

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Kern Dussen: Van der Dussenlaan 28-30”

Vanaf 9 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Dussen Van der Dussenlaan 28-30” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat het mogelijk maakt dat er 14 woningen gebouwd kunnen worden aan Van der Dussenlaan 28-30 te Dussen. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen:

1. ARAG Rechtsbijstand, namens de eigenaar/gebruiker van De Croix hof 4 te Dussen.
(ontvangen d.d. 18 augustus 2020)
2. Memelink Advocatuur, namens eigenaar/gebruiker van De Croix hof 6 te Dussen.
(ontvangen op d.d. 19 augustus 2020)

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: ARAG Rechtsbijstand, namens de eigenaar/gebruiker van De Croix hof 4	
Ontvangstdatum: 18 augustus 2020	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
ARAG geeft aan dat gemeente vanaf april 2018 in gesprek is gegaan met de bewoner van De Croix hof 4 over het voornemen tot bouwen van woningen. Vervolgens schetst hij het verloop van het traject daarna, wat niet naar wens zou zijn verlopen, tot aan de start van een klachtenprocedure in maart 2020. Hij is van mening dat afspraken niet worden nagekomen en dat er onwaarheden worden verkondigd.	Op de grieven van bezwaarde met betrekking tot het voortraject is uitgebreid ingegaan bij de behandeling van de formele klacht die hierover is ingediend. Het college heeft de klacht behandeld en ongegrond verklaard. Sindsdien blijft betrokkene hierop terugkomen, ondanks dat de gemeente steeds het gesprek zoekt en meedenkt en open staat om verbeteringen aan te brengen in het belang van het woonconform van bezwaarde. Dat heeft er zelfs toe geleid dat de gemeente – op verzoek van bezwaarde - de ontsluitingsweg van de rijwoningen heeft verlegd, een forse ingreep in het plan dat zeker niet bij alle omwonenden de handen op elkaar krijgt, zie hieronder ook de andere ingediende zienswijze. In het gehele bestemmingsplantraject is contact geweest en het gesprek gevoerd. De aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn in een apart gesprek met bezwaarde gedeeld en besproken. Zienswijze: Ongegrond
De bewoner van De Croix hof 4 geeft aan dat hij onvoldoende is betrokken bij het project.	Ons inziens is dit onterecht. Ruim twee jaar geleden heeft de gemeente de eerste ideeën voor de locatieontwikkeling gedeeld met de omwonenden, óók met bezwaarde. De gemeente heeft met alle omwonenden afzonderlijke gesprekken gevoerd. De opgehaalde informatie is meegenomen bij de verdere uitwerking van de planvorming. Het resultaat gaf bezwaarde aanleiding een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerp bestemmingsplan. Het college is ingegaan op het verzoek van bezwaarde om de ontsluitingsweg te verleggen. Dit omdat bezwaarde verkeersoverlast vreesde van deze weg. Het gevoel van betrokkenheid en of dit voldoende is kan voor iedereen anders ervaren worden. Overigens worden plannen voorbereidt in het kader van het algemeen belang en daar maken de belangen van betrokken deel van uit.

