

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen, herziening Rijdt 52-56'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Horssen, herziening Rijdt 52-56' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 juni 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen tot 8 augustus 2018. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvangen binnen voornoemde termijn en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Aangegeven is welke gevolgen de beantwoording van de zienswijzen voor het ontwerpbestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijzen kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn benoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijzen plaatsgevonden. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve door de gemeente aangepast. In deze zienswijzennota wordt achtereenvolgens ingegaan op de ingekomen zienswijzen, de beantwoording hiervan en de ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze zienswijzennota worden indieners van zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. In bijlage 1 zijn in de analoge versie van deze nota de persoonsgegevens terug te vinden.



2. Ontvangen zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1	Reactie op zienswijze 1	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p>Indiener heeft in 2003 deze woning gekocht omdat ze zowel aan de voorzijde als achterzijde van de woning een vrij uitzicht hebben. Aangezien er nu aan de achterzijde van hun woning een 16 tal woningen worden gebouwd voldoet hun vrije uitzicht niet meer aan wat ze in 2003 voor ogen hadden en indiener verwacht hierdoor een waardevermindering van hun woning.</p>	<p>De zienswijzenprocedure van een bestemmingsplan is niet het platform om over een eventuele waardevermindering van het perceel van indiener een discussie te voeren. Voor financiële schade ten gevolge van een bestemmingsplan (planschade) kent de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure zoals vermeld in Afdeling 6.1 van die wet. Een eventuele waardevermindering komt in die procedure aan de orde. Er kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend, binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening voorziet op aanvraag in tegemoetkoming van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak indien die als gevolg van een bestemmingplan ontstaat (planschade), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.</p>	<p>Geen</p>
Samenvatting zienswijze 2	Reactie op zienswijze 2	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p>Indiener en acht anderen, allen wonende aan de Rijdt, Hertenkamp en Julianalaan in Horssen hebben gezamenlijk één zienswijze ingediend. Hierna te noemen Indiëners. Indiëners hebben een uitgebreide zienswijze ingediend en deze verdeeld in de hoofdstukken A t/m F. Elk van de hoofdstukken kent weer subonderdelen. Deze indeling zullen we hanteren bij de beantwoording.</p>		



<p>Hoofdstuk A. Inbreidingsplan</p> <p>1. Inspraak en zomerperiode</p> <p>Indieners vinden het niet fair van het bevoegd gezag om dit ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in zo'n ingrijpend woningbouwplan, in de zomerperiode te publiceren. In die periode zijn veel belanghebbenden met vakantie en zij hebben daardoor onvoldoende gelegenheid om een zienswijze in te dienen.</p> <p>Ten aanzien van de inspraak merken indieners op dat de ontwikkelaar in 2016 alleen de direct aanwonenden persoonlijk heeft uitgenodigd en geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling binnen dit plangebied. Verder niemand, zelfs de gemeente Druten was daarbij niet betrokken. Vervolgens voeren indieners aan dat er geen verslag van de gesprekken met de omwonenden is gemaakt door de ontwikkelaar.</p> <p>Indieners zijn van mening dat het een maatschappelijke morele plicht is van de gemeente om bij een dergelijk plan met grote impact voor het dorp een inloopavond te (laten) houden voor de hele bevolking van Horssen. Er zijn veel meer belanghebbenden dan alleen de directe aanwonenden.</p>	<p>De terinzagelegging is tijdig en ruim voor de vakantieperiode op 26 juni 2018 in het huis aan huis blad "Maas en Waler" gepubliceerd en bekend gemaakt op de gemeentelijke website, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten ter zake van de kennisgeving van de terinzagelegging. Zowel de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verzetten zich niet tegen het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan in een vakantieperiode.</p> <p>De initiatiefnemer heeft in een zeer vroeg stadium de direct omwonenden persoonlijk uitgenodigd en geïnformeerd. De gemeente onderschrijft het initiatief om de omwonenden al in een vroeg stadium te informeren. Dit betrof een private voorlichting waar geen verslag van is gemaakt. De initiatiefnemer heeft ons in een reactie laten weten dat de bewoners van Rijdt 50, 58,75 en Hertenkamp 24 en 45 persoonlijk zijn geïnformeerd. Twee genodigden Rijdt 58 en 75 hebben bij de initiatiefnemer gemeld mogelijke nadelige gevolgen voor hun kavel te verwachten. Door de omwonenden is destijds niet om een verslaglegging verzocht.</p> <p>De inspraakverordening 2015 gemeente Druten verplicht uitsluitend tot terinzagelegging van een voorbereidingsbestemmingsplan als het de integrale actualisatie van plannen betreft. Het betreffende ontwerpbestemmingsplan behelst geen integrale actualisatie, maar heeft betrekking op de percelen Rijdt 52 en 56, waarvoor een herziening van het vigerende</p>	<p>Geen</p>
---	--	-------------



