



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Boezem Dirksland'

Datum: 22-04-2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Boezem Dirksland'

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van indieners zienswijzen
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Ambtshalve wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden ingediende zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van indieners van zienswijzen en overlegpartners opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ook getoetst of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan.

Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen.

2. Gevolgde procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Boezem Dirksland' met planidentificatie: NL.IMRO.1924.DLDKleineBoezem-BP20 vrijgegeven voor terinzagelegging. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft bestaan in het Gemeenteblad van 19 december 2023 (Gemeenteblad 2023, 537272). De bekendmaking is ook geplaatst op de website van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners Provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandsche Delta en DCMR. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

Tevens heeft er op 16 oktober 2023 een informatieavond plaatsgevonden in verenigingsgebouw 'Onder de Wiek' in Dirksland waarbij de plannen zijn gepresenteerd en er gelegenheid is geweest voor het stellen van vragen.

3. Geanonimiseerde lijst van insprekers

In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend. Omwille van de privacy zijn de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Gegevens van indieners zijn in een niet-openbare lijst van indieners opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig, binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk,

Zienswijze

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Zienswijze 1	05-01-2024	Z-24-159262/ 249305
No. 2 Zienswijze 2	29-01-2024	Z-24-159262/ 250492

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Zienswijzen		Reactie	Conclusie
1	Zienswijze 1, ontvangen 05-01-2024		
1	Indieners hebben zorgen over de plannen, in het bijzonder betreffende de positionering van het appartementencomplex met 3 woonlagen in het deelgebied de kerktuin. Zij vinden het logischer om een dergelijk appartementencomplex in het verlengde van de reeds bestaande hoogbouw in de "Kleine Boezem" te bouwen. De woningen van indieners aan de Verdilaan zijn vrijstaand krijgen met dit plan een wooncomplex met 3 woonlagen in hun achtertuin. De tuinen van de woningen van indieners zijn hierop niet ingericht, en indieners voorzien een ernstige aantasting van hun privacy. Verder missen indieners iedere vorm van overleg met omwonenden terwijl niet nader gemotiveerd wel 1 op 1 met het kerkbestuur van de Gereformeerde Gemeente is gesproken. Tenslotte stellen indieners dat de watergang achter de Verdilaan minimaal verbreed wordt t.o.v. de huidige breedte. Het voorstel van indieners is om de watergang aan de achterzijde van de Verdilaan dezelfde breedte te geven als die aan de	Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de bouw van het appartementengebouw in het verlengde van het kerkgebouw als een passende locatie beschouwt. In de stedenbouwkundige opzet sluit het gebouw aan op de positie die het kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeenten met bijbehorende pastorie en voorzieningen inneemt aan de Mozartsingel. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet voor het appartementengebouw zijn de positionering, bouwmassa en bouwhoogte afgestemd op de omgeving. Het appartementengebouw heeft een beperkte hoogte van maximaal 11 meter en bestaat uit 3 bouwlagen. In een dorps-stedelijke omgeving is dit geen ongebruikelijke bouwhoogte. Ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief op het stedenbouwkundige plan geadviseerd. In de stedenbouwkundige opzet zoals weergegeven in het bestemmingsplan en het bij de planregels behorende beeldkwaliteitsplan bevindt het appartementengebouw zich op de kortste afstand ongeveer 27 meter van de woonbestemming aan de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Mozartsingel en het Kromme pad, en de parkeergelegenheid langs de watergang achter de Verdilaan op een andere plaats te positioneren om hinderlijk licht en geluid van parkerende/vertrekkende voertuigen te voorkomen.	Verdilaan en op ongeveer 46 meter tot de dichtstbijzijnde woning van reclamanten. Deze afstanden worden in zuidelijke richting nog groter omdat de bestaande en nieuwe bebouwing verder uiteen lopen. Hiermee is er tussen het appartementengebouw en de bebouwing aan de Verdilaan een behoorlijke afstand aanwezig. Dit gedeelte tussen de percelen van indieners en het bedoelde appartementengebouw wordt ingericht als openbare ruimte met aan de zijde van de woningen van indieners een forse groenzone. Over de inrichtingsmogelijkheden voor deze zone vindt vanuit de ontwikkelaars overleg plaats met indieners vooruitlopend op het opstellen van het inrichtingsplan Openbare ruimte. De inrichting van dit gedeelte groen is er mede op gericht om zicht/inkijk vanuit de appartementen zoveel mogelijk te voorkomen. Gezien de ruime afstand en groene invulling van het gebied met afschermende beplanting zijn wij van mening dat het plan niet tot een onevenredige aantasting van de privacy leidt van de tuinen en woningen van indieners. Daarnaast wordt met de realisatie van het appartementengebouw voorzien in een algemeen belang binnen de gemeente en de dorpskern Dirksland. Dit betreft namelijk de realisatie van sociale huurwoningen waar momenteel een grote behoefte aan is. Over het onderdeel overleg/inspraak kunnen we aangeven, dat er op 16 oktober 2023 een	
--	--	---	--

