



Registratienummer: Z -21-134421/149733

Nota van zienswijzen bestemmingplan "Woonkavels Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonkavels Kraaijensteinsedijk', met planidentificatie NL.IMRO.1924.SMDkaarijensdijk-BP20 heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen (6 weken). Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Zienswijzen

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	20-01-2022	218622
No. 2 Reclamant 2	17-01-2022	218767
No. 3 Waterschap Hollandsche Delta	05-01-2022	217933

Zienswijze 1 nummer 218622

Samenvatting

- Aandacht wordt gevraagd voor de waterhuishouding ter plaatse. Momenteel wordt er vanaf Muus Jacobsepad 1 water afgevoerd door middel van een greppel. Deze komt in de nieuwe situatie te vervallen.
- Doordat de doodlopende straat wordt doorgetrokken, vervallen er parkeergelegenheden. Gaan deze gecompenseerd worden?
- Er is door de gemeente aangegeven, dat de straat niet doorgetrokken zou worden, maar hoogstens een fietspad zou worden.

Beantwoording

- De greppel is niet opgenomen op de legger van het Waterschap ten aanzien van het aanwezige watersysteem. Voor aanvang van de nadere uitwerking van het verkavelingsplan naar definitief inrichtingsplan, zal de bestaande situatie (inclusief perceelsgrenzen) door een landmeter worden ingemeten in opdracht van de ontwikkelaar. De hoogte(s) op basis van het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) van het Muus Jacobsepad en de Kraaijensteinsedijk zijn circa 1,5 m +NAP. De hoogte van het gemiddelde maaiveld van het plangebied, waarop de 4 kavels zijn ingetekend, betreft circa 0,70 +NAP. Vanzelfsprekend dient er een goede aansluiting te worden gemaakt op omliggend terrein. Daarnaast wordt in extra waterberging voorzien door het verlengen en verbreden van bestaande watergangen.
- Doordat het Muus Jacobsepad ter plaatse van nummer 1 nu een doodlopende straat is, kan deze in de feitelijke situatie gebruikt worden voor het parkeren van een auto. Echter, dit betreft geen formele parkeerplaats. Uitgangspunt bij de vrijstaande woningen is, dat er op eigen terrein voldoende ruimte is om te voorzien in parkeergelegenheid. Dit geldt ook voor de nieuw te bouwen woningen. Compensatie van parkeergelegenheid is formeel dan ook niet aan de orde. In het verkavelingsplan is, naast het parkeren op eigen terrein, echter wel rekening gehouden met de feitelijke situatie en zijn 3 langparkeervakken in het openbare gebied opgenomen. Zie figuur 1.



- c. Wij veronderstellen dat destijds is aangegeven, dat de straat geen doorgaande straat zou worden en niet doorgetrokken zou worden tot de Kraaijensteinsedijk. Hiervan is ook geen sprake. Het Muus Jacobsepad wordt slechts 20 meter doorgetrokken voor de ontsluiting van twee extra woningen, maar de straat blijft ter plaatse een doodlopende straat. Er is geen sprake van een doorgaande straat / route.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 nummer 218767

Samenvatting

- a. Verzocht wordt de woningen niet direct aan de weg te bouwen en geen veelvuldigheid van in- en uitritten op de bouwkavels aan te leggen in verband met uitzicht en verkeersveiligheid.
- b. Door verlies van uitzicht is er mogelijk een waardevermindering van de woning van reclamant.
- c. Reclamant uit zorgen over het zware bouwverkeer en mogelijk schade daardoor aan de woning.

Beantwoording

- a. De woningen zullen niet direct aan de weg worden gebouwd. De woonkavels betreffen ruime kavels waardoor het mogelijk is de woningen op enige afstand van de voorste perceelsgrens te bouwen. Ter plaatse van de woonkavels aan de Kraaijensteinsedijk is de bestemming 'Tuin' opgenomen met een diepte van 8 meter. Ter plaatse van deze bestemming mogen geen woningen worden gebouwd. De afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens bedraagt daarmee minimaal 8 meter ter plaatse van de Kraaijensteinsedijk. Voor het overige dienen alle woningen te voldoen aan het bepaalde uit het beeldkwaliteitsplan. Elke kavel krijgt één in-/uitrit. Voor de woonkavels aan de Kraaijensteinsedijk wordt daartoe een duiker aangelegd. De woonkavels aan de oostkant krijgen elk één ontsluiting op het Muus Jacobsepad. Het Muus Jacobsepad zal daartoe een stukje worden doorgetrokken. Via het Muus Jacobsepad en daarmee via de Westplaat worden slechts twee extra woningen ontsloten. Hiermee zal het verkeer ter plaatse van de hoofdontsluiting Joost van den Vondellaan niet significant/merkbaar toenemen. Dit heeft geen effect op de verkeersveiligheid.
- b. De woonkavels zijn op ruime afstand van woningen gelegen die direct uitzicht hebben op het plangebied. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn huis, staat hij vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen.
- c. De route van het bouwverkeer is nog niet bekend. Dit betreft één van de uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal onderzocht worden wat de beste route voor het bouwverkeer is om overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Overigens is het lastig om tijdens een bouwfase enige overlast geheel te voorkomen. Voor het bouwen van de woningen is immers het aan- en afvoeren van bouwmaterialen benodigd. Dit betreft slechts een tijdelijke situatie. Daarbij betreft het slechts de bouw van vier woningen. De verwachting is dan ook dat schade aan bestaande woningen als gevolg van bouwverkeer niet aan de orde zal zijn. Het is gebruikelijk dat direct aangrenzende woningen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 nummer 217903

samenvatting

- a. Verzocht wordt de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen vanwege de aanleg van duikers in de sloot. Dempingen ten behoeve van duikers moeten geheel gecompenseerd worden. Daarbij dienen objecten te worden aangebracht die voor stuwing in het watersysteem kunnen zorgen. Verzocht wordt om de uitwegen zo veel mogelijk tegen elkaar aan te leggen of te verbinden en zo weinig mogelijk duikers aan te leggen.
- b. Verzocht wordt een verwijzing op te nemen naar de vergunningplicht vanuit het Waterschap vanwege de aanleg van de watergang en duiker.
- c. Verzocht wordt contact op te nemen met het Waterschap.

Beantwoording

- a. De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangevuld voor wat betreft de aanleg van de duikers in de sloot. Ten aanzien van de watercompensatie wordt de bestaande watergang aan de noordzijde van de percelen aan het Muus Jacobsepad doorgetrokken tot de Kraaijensteinsedijk. Ook zal de watergang aan de Kraaijensteinsedijk met 1 meter verbreed worden. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een berekening van de watercompensatie nader worden toegelicht.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat voor het verlengen van de watergang en het aanleggen van duikers mogelijk een vergunningplicht geldt vanuit het Waterschap. Te zijner tijd zal indien nodig een watervergunning bij het Waterschap worden aangevraagd.
- c. De opmerking is ter kennisgeving aangenomen. Ten behoeve van de ontwikkeling en de eventueel aan te vragen watervergunningen zal contact worden opgenomen met het Waterschap.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor zover het betreft het aanvullen van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee d.d.
2-6-2022 nr. 15
De griffier,

drs. G. Brand