	<p>bestemmingsplan “Kom Horssen” moet plaatsvinden om woningbouw mogelijk te maken</p> <p>Volgens indieners zijn er gelet op andere mogelijke ontwikkelingen in Horssen veel meer belanghebbenden dan alleen de directe omwonenden. De gemeente is van mening dat het betreffende plan geen zodanige grote impact heeft op het dorp dat de gehele bevolking van Horsen tijdens een formele inloopavond geïnformeerd had moeten worden. Op grond van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder een belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is en daar rechtstreeks belang bij heeft. Bij het betreffende ontwerpbestemmingsplan zijn dat de omwonenden in de directe omgeving van de onderhavige locatie.</p>	
<p>2. Situering bouwvlak/bestemmingsvlak “Wonen”. Indieners vinden de ligging van de voorgevelrooilijn op drie meter van de achterkant van de molgoot van de Rijdt en vanaf de achterkant van de betonrand ter plaatse van de Julianalaan onaanvaardbaar en menen dat deze ten onrechte is vastgesteld in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Indieners stellen voor om meer aansluiting te zoeken bij de bestaande bouwvlakken (rooilijnen) en groen (voortuinen) in het vigerende bestemmingsplan “Kom Horssen”.</p>	<p>In het kader van de voorliggende planontwikkeling is door Architectenburo Otto van Dijk een studie-analyse gemaakt (zie bijlage 8 bij de toelichting). In deze studie-analyse is door de initiatiefnemer de situering van het bouwvlak/bestemmingsvlak “Wonen” gemotiveerd. Het inbreidingsplan dat initiatiefnemer voor ogen heeft refereert aan de rooilijnen van het middendeel van de Rijdt. In het middendeel van de Rijdt (huisnummers 20-22-37-31-27) komen kleine rooilijnen voor. Deze kleine rooilijnen zijn minder geschikt om te worden herhaald in het nieuwe inbreidingsplan. Daarom wordt gekozen om aan te sluiten bij de rooilijn van het gemeentelijk monument, geadresseerd aan de Rijdt 46. De rooilijn ter plaatse is 290 cm, vanaf gevel tot achterkant molgoot ter plaatse. Op grond hiervan heeft de initiatiefnemer</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

	<p>voorgesteld om de rooilijn vast te stellen op 3 meter van de achterkant van de molgoot van de Rijdt en vanaf de achterkant van de betonrand ter plaatse van de Julianalaan. Met dit voorstel voor de rooilijn aan de Rijdt en de Julianalaan heeft het college van burgemeester en wethouders in hun vergadering van 20 juli 2015 ingestemd. Waarmee voor beide partijen de rooilijn voor het betreffende ontwerpbestemmingsplan vastligt. Er bestaat derhalve geen aanleiding om de voorgevelrooilijn aan te laten sluiten op die van de woningen aan de Rijdt 50 en 58 en de woningen aan de Julianalaan.</p>	
<p>3. Aantal woningen niet onderbouwd. indieners vinden dat de behoefte aan het aantal van 16 woningen onvoldoende is aangetoond. Daarnaast zijn indieners van mening dat met de woningen D en E geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, omdat de ze een frontbreedte hebben van 3,5 tot 4 meter en een behoorlijke diepte. Vervolgens vrezen indieners dat het grote aantal woningen, dicht naast elkaar (zonder doorzichten en met een bouwmassa-breedte van ca. 4 meter) en op elkaar (poortappartement en woningen met appartement erboven) en dicht op de straat een onaanvaardbare impact heeft op het open karakter van dit deel van de Rijdt. Indieners oordelen dat van zorgvuldig ruimtegebruik, aandacht voor ruimtelijke kwaliteit geen sprake is.</p>	<p>De behoefte aan starters- en levensloopbestendige woningen en appartementen is gebaseerd op de Woonagenda sub regio Nijmegen en omstreken 2017-2027. Op grond van het woningbouwprogramma van de gemeente Druten mogen er in de kern Horssen tussen 2019-2022 in totaal 34 woningen worden gebouwd. Het aantal van 16 woningen of te wel het getal 16 geeft het maximale aantal woningen aan dat binnen het bouwvlak opgericht mag worden.</p> <p>De discussie over de frontbreedte van bepaalde woningen en of de woningen dicht naast elkaar staan is in het kader van de bestemmingplanprocedure niet aan de orde. De vormgeving en afmetingen van de woningen komen aan de orde te komen bij de omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit bouwen. Gelet op de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is juist sprake van een goed ruimtelijke ordening en bovendien past het aantal woningen en de verscheidenheid van omvang/prijsklasse van de geprojecteerde woningen, in de gemeentelijke Woonvisie 2016-2021.</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