		inloopavond/informatieavond heeft plaatsgevonden voor inwoners van Dirksland en andere belangstellenden. Hierover zijn indieners rechtstreeks geïnformeerd via een bewonersbrief. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd en was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen. In die periode heeft er ook een gesprek met het kerkbestuur van de Gereformeerde Gemeente en de Dorpsraad Dirksland plaatsgevonden. Dat in dat stadium afzonderlijk contact is gezocht met de kerk hield verband met het verkrijgen van relevante info over het gebruik van de kerk en de verschillende verkeersstromen van en naar het kerkgebouw. Na de algemene informatieavond heeft op 20 november 2023 in het gemeentehuis een gesprek plaatsgevonden met indieners. Dit gesprek heeft een vervolg gekregen in een gesprek met de ontwikkelaars bij indieners thuis. Wij delen daarom niet het standpunt van indieners dat er onvoldoende gelegenheid is geweest om relevante aandachtspunten/belangen naar voren te brengen. Met betrekking tot de breedte van de watergang achter de Verdilaan wordt opgemerkt dat deze, in tegenstelling tot hetgeen indieners veronderstellen, in de nieuwe situatie hetzelfde profiel zal krijgen als de watergangen die door reclamanten worden genoemd. Zoals hiervoor is aangegeven zal bij de verdere uitwerking van de inrichting van het openbare gebied	
--	--	---	--

