

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dijk, Dorpsplan'

Gemeente Montferland
januari 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN	6
3. BEANTWOORDING	7
4. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	10

1. INLEIDING

1.1 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dijk, Dorpsplan' heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de eventuele wijzigingen weergegeven die worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dijk, Dorpsplan' heeft met ingang van 4 oktober 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/instanties:

1. Indiener 1 d.d. 10 november 2023, ontvangen 10 november 2023, ons kenmerk 23ink13143.

De zienswijzen zijn, gelet op artikel 6.9 van Awb, binnen de gestelde periode ingediend dan wel tijdig ter post bezorgd en ontvangen.

De indieners van zienswijzen worden in de gelegenheid gesteld om de zienswijze tijdens een politieke avond in een beeld- of oordeelsvormende sessie nader mondeling toe te lichten.

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijze is samengevat. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven en wordt aangegeven of en op welke manier het bestemmingsplan wordt aangepast.

Indiener 1

- a. Indiener geeft aan niet blij te zijn met een eerder bouwplan in de nabijheid (herontwikkeling Antoniussschool). Zonder enig overleg met de bewoners van de direct aangrenzende percelen werd het schoolterrein compleet volgestouwd met woningen. Het woongenot is door deze woningbouw achter de tuin van indiener veranderd in wonen met 100% privacy in wonen met 0% privacy. De woningen zijn te hoog en te dicht op de perceelsgrens gebouwd en tot overmaat van ramp zijn er aan de zijkant van de woningrij op de 1e en 2e woonlaag normale ruiten geplaatst i.p.v. ruiten waar je niet doorheen kunt kijken. Daarnaast zorgen de woningen voor schaduw effect in de tuin van indiener. Vanwege de ervaring van dit bouwplan heeft indiener geen enkel vertrouwen meer in de 'goede bedoelingen' van de Gemeente Montferland.

Beantwoording

Gemeente betreurt het dat indiener niet blij is met het eerder uitgevoerde bouwplan. Bij een ruimtelijke ontwikkeling probeert de gemeente een brede afweging te maken van verschillende belangen en ruimtelijke aspecten. Helaas valt niet te voorkomen dat de uitwerking van een plan niet altijd voor iedereen het gewenste of verwachte resultaat heeft. Bij voorliggende ontwikkeling van het dorpsplan wil de gemeente eveneens een goede brede afweging maken van de verschillende belangen. Om die reden heeft de gemeente contact gezocht met indiener om de zorgen te bespreken.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b. Indiener geeft aan dat bij het bouwplan voor de herontwikkeling van de Antoniussschool kenbaar is gemaakt dat eventuele bouwplannen aan de Meikamerlaan in de koelkast zouden worden gezet en dat er eerst zou worden gekeken naar andere geschikte locaties in de Gemeente die er zeker zijn. Blijkbaar moest die koelkast worden ontdooid en schoongemaakt, want het bouwproject op het schoolterrein was nauwelijks afgerond of de volgende bouwplannen kwamen in no time tevoorschijn. Het volgende prestigieuze project werd gelanceerd: de bouw van vier vrije sector woningen aan de Meikamerlaan. Indiener verzoekt de gemeente een andere locatie voor die 'schijnbaar broodnodige' vier vrije sector woningen te zoeken. Deze locaties zijn er volgens indiener echt wel in de gemeente Montferland.

Beantwoording

In Nieuw-Dijk is een vraag naar woningen. Ook in het recente verleden was deze vraag er. Om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken is in april 2016 het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dijk, Meikamerlaan' in procedure gebracht. Beoogd was om aan de Meikamerlaan een achttal nieuwe woningen te realiseren op de locatie waar nu ook woningen beoogd zijn. Eind februari 2017 heeft de gemeenteraad van Montferland echter besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen en eerst te kijken naar de (voormalige) schoollocatie (sloop en nieuwbouw).

De vraag naar woningen in de gemeente en ook in Nieuw-Dijk blijft echter nog steeds aanwezig.

Er is voor gekozen om in Nieuw-Dijk een multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren die ruimte kan bieden aan verschillende verenigingen en de parkeervoorzieningen kan verbeteren. De locatie van deze MFA op het terrein van de voetbalvereniging is daarmee het meest doelmatige, omdat het van belang is dat de kleedruimte en kantine nabij de sportvelden liggen (zonder een straat te hoeven oversteken). Een MFA met bijbehorende voorzieningen vraagt echter wel om de nodige ruimte. Deze ruimte is gevonden op het huidige veld dat grenst aan de Meikamerlaan. Hiermee kan het eerste veld behouden blijven. Door de ruimte van het MFA kan het huidige sportveld niet meer doelmatig worden gebruikt als sportveld. Om die reden heeft de gemeente er voor gekozen om het overige deel van dit sportveld in te vullen met woningbouw en groen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c. Het verbaast indiener dat de vier vrije sector woningen in de Meikamerlaan gebouwd moeten worden om een zogenaamde 'broodnodige' evenementenhal op het Sprinkhanenveld te kunnen financieren. In het kort komt dit er volgens indiener op neer dat het ene gat wordt gegraven om het andere te kunnen dichten. Slechts enkele jaren terug zijn de voetbalvelden, waaronder ook het veld waarop de woningen gepland zouden zijn, helemaal opgeknapt. Nieuw omheining, nieuwe verlichting, een verbeterd irrigatiesysteem, een computergestuurde grasmaaier. Het geld kon blijkbaar niet op volgens indiener. Nu gaat dit allemaal weer weg. Volgens indiener is er sprake van het verknoeien van subsidiegeld onder het mom van 'Leefbaar Nieuw-Dijk'. Als er zo met gemeenschapsgeld wordt omgegaan dat zou men zich volgens indiener een volgende keer toch eens serieus achter de oren moeten krabben bij het toekennen van subsidies.