<p>4. Verdichting straatbeeld Indieners kunnen zicht niet vinden in de wijze waarop het historische karakter van het middeldeel van de Rijdt is gewaarborgd bij de toekomstige ontwikkeling en verwijten de gemeente dat de cultuurhistorische waarden van dit gebied niet voldoende is onderzocht.</p> <p>Vervolgens halen indieners aan dat er rekening moet worden gehouden met langzaam verkeer (belangrijke looproutes) en dat dit een veilige plek verdient in de openbare ruimte.</p>	<p>Wij kunnen ons ,na bestudering van bovengenoemde Studie-analyse, vinden in de visie van de ontwikkelaar en hebben bovendien bij onze besluitvorming het advies van het Gelders genootschap met betrekking tot de cultuurhistorisch waarden van dit gebied betrokken.</p> <p>Op basis daarvan hebben wij onze afweging gemaakt tussen het belang van het behoud van het historische karakter en de toekomstige ontwikkeling.</p> <p>Met betrekking tot het rekening houden met langzaam verkeer verwijzen wij naar het akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, waaruit volgt dat de Rijdt een 30 km/zone weg is. Dus een weg waar juist aandacht is voor veiligheid voor alle verkeersmodaliteiten.</p>	<p>Geen</p>
<p>5. Kenmerkende doorzichten indieners merken op dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er evenals bij de historische bebouwing aan de Rijdt, doorzichten zullen blijven met maximale inkijk vanaf de straten Rijdt en Julianalaan naar het binnenterrein van het plangebied. Echter artikel 5.2.2.g van de Planregels maakt het mogelijk bijbehorende bouwwerken te bouwen ter hoogte van de voorgevelrooilijn met een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 5,5 m. Hierdoor worden de doorzichten volledig afgesloten. Indieners pleiten ervoor om de geplande doorzichten als eis in het bestemmingsplan op te nemen, met maatvoering en</p>	<p>Door indieners wordt terecht opgemerkt dat in de toelichting wordt gesproken over doorzichten met een maximale inkijk vanaf de Rijdt en de Julianalaan. Artikel 5.2.2.g maakt het inderdaad mogelijk dat er bijbehorende bouwwerken tussen de hoofdbebouwingen kunnen worden opgericht.</p> <p>Met betrekking tot de doorzichten heeft de initiatiefnemer in de toelichting opgenomen: 'Alle carports en aangebouwde buitenbergingen (bijbehorende bouwwerken) die gesitueerd zijn tussen de vrijstaande hoofdbouwmassa's, dienen aangaande de carports zo transparant mogelijk te worden vormgegeven en dienen allen zo laag mogelijk te blijven. Dus alle carports en buitenbergingen in dit inbreidingsplan max. bouwhoogte 3,2 m. en één bouwlaag hoog. Deze onderdelen uitvoeren als: plat dak zonder hellende daken op eerste verdiepningsniveau. De carports mogen niet gesloten zijn, dus nu en in de toekomst niet voorzien</p>	<p>Om de doorzichten tussen de hoofdbebouwing aan de Rijdt en de Julianalaan te garanderen is binnen de bestemming 'Wonen' een dubbelbestemming 'Waarde-Openheid' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt het behoud van de openheid van het plangebied en in het bijzonder van de zichtlijnen. Vervolgens is</p>