		rekening worden gehouden met de belangen van reclamanten, in die zin dat eventuele hinder of overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit geldt ook voor de positionering en/of inrichting van de parkeerplaatsen. Door het plaatsen van groen tussen parkeerplaatsen en de woningen van reclamanten zal hinderlijk licht door parkerende voertuigen worden voorkomen.	
2. Zienswijze 2, ontvangen 29-01-2024			
2	Indieners maken zich zorgen over het verlies van woongenot door de plannen. Indieners stellen dat er direct achter hun huis en in de lengte van het gehele perceel gebouwd zal gaan worden en ervaren dit als een grote inbreuk op de privacy, niet alleen als de woningen er staan maar ook de gedurende periode dat er gebouwd zal worden. Indieners geven aan door de bouw van een appartementencomplex een groot deel van het uitzicht en privacy te verliezen. Indieners hebben verder zorgen over de langzaam verkeer verbinding die de nieuwe woningen zal ontsluiten voor voetgangers en fietsers komende uit het dorpscentrum. Indieners verwachten t hierdoor significant meer verkeer langs woning en tuin. Indieners geven aan dat de speeltuin voor inkijk en verlies van privacy zal zorgen, en dat door de ligging van huis en tuin er geen hoge schuttingen of dergelijke geplaatst kunnen worden om zo de inkijk te voorkomen, zonder het gehele uitzicht te verliezen. Tenslotte maken indieners zich zorgen over de overlast tijdens de voorbereidingen en bouw van de woningen. Geluidsoverlast, privacy hinder,	Het stedenbouwkundig plan voor de woningontwikkeling Kleine Boezem voorziet in de bouw van grondgebonden woningen en appartementen achter de woning van indieners. Er is geen sprake van direct bouwen achter hun woning. In de eerste plaats wordt de huidige watergang achter de Verdilaan verbreed en krijgt deze in de nieuwe situatie hetzelfde profiel als langs de Mozartsingel en Kromme pad. Het gaat om een waterbreedte van ca. 7,5 meter excl. bijbehorende taluds. Daarnaast is zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 aangegeven in de ruimtelijke opzet voldoende afstand aangehouden tussen de nieuw te bouwen woningen en de woning van reclamanten. De afstand tussen het appartementengebouw tot de woonbestemming van de woning van reclamanten aan de Verdilaan bedraagt zo'n 40 meter en tot de woning zelf ongeveer 48 meter. Het gedeelte tussen het perceel van indieners en het bedoelde appartementengebouw wordt ingericht als openbare ruimte met aan de zijde van de woning van indieners een forse groenzone. Over de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	verminderde doorgang en toegang tot de wijk en woning, schade door de bouw en zwaar verkeer worden hier als punten genoemd.	inrichtingsmogelijkheden voor deze zone zal vanuit de ontwikkelaars overleg plaatsvinden met indieners vooruitlopend op het opstellen van het inrichtingsplan Openbare ruimte. De inrichting van dit gedeelte groen is er mede op gericht om zicht/inkijk vanuit de woningen op het perceel van indieners zoveel mogelijk te voorkomen. Gezien de ruime afstand en groene invulling van het gebied met afschermende beplanting zijn wij van mening dat het plan niet tot een onevenredige aantasting van de privacy leidt van de tuinen en woningen van indieners. Daarnaast wordt met de realisatie van het appartementengebouw voorzien in een algemeen belang binnen de gemeente en de dorpskern Dirksland. Dit betreft namelijk de realisatie van sociale huurwoningen waar momenteel een grote behoefte aan is. Indieners veronderstellen dat er direct achter hun woning een speeltuin wordt gepositioneerd. Het stedenbouwkundige plan gaat er inderdaad vanuit dat er voor de leeftijdsgroep van 0-6 jaar een speelvoorziening in de “kerktuin” komt, maar de exacte positie van deze speelplek wordt bepaald in het Inrichtingsplan openbare ruimte. De indieners worden als eerder genoemd betrokken bij het opstellen van dit inrichtingsplan en kunnen ook hun inbreng geven over het realiseren van de speelvoorziening in het gebied. De geplande doorgang naast de woning van indieners vormt een verbinding tussen de “kerktuin”	
--	--	---	--

		en de Verdilaan. Deze verbinding is bedoeld voor voetgangers en fietsers die naar de in die hoek van het plangebied geprojecteerde woningen en het bestaande kerkgebouw willen gaan. En vice versa vanaf de kerk en de bedoelde nieuwe woningen naar de bestaande dorpskern. Dit is overigens niet de enige route die voor deze groep verkeersdeelnemers open staat. Ook via de route Verdilaan-Mozartsingel en de Mozartsingel- Staakweg wordt voetgangers- en fietsverkeer afgewikkeld. Dientengevolge zal geen sprake zijn van een hoge gebruiksfrequentie. Wat betreft de uitvoering van de bouw- en aanlegactiviteiten als gevolg van de woningbouwontwikkeling wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan gaat over de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Wat indieners aanvoeren over hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Uiteraard zullen ontwikkelaars bij de bouw van de woningen proberen om overlast en hinder van de activiteiten in en om het plangebied te beperken. Het opnemen van de staat van de woning van indieners voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is onderdeel van het proces richting uitvoering van het woningbouwproject.	
--	--	--	--

5 Ambtshalve wijzigingen

Aan de planregels wordt in een nieuw artikel 6.4.1 Wegverkeerslawaaï toegevoegd, luidend:

Het gebruik voor wonen is uitsluitend toegestaan als is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel de hogere waarden (en bijbehorende voorwaarden) uit het besluit hogere waarden d.d. 12 april 2024 dat als bijlage 2 bij de planregels is gevoegd.

Het definitieve hogere waardenbesluit wordt gelet op deze planregel toegevoegd als bijlage aan de planregels.

Naar aanleiding van gesprekken tussen ontwikkelaars en bewoners respectievelijk ontwikkelaars, gemeente en corporatie wordt in het bij de toelichting en planregels behorende beeldkwaliteitsplan ook rekening gehouden met mogelijkheid tot een gewijzigde uitwerking van de Kerktuin die enerzijds ruimte biedt de positionering van de bebouwing en/of woningtypologieën te wijzigen om daarmee mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen van bewoners (voorkomen zicht/inkijk) en aangepaste wensen van de corporatie.