	Wanneer betrokkene daar een andere kijk op heeft kan dit het gevoel met zich meebrengen dat zij onvoldoende betrokken is geweest. Iemand bij de planvorming betrekken wil niet zeggen dat de plannen conform alle wensen/verwachtingen worden aangepast. Alle belangen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening tegen elkaar afgewogen. En dan kan de route en/of het eindresultaat, iets anders uitpakken dan betrokkene had gewenst. De inhoud van de nota van inspraak wordt hierbij als herhaald en ingelast beschouwd, en is als bijlage bijgevoegd. Zienswijze: Ongegrond
In de zienswijze wordt gesproken over de realisatie van een muur ter compensatie van de gevel van de sporthal en een groenstrook als buffer.	In de beantwoording van de inspraakreacties is hier reeds uitvoerig op ingegaan. Wij verwijzen hiernaar. Er is geen aanleiding om bezwaarde te compenseren met een muur als perceelsafschieding. Of dit ook concreet de wens is, blijkt overigens niet uit de zienswijze. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om een perceelsafschieding op eigen terrein te realiseren. Dat is ook meegedeeld aan bezwaarde. Overigens staat er nu al een schutting. De aanleg van een groenstrook tussen het plangebied en het terrein van bezwaarde is niet mogelijk. Dit gedeelte van het plangebied heeft een openbaar karakter en wordt gebruikt als ontsluiting van een naastgelegen woning. Verder liggen de nieuwe woningen op voldoende ruime afstand van bezwaarde. Zienswijze: Ongegrond
De ligging van de bebouwing in het ontwerpplan verslechterd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. De bebouwing komt dichterbij omdat het aantal woningen toeneemt.	Dat is niet zo. Zoals gezegd is op eigen verzoek van bezwaarde de ontsluitingsweg verlegd. Hierdoor is de bebouwing niet dichterbij gekomen, want de vrijstaande woning is bij deze wijziging geschrapt. In het voorontwerp was er nog sprake van een vrijstaande woning direct grenzend aan De Croix hof 6, hier zijn nu twee rijwoningen voor in de plaats gekomen. De bouwgrens van deze woningen ligt verder van het terrein van bezwaarde dan de gevel van de

	oorspronkelijk geplande vrijstaande woning. De kortste afstand van het bouwblok tot de kavelgrens van De Croix hof 4, was in het voorontwerp bestemmingsplan 4,5 meter en in het ontwerp bestemmingsplan met de rijwoningen is dit 6,3 meter geworden. Dus de afstand is 1,8 meter groter geworden En dan maken we de vergelijking compleet door ook het geldende bestemmingsplan er bij te betrekken. Het vigerende bestemmingsplan staat bebouwing toe op slechts 1 meter afstand tot het perceel van bewoners en met een goothoogte van 8 meter. De ligging van de bebouwing verslechterd dus niet, want de afstand wordt groter. Zienswijze: Ongegrond
De bewoner van De Croix hof 4 begrijpt niet waarom het bouwblok van de vrijstaande woning (zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen) niet verplaatst kan worden naar de achterzijde.	Zoals aangegeven in de nota van inspraak is dit stedenbouwkundig niet wenselijk. Woningen hebben hun voorzijde op de weg georiënteerd in één lijn met de andere woningen in de straat. Overigens is deze vrijstaande woning nu volledig geschrapt uit het plan en is deze zienswijze dus niet meer actueel/aan de orde. Zienswijze: ongegrond
De bewoner van De Croix hof 4 vreest voor geluid en trilling overlast van de bouwwerkzaamheden. Na de bouwfase vreest men voor overlast van de weg en de bewoning.	Overlast tijdens de bouw is niet geheel uit te sluiten. Uiteraard doen we en de aannemer ons best om overlast en schade zo veel mogelijk te voorkomen. Met de aannemer worden hierover afspraken gemaakt. Of sprake is van overlast van de weg en bewoning na realisering van het plan, wagen wij te betwijfelen. De ontsluitingweg is zoals gezegd op verzoek van bezwaarde verlegd. Gemotoriseerd verkeer naar de rijwoningen slaat nu eerder af dan aanvankelijk gepland. Een van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied was het creëren van een rustige dorpse woonomgeving. De opzet van het plan volgt geheel die ambitie. Wij zijn ervan overtuigd dat het straks prettig en rustig wonen is in het plangebied, met dito uitstraling naar de omwonenden.