Gemeente Druten

<p>handhavingsvereisten.</p> <p>Tevens voeren indieners aan dat het zicht op het gemeentelijke monument door de nieuwbouw geheel is verdwenen en vinden dit een aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische kwaliteit van het plangebied.</p>	<p>worden van garagedeuren'. Zodat een doorkijk naar het achtergelegen binnenterrein mogelijk blijft. Dit biedt echter geen zekerheid dat er geen bebouwing komt, waardoor de doorzichten gegarandeerd zijn.</p> <p>Dat het zicht op het gemeentelijk monument Indiener verdwijnt is inherent aan de ontwikkeling van de nieuwe inbreidingslocatie.</p>	<p>een nieuw artikel 'waarde-openheid' met voorschriften opgenomen in de regels. Daarmee vervallen ook de mogelijkheden om vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op te richten op deze gronden. In bijlage 3 is dit toegelicht.</p>
<p>6. Monument Rijdt 52</p> <p>Indieners geven aan dat vroeger tegenover Rijdt 52 en 56 een basisschool heeft gestaan en dat dit een open gebied betrof. Deze openheid komt in zijn geheel niet terug in het architectuurhistorisch advies (zie bijlage 11).</p> <p>Tevens geven indieners aan dat de ruimte tussen de nieuwe bebouwing en het gemeentelijk monument Rijdt 52 ongeveer 5 à 7 meter is en vinden dit een onaanvaardbare aantasting van de continuering van het monument.</p>	<p>In het architectuurhistorisch advies (zie bijlage 11) komt de vroegere basisschool niet terug, wel is op het kaartje op afbeelding 4 (1980) waarneembaar dat de voormalige basisschool daar heeft gestaan., Ondanks het ontbreken van een verwijzing naar de voormalige basisschool aan de Rijdt, kan uit het architectuurhistorisch advies voldoende duidelijk de historie van de planlocatie en de omgeving worden afgeleid en is deze betrokken bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de bijbehorende planregels van toepassing. In artikel 5.2.1 van deze planregels is bepaald dat in de bestemming 'Wonen', hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens is in dit artikel bepaald dat de afstand van een vrijstaande of twee-aaneen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

<p>Daarnaast geven indieners aan dat in de studie-analyse van de inbreidingslocatie de monumentenstatus van Rijdt 52 onderuit wordt gehaald, omdat de omgeving is gewijzigd, het geen boerderij meer is en het pand is slecht onderhouden. Ook vinden indieners het belangrijk dat het monument behouden blijft voor de toekomst en willen dit terug zien in het bestemmingsplan.</p> <p>Vervolgens vinden indieners dat de bebouwing, in de Julianalaan te veel woningen zijn. Het geeft een versteende uitstraling en het contrast met het ernaast staande monument is niet acceptabel.</p>	<p>zijden niet minder mag bedragen dan 2 meter. Aangezien de afstand tussen het gemeentelijk monument en het nieuwe bouwvlak c.q. perceelsgrens ca. 9 meter is, wordt ruim voldaan aan deze in acht te nemen afstand.</p> <p>Met betrekking tot het behoud van het gemeentelijk monument verwijzen wij naar het collegebesluit van 20 juli 2015. Het college heeft besloten om het gemeentelijk monument in stand te houden en niet in te stemmen met het amoveren van het gemeentelijk monument en hier ook geen bouwvlakverruiming toe te passen.</p> <p>Het college heeft besloten om in te stemmen met de studie-analyse (bijlage 8). Hierin staat opgenomen dat er vier grondgebonden starterswoningen worden gebouwd aan de Julianalaan. De kortste afstand tussen het gemeentelijk monument en de vier starterswoningen is ruim 10 meter. Hierdoor is het contrast met het gemeentelijk monument acceptabel.</p>	
<p>Hoofdstuk B. Rijdt 58</p> <p>7. Aantasting privacy woning Rijdt 58. Indieners menen dat de impact van het plan op de woning Rijdt 58 aanzienlijk is. Namelijk het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat op de zijdelingse perceelsgrens tussen de woning Rijdt 58 en het plangebied een erfafscheiding van 2</p>	<p>Indieners merken terecht op dat artikel 5.2.3 onder e van de planregels van dit ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat op de perceelsgrens een erfafscheiding mag worden gebouwd van 2 meter hoog. Deze regel hebben wij in al onze bestemmingsplannen binnen de gemeente Druten. Tevens is dit een uniforme regel in den lande voor een bouwhoogte van erf-</p>	<p>De bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken volgens Artikel 5.2.2 als volgt te wijzigen: - 5.2.2. onder b:</p>



