanden naar de omgeving ook niet ten aanzien van geluid. Het wandelpad is verplaatst maar maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsplan (zie eerdere opmerking). Het aspect geluid geeft geen reden tot aanpassing van het plan.

Het opknappen van het bos

In de zienswijzen wordt ingegaan op het opknappen van het achtergelegen bos en het deels kappen van het bos om de woningbouw mogelijk te maken. Zo zijn er zorgen over rust, privacy, natuurwaarden en ecologische aspecten.

Reactie t.a.v. het ontwerp wijzigingsplan en dat dit zou leiden tot aantasting van de natuur.

Voor de woningbouw moet een deel van het bos gekapt worden. Hier is separaat een kapvergunning voor verleend door de gemeente. Voor de totale ontwikkeling van het bos inclusief kap is ontheffing verleend door de provincie op 11 juli 2023. De aantasting van de ecologie is voldoende onderzocht en er zijn mitigerende maatregelen genomen. Het bos zelf is geen onderdeel van het plangebied waarmee dit wijzigingsplan de woningbouw mogelijk maakt. De opmerkingen bieden daarmee geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.