	Het eventuele geluid dat de toekomstige bewoners zullen afgeven zal naar verwachting niet intenser zijn dan het geluid van wat het parkeerterrein en de sporthal afgaven, de vorige functie van het plangebied. Overigens valt nog op te merken dat een weg voorlangs de rijwoningen altijd noodzakelijk blijft in verband met de uitrit vanuit de achtertuin van bezwaarde en andere aanwonenden. Ook valt nog op te merken dat de aanwezigheid van geluid voor iedereen anders ervaren wordt. Gelukkig zijn er geluidsnormen waaraan men moet houden, waardoor metingen moeten uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van "overlast". Op voorhand is echter al akoestisch onderzoek gedaan waaruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan. Verder is het perceel van bezwaarde omringd door woonpercelen, waarom niet wordt ingezien waarom juist de bewoning van deze woningen overlast gaat veroorzaken. De achtertuinen zijn ook nog eens van de woning afgekeerd. Zienswijze: Ongegrond
De bewoner geeft aan dat als de gemeente toestemming geeft om de bestaande inrit van cliënt te verplaatsen ten behoeve van een overkapping, om het zicht op en van de nieuw te bouwen woningen te beperken, de bewoner tegemoet gekomen wordt.	Er is inderdaad gesproken over de mogelijkheden voor een overkapping, maar niet als onderdeel van de inspraakreactie. Het perceel van bezwaarde maakt overigens ook geen onderdeel uit van het plangebied. Op 4 juni 2020 is bezwaarde gemaild met de (on)mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Wanneer de overkapping niet voldoet aan de daarin opgenomen regels zal onderzocht moeten worden of afwijken van de regels mogelijk is, net als bij ieder ander bouwinitiatief. Dit kan pas beoordeeld worden aan de hand van een concreet verzoek met tekening waarop alle noodzakelijke informatie op schaal is weergegeven. Een dergelijk verzoek/aanvraag is nooit ingediend. Voor de verplaatsing van de inrit is eveneens nooit een aanvraag ingediend. Volledigheidshalve valt nog op te merken dat het perceel van bezwaarde vanuit het plangebied nu reeds te bereiken is via de toegangsweg met een inrit. In de nieuwe situatie is dit nog steeds mogelijk. Zienswijze: ongegrond

2. Zienswijze: Memelink Advocatuur, namens de eigenaar/gebruiker van De Croix hof 6	
Ontvangstdatum: 19 augustus 2020	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Client van Memelink Advocatuur geeft aan dat er in de huidige situatie altijd een muur heeft gestaan van de sporthal waardoor er sprake was van een gevoel van privacy. Zij geven aan geen bezwaar te hebben tegen de 14 woningen, mits achter zijn perceel een weg wordt aangelegd als buffer tussen zijn perceel en de nieuwe woningen. Dit i.v.m. eventuele overlast van de nieuwe woningen, als gevolg van mogelijke inkijk, geluidsoverlast en minder privacy.	Er wordt gevraagd het plan aan te passen door de ontsluitingsweg achterlangs het perceel De Croix hof 6 te leggen, waardoor de rijwoningen in westelijke richting opschuiven. De reden van het verzoek heeft te maken met mogelijke inkijk, geluidsoverlast en privacy. In het voorontwerp bestemmingsplan was een vrijstaande woning ingetekend, grenzend aan het terrein van bezwaarde. Deze woning was ingetekend op verzoek van bezwaarde, ten behoeve van eigen gebruik. Bezwaarde moest om moverende redenen afzien van de bouw van de vrijstaande woning. In overleg/afstemming met bezwaarde is de vrijkomende ruimte opgevuld met twee extra rijwoningen. Op verzoek van bezwaarde stemde de gemeente, in het belang van privacy, in met verkoop van een strookje grond in het plangebied, grenzend aan het perceel van bezwaarde. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt. Deze strook van 2 meter extra tuin geeft bezwaarden wat meer privacy. Bezwaarde kan de extra strook grond inzetten voor een beplantingsstrook of een schutting plaatsen. De rijwoningen zijn niet op kortere afstand van de Croix hof 6 gesitueerd dan de oorspronkelijk geplande vrijstaande woning. Sterker nog, deze liggen 1 meter verder weg. Het bouwblok van de oorspronkelijke vrijstaande woning lag op 3 meter van de perceelsgrens en de rijwoningen in het ontwerp bestemmingsplan liggen op 4 meter van de huidige perceelsgrens. De rijwoningen komen dus 1 meter verder weg te liggen van de woning van bezwaarde. Zienswijze: ongegrond
De verplaatsing van de weg van rechts (voorontwerp Bp) naar links (ontwerp Bp) zou door een bezwaar van de	De aanpassing van de weg is niet doorgevoerd op basis van een individueel belang. De aanleiding van de aanpassing