Gemeente Druten

<p>meter hoog en ca. 35 meter lang mag worden aangebracht, of mag op die plaats een bijbehorend bouwwerk van 35 meter lang en 5.5 meter hoog worden geplaatst. Tevens geven indieners aan dat op 2 meter van de zijdelingse perceelgrens een woning gebouwd kan worden van 7 meter hoog en ca. 35 meter lang. Daarop mag dan ook nog een dak worden geplaatst met een hoogte van 3 meter. Ook mag een dakterras worden aangebracht op het hoofdgebouw.</p> <p>Daarnaast wordt het bevoegd gezag verweten dat het onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt of er maatregelen zijn genomen om te voorkomen dat toekomstige bewoners rechtstreeks zicht hebben op de tuin en de woning aan de Rijdt 58 .</p>	<p>en terreinafscheidingen. Op grond van artikel 5.2.2 van de planregels is het inderdaad mogelijk om tot op de perceelgrens een bijbehorend bouwwerk te bouwen met een bouwhoogte van 5,5 meter. Wij achten dit niet wenselijk. Gelet hierop hebben wij in overleg met de initiatiefnemer besloten om de bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken aan te passen.</p> <p>In artikel 5.2.1 van deze planregels is bepaald dat in de bestemming 'Wonen', hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens is in dit artikel bepaald dat de afstand van een vrijstaande of twee-aaneen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden niet minder mag bedragen dan 2 meter. De ligging van het bouwvlak zal daarom zodanig worden aangepast. Dat houdt in dat de afstand tussen het te bouwen hoofdgebouw en de perceelsgrens van de woning Rijdt 58 minimaal 2 meter zal bedragen. De initiatiefnemer moet zich hieraan houden. Dit geldt ook voor de op grond van artikel 5.2.1. aan te houden goot- en nokhoogte en het aanbrengen van een dakterras mits de maximale goot- en bouwhoogte niet wordt overschreden. De maximale goothoogte van 7 meter en de maximale nokhoogte van 10 meter refereren aan en overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Horsen' dat ook van toepassing is op de omliggende woonbebouwing.</p>	<p>"goothoogte" te vervangen door "bouwhoogte".</p> <ul style="list-style-type: none">- 5.2.2. onder c: "goothoogte" te vervangen door "bouwhoogte".- 5.2.2. onder d: vervalten- 5.2.2. onder e tot en met f te vernummeren. <p>De ligging van het bouwvlak zal op de verbeelding zodanig worden aangepast, dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens overal minimaal 2 meter bedraagt.</p>
---	---	---



<p>Vervolgens merken indieners op dat het plan een substantiële impact heeft op de woning Rijdt 58, door het wegvallen van het gehele uitzicht door hoge bebouwing en privacy aantasting door inkijk op het perceel en inkijk in de woning, waardoor het woon- en leefklimaat ernstig wordt aangetast.</p>	<p>Met betrekking tot het punt over de inkijk en aantasting van privacy zijn wij van mening dat de zienswijzenprocedure van een bestemmingsplan niet het platform is om over een eventuele waardevermindering van het perceel van Rijdt 58 een discussie te voeren. Voor financiële schade ten gevolge van een bestemmingsplan (planschade) kent de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure zoals vermeld in Afdeling 6.1 van die wet. Een eventuele waardevermindering komt in die procedure aan de orde. Er kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend binnen vijf jaar nadat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De Wet ruimtelijke ordening voorziet op aanvraag in tegemoetkoming van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak indien die als gevolg van een bestemmingplan ontstaat (planschade), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd</p>	
<p>8. Toename schaduwwerking en afname bezonning.. indieners voeren aan dat het nieuwbouwplan leidt tot een substantiële afname van het aantal bezonningsuren bij de woning Rijdt 58. Dit komt door de toegestane goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 meter en 10 meter, hierdoor zal de bezonning op het perceel en de lichtinval in de woning Rijdt 58 afnemen. Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een bezonningsstudie. Hierdoor heeft het bevoegd gezag de feitelijke afname van het aantal uren</p>	<p>Indieners merken terecht op dat de toename van schaduwwerking en de afname van bezonning niet in het plan is opgenomen, waardoor een bezonningsstudie ontbreekt. Naar aanleiding hiervan hebben wij aan de initiatiefnemer gevraagd de bezonning en schaduwwerking op het perceel van de woning Rijdt 58 in beeld te brengen. In bijlage 2 geven de tekeningen een goed beeld van de bezonning op dit perceel. Op de bladen 5.1 en 5.2 wordt de rooilijn volgens het ontwerpbestemmingsplan en de beoogde verspringing ervan weergegeven. Op de bladen 5.3 en 5.4 is de situatie met de rooilijn zoals de indieners die idealiter zien. De beide laatste</p>	<p>De overgelegde bezonningsstudie zoals opgenomen in bijlage 2 van deze zienswijzennota, zal als bijlage worden toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.</p>