Beantwoording

In 2020 en 2021 zijn op sportpark de Meikamer inderdaad twee voetbalvelden en een trainingsveld (half voetbalveld) opnieuw aangelegd. Hierbij is het DrainTalent-systeem toegepast. Ter plaatse van de locatie van de herontwikkeling (veld 2) is dit niet gedaan, aangezien destijds al rekening werd gehouden met het dorpsplan. Doordat het aantal voetbalvelden wordt teruggebracht van vier naar twee en een half, ontstaat er ruimte voor de realisatie van de MFA en de woningen. Met het plan is sprake van het bundelen van diverse dorpsgerelateerde functies en een duurzame, toekomstbestendige exploitatie van een nieuwe dorpsvoorziening.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. Indiener vraagt de gemeente zich te verplaatsen in indiener en te bedenken hoe zij zich zou voelen als er eerst een woning strak tegen de achtertuin zou worden gebouwd en de gemeente vervolgens net doet of haar neus bloed en er dan vervolgens woningen aan de voorkant zouden worden gebouwd. Dit geeft het gevoel dat indiener twee keer mag bloeden. Het zou indiener niet verbazen als de betrokken partijen die reeds aan het begin van deze plannen meewerken en deze erdoor proberen te drukken dit met name doen om vooral met eigen have en goed buiten beschouwing te blijven. Want indiener vraagt zich af wie er nu zit te wachten op dergelijke walgelijke bouwprojecten voor en achter zijn of haar woning.

Beantwoording

De gemeente probeert in haar stedenbouwkundig plannen, naast verschillende ruimtelijke aspecten, ook zoveel mogelijk rekening te houden de belangen van omwonenden. Voor dit initiatief is er voor gekozen om de bestaande bomenrij aan de Meikamerlaan te behouden en de woningen op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Meikamerlaan te positioneren. De maatvoering van de beoogde woningen schikt zich naar de stedenbouwkundige kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied (Meikamerlaan). Om die reden bedraagt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen respectievelijk 4 m en 9 m. De gemeente is op basis van het voorgaande van mening dat met het initiatief sprake is van een passende invulling van het deelgebied met woningbouw.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- e. Iedereen moet zich volgens indiener eens serieus af gaan vragen of Nieuw-Dijk een grote evenementenhal nodig heeft. Op een inwonertal van ± 1.500 in Nieuw-Dijk lijkt indiener dit zwaar overdreven. Men had al meer dan genoeg moeite om de Meikever voldoende bezet te krijgen. Het lijkt indiener dan ook niet meer dan redelijk dat dit pand gerenoveerd en aangepast wordt naar de huidige normen. Indiener is ervan overtuigd dat dit echt geen 5 of 6 ton hoeft te kosten. Iemand die zijn badkamer wil gaan verbouwen en aanpassen aan de huidige normen, gaat zijn of haar huis ook niet eerst afbreken en dan weer opnieuw opbouwen onder het mom van "dan is alles weer volgens de huidige normen". Dit betekent volgens indiener dat die evenementenhal niet nodig is. Onlosmakend daarmee verbonden is de bouw van vier woningen aan de Meikamerlaan die dat project grotendeels zouden moeten bekostigen dus ook niet nodig.

Beantwoording

De gemeente wil graag benadrukken dat geen sprake is van een evenementenhal, maar een MFA. De MFA zal ruimte bieden aan vrijwel alle sport- en welzijnsactiviteiten van Nieuw-Dijk. Onder andere de voetbalvereniging, schutterij, muziekvereniging, carnavalsvereniging en jeugd- en seniorenwerk zullen gebruik maken van de MFA. De MFA zal ook als dorpshuis en sportzaal fungeren.

Aanpassing van De Meikever is nadrukkelijk onderzocht in de planvorming, dit bleek echter niet realistisch. Daarbij voldoet huidige accommodatie van VV Sprinkhanen niet aan de eisen die o.a. de voetbalbond daaraan stelt, dit is een aanvullende reden voor nieuwbouw van de accommodatie.

De investering wordt niet alleen gedekt door woningbouw en gemeentelijke en provinciale bijdragen, maar ook door de verkoop van de pastorie, bijdragen en zelfwerkzaamheid vanuit het dorp. Met het plan is sprake van het bundelen van diverse dorpsgerelateerde functies en een duurzame, toekomstbestendige exploitatie van een nieuwe dorpsvoorziening. De gemeente is van mening dat de realisatie van de nieuwe MFA een impuls aan de sport- en welzijnsactiviteiten en daarmee de leefbaarheid van Nieuw-Dijk zal geven.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- f. Indiener wil benadrukken dat de zienswijze uitsluitend gericht is op de bouw aan de Meikamerlaan en de evenementenhal en niet de bouwplannen aan de Smallestraat.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPAN

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.