buren zijn doorgevoerd. De bewoners van De Croix hof 6 zijn van mening dat hun belang zwaarder moet wegen dan een eventueel belang van de burens.	vloeit wel voort uit de ingediende inspraakreactie. Echter heeft hier een integrale belangenafweging plaatsgevonden en is met name gekeken naar het algemeen maatschappelijke belang van het verleggen van de weg. Zo is de situatie in het ontwerp bestemmingsplan beter stedenbouwkundig ingepast. Overigens valt nog op te merken dat er vanaf begin af aan rekening is gehouden met de belangen/wensen van de bewoner van bezwaarde, door een kavel beschikbaar te stellen voor een vrijstaande woning. Dit kan zoals gezegd om moverende redenen niet doorgaan. Op dat moment is vanwege volkshuisvestelijke redenen gekozen om twee rijwoningen toe te voegen aan het plan in plaats van het behouden van de vrijstaande woning, zoals die in het voorontwerp Bp stond. Hiermee wordt er tegemoet gekomen aan de woningbouw opgave in een segment waar veel behoefte aan is. Het eerder afbuigen van de toegangsweg (zoals in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen) is stedenbouwkundig en verkeerskundig een betere oplossing voor de ontsluiting van het bestemmingsverkeer, doordat de rijroute naar het parkeerterrein een stuk korter wordt. Tevens wordt een groot deel van de woningen rondom het plangebied dus minder belast met verkeersbewegingen en het daarbij behorende geluid, nabij hun woning/tuin. Het terugleggen van de ontsluiting dient dus meerdere belangen. Zienswijze ongegrond
Het maaiveld van de bewoner van De Croix hof 6 ligt 60 cm hoger dan de aangrenzende gronden. Hij voorziet hier problemen met de afwatering en de hoogte van de schutting. Hij geeft aan dat de schutting dan te laag wordt en hij er overheen kan kijken.	Dit hoogteverschil is in de nieuwe situatie niet anders dan de huidige situatie en voor de afwatering zijn er diverse technische mogelijkheden. Daarnaast laat het ontwerp bestemmingsplan een erf- of perceelsafschieding toe van 2 meter, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld. Dat is niet anders dan in de regels voor "wonen" zoals die in het huidige bestemmingsplan staan. Wil men een hogere perceelsafschieding dan biedt een groene haag als afschieding hier vele mogelijkheden. Zienswijze: Ongegrond

De bewoner van De Croix hof 6 vreest voor inkijk in zijn tuin vanuit de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de leefbaarheid en de privacy aantast. Met de weg er tussen zou de inkijk en de geluidsoverlast minder ernstig zijn.	Nu de woning en de tuin van de bewoner 60 cm hoger ligt dan de tuin en de geplande woning op aangrenzende gronden, is de kans op inkijk minimaal. De nieuwe bewoners zullen eerder inkijk ervaren van de bewoner van De Croix hof 6 dan andersom, omdat zijn perceel 60 cm hoger ligt. Daarnaast heeft bezwaarde zoals gezegd een strook grond van 2 meter over de hele achterzijde van zijn perceel van de gemeente gekocht, , waardoor hij hiermee de afstand tot het achterliggende perceel vergroot. Deze strook kan mooi gebruikt worden voor de aanplant van bomen of een groene haag om mogelijke inkijk te verminderen. Zienswijze: Ongegrond
--	---

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op onderdelen ambtshalve gewijzigd. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	De onderbouwing in paragraaf 3.2.2. van de toelichting, ten aanzien van de Verordening Ruimte 2014, is aangepast aan de Interim Omgevingsverordening, die in november 2019 van kracht is geworden.
----	--