<p>bezonning en de schaduwwerking op het perceel Rijdt 58 niet bij de belangenafweging betrokken.</p>	<p>bladen laten zien dat honorering van de wens van indieners in ieder geval zal leiden tot meer schaduwwerking. De weergegeven schaduw op de bladen 5.1 en 5.2, is min of meer vergelijkbaar met de schaduw van de bomen in de tuin van Rijdt 58. In vergelijking met de bestaande situatie zal er dus geen, dan wel nauwelijks, afname zijn van het aantal uren bezonning op het perceel Rijdt 58. Met deze overgelegde bezonningsstudie is zowel de schaduwwerking als de bezonning op het perceel Rijdt 58 voldoende gemotiveerd in beeld gebracht en in de belangenafweging betrokken.</p>	
<p>Hoofdstuk C. Verhouding planregels en toelichting 9. De planregels zijn niet in verhouding tot de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. indieners zijn het niet eens over het flexibel karakter van het ontwerpbestemmingsplan omdat hierdoor interpretaties kunnen ontstaan over het gebruik van de gronden en over de kwaliteit van de bebouwing en verwijzen daarbij naar een noot onder twee uitspraken van de ABRvS Vervolgens wordt door indieners verwezen naar een gedetailleerde inrichtingsschets, maar doordat het aantal te bouwen woningen afhankelijk is van de marktwerking, is niet duidelijk of het plan ook zo ontwikkeld wordt. Indieners zijn van mening dat hierdoor de plansystematiek in het ontwerpbestemmingsplan zeer onnauwkeurig en onzorgvuldig zijn voorbereid.</p>	<p>In de twee aangehaalde uitspraken is geen sprake van een flexibel bestemmingsplan, maar werd geconstateerd dat de keuzemogelijkheden in de regels voor uitkragingen en dakopbouwen voor meerderlei uitleg vatbaar waren. Dat is iets anders dan waar het in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan om gaat, namelijk het aantal woningen. Er wordt verwezen naar een in de Toelichting opgenomen gedetailleerde inrichtingsschets. Deze heeft juist het karakter van een schets omdat deze enkel dient om aan te geven dat het, volgens de Regels maximaal toegestane, aantal woningen inderdaad gerealiseerd zou kunnen worden. Indieners verlangen dat op de verbeelding de bouwvlakken conform de inrichtingsschets worden vastgelegd. Echter, er is nadrukkelijk en met goede redenen voor een flexibel plan gekozen. Zie de Toelichting in de derde alinea onder 1.1. De mogelijkheid om ook minder, dan het maximaal toegestane van 16, woningen te bouwen biedt de kans optimaal aan te sluiten</p>	<p>Geen</p>



	<p>bij de vraag uit allereerst de lokale markt conform de Woonvisie 2016-2021.</p> <p>Ook het college heeft in haar besluit van 8 maart 2016 ingestemd met het realiseren van maximaal zestien woningen in één bouwvlak aan de Rijdt-Julianalaan.</p> <p>Er bestaat derhalve geen aanleiding een meer gedetailleerde verbeelding aan het ontwerp te verbinden.</p>	
<p>9.1 Begripsbepalingen.</p> <p>Door initiatiefnemer worden voorkomende begrippen opgesomd die zijn opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Voor Indiërs is het onduidelijk wat met deze begrippen wordt bedoeld en wat daardoor mogelijk is binnen de bestemming.</p>	<p>De opgesomde begrippen door Indiërs komen inderdaad voor in de bestemmingsomschrijvingen en zijn niet als zodanig opgenomen in de begripsomschrijvingen van artikel 1. De opgesomde begrippen staan in al onze bestemmingsplannen zo genoemd onder de ‘bestemmingsomschrijvingen’ per artikel. Deze begrippen zijn in den lande uniform in de regels van bestemmingplannen. De begrippen die niet zijn opgenomen in de begripsbepalingen worden in beginsel geacht van algemene bekendheid te zijn en geen nadere duiding te behoeven om de planregels nader te duiden. Om aan indiërs tegemoet te komen, zijn de begrippen die zijn opgenomen in de uniforme planregels en die in dit plan worden gebezigd, opgenomen in artikel 1 van de planregels.</p>	<p>Begripsbepalingen zijn opgenomen in de uniforme planregels en in dit plan gebruikt.</p>
<p>9.2 Bestemming ‘Wonen’</p> <p>Indiërs en menen dat ten onrechte geen onderscheid is gemaakt tussen de functie wonen en de andere bestemmingen genoemd in artikel 5.1 onder b t/m h van de regels.</p> <p>9.2.1 Hoofdfunctie</p> <p>Het is voor Indiërs niet duidelijk welke hoofdfunctie voor de verschillende</p>	<p>Indiërs merken terecht op dat er geen onderscheid is gemaakt tussen de functie wonen en de andere bestemmingen. In de regels wordt bedoeld dat de andere bestemmingen ook mogelijk zijn naast de bestemming wonen. Het kan niet zo zijn dat een parkeerterrein mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming Wonen, omdat de bestemmingsomschrijving ‘parkeervoorzieningen’ is opgenomen. Hiermee wordt bedoeld dat parkeervoorzieningen, lees parkeerplaatsen, mogelijk zijn</p>	



<p>bestemmingen geldt.</p> <p>9.2.2 Internetwinkels Indieners menen dat internetwinkels niet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en kunnen als hoofdfunctie in gebouwen worden gevestigd. Indieners vrezen dat bestellingen door Afnemers kunnen worden opgehaald en dat in volumineuze goederen mag worden bevoorraad, waardoor de verkeer aantrekkende werking zal toenemen er de parkeernormen niet worden gehaald.</p> <p>9.2.3 Vrije beroepen Indieners merken op dat de Vrije beroepen niet is gedefinieerd in de begripsbepalingen. En ook hier wordt weer geen rekening gehouden met een toename aan verkeer aantrekkende werking en parkeren.</p> <p>9.2.4 Bouwvlak Indieners hebben geconstateerd dat het bouwvlak 'Wonen' gelijk is aan het bestemmingsvlak 'Wonen' en er is geen bebouwingspercentage opgenomen.</p> <p>9.2.5 Dakterrassen Indieners menen dat het toestaan van</p>	<p>binnen de bestemming wonen.</p> <p>Ook hier geldt dat de hoofdbestemming wonen is en dat binnen deze bestemming ook een internetwinkel, uitsluitend in categorie 1 van de bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt. Met betrekking tot internetwinkels hebben wij als gemeente Druten nog aanvullend beleid dat is opgenomen in het 1^e periodieke plan als bijlage 3. Bij een internetwinkel in categorie 1 komt alleen een elektronische transactie tot stand. Ter plaatse worden alleen administratieve handelingen verricht. Er is sprake van een virtuele internetwinkel omdat er naast administratieve handelingen geen verdere activiteiten plaatsvinden. De goederen zijn alleen via het internet te bekijken en te bestellen. Overlast voor omwonenden zal bij deze vorm van internetwinkel niet aan de orde zijn.</p> <p>Vrij beroep: volgens onze uniforme planregels gedefinieerd als: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten. Hieronder wordt verstaan: de uitoefening van tand- en dierenarts, fysiotherapeut, advocaat, accountant, notaris en makelaar door de gebruiker van de woning. Het exploiteren van een prostitutiebedrijf wordt niet onder een vrij beroep begrepen. Voor het parkeren, verwijzen wij naar onze reactie onder 12.</p> <p>Hier is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waarin we de bouwvlakken nog niet wilden vastleggen, maar wel de voorgevelrooilijn. Er is inderdaad geen bebouwingspercentage opgenomen, maar wel een maximaal aantal woningen voor het</p>	<p>'Beleidsnotitie internetwinkels' uit het 1^e periodieke plan als bijlage opnemen bij de Regels.</p> <p>De begripsbepaling 'vrije beroepen' opnemen in Artikel 1 van de Regels.</p>
---	---	---



<p>dakterrassen binnen dit dichtbebouwde plangebied stedenbouwkundig onaanvaardbaar is, omdat het ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat van de aangrenzende percelen.</p> <p>9.2.6 Bijbehorende bouwwerken Indieners menen dat door artikel 5.2.2.g niet voldaan wordt aan de in de toelichting aan gehaalde doorzichten tussen de bebouwing. (zie ook punt 5 van deze zienswijze).</p>	<p>gehele bouwvlak aan de Rijdt en Julianalaan. Het college heeft hier in haar besluit van 8 maart 2016 mee ingestemd.</p> <p>Indieners menen dat door het toestaan van dakterrassen inkijk zal plaatsvinden op de aangrenzende percelen. Hiervoor kan door de eigenaren van de aangrenzende percelen een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Nadat de planologische mutatie onherroepelijk is geworden.</p> <p>Indieners merken dit terecht op en om er voor te zorgen dat er wel doorzichten zijn tussen de bebouwing is een nieuw artikel in de regels opgenomen (zie ook onder 5 van deze zienswijze):</p> <p>Daarnaast zijn op de onderdelen 9.2.1 t/m 9.2.6 uit deze zienswijze ook de artikelen 5.3 t/m 5.6 van de Regels van toepassing.</p>	
<p>9.3 Bestemming 'Groen' Indieners merken op dat voorzieningen voor verblijf en recreatie via artikel 3.1.a en 3.1.f rechtstreeks zijn toegestaan en dat er geen bepalingen zijn opgenomen onder welke voorwaarden deze zijn toegestaan. Vervolgens ontbreken de begripsbepalingen hiervan in artikel 1.</p>	<p>Indieners merken dit terecht op. Er zijn geen bepalingen opgenomen onder welke voorwaarden recreatie en voorziening voor verblijf binnen de bestemming Groen zijn toegestaan en de begripsbepalingen ontbreken. Om de veronderstelde onzekerheid weg te nemen laten wij de artikelen vervallen. Het is niet de bedoeling van de initiatiefnemer in het gebied met de bestemming Groen enige voorziening voor verblijf te bouwen of enige vorm van recreatie in het binnenterrein te laten plaatsvinden.</p>	<p>In de Regels onder artikel 3.1 de onderdelen a en f laten vervallen.</p>
<p>9.4 Evenementen Indieners geven aan dat in artikel 9.3 van de planregels is bepaald dat alle gronden tevens bestemd zijn voor evenementen (cultuur en</p>	<p>Indieners merken terecht op dat artikel 9.3 niet thuis hoort in dit bestemmingsplan. Dit artikel is abusievelijk opgenomen. Ook gelet op artikel 3.1 onder h is het beter om dit artikel te laten vervallen, omdat de initiatiefnemer geen evenementen gaat</p>	<p>In de Regels onder artikel 3.1 het onderdeel h laten vervallen en artikel 9.3 geheel laten vervallen.</p>



Gemeente Druten

<p>expositie). Daarnaast zijn de evenementen niet in de begripsbepalingen gedefinieerd en zijn er geen bepalingen opgenomen waaronder een evenement is toegestaan. Indieners pleiten dan ook voor om evenementen uit het bestemmingsplan te verwijderen of regels toe te voegen.</p>	<p>organiseren op het binnenterrein met de bestemming Groen.</p>	
<p>9.5 Ontbreken van de parkeernormen Indieners merken op dat de parkeernormen ontbreken en zijn van mening dat het ontbreken van de parkeernormen in de planregels het ontwerpbestemmingsplan rechtzeker maakt.</p>	<p>Indieners merken terecht op dat de parkeernormen ontbreken. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is duidelijk uiteengezet dat de Nota Parkeernormen Druten 2011 van toepassing is, maar in de planregels wordt hier niet naar verwezen. De verwijzing naar de Nota Parkeernormen Druten 2011 wordt opgenomen in de planregels.</p>	<p>Nota Parkeernormen Druten 2011 onderdeel laten uit maken van de Planregels en deze als bijlage 4 toevoegen aan deze planregels.</p>
<p>9.6 Geen beperkingen ten aanzien van windmolens Indieners maken ernstig bezwaar tegen deze energievoorziening, nu geen onderzoek is gedaan naar de geluidproductie of slagschaduw van deze windmolens.</p>	<p>De regels in 3.2.2.b zijn van toepassing op alternatieve energievoorzieningen zoals zonnepanelen en niet op windmolens van 15 meter hoog. Op deze hoogte kan een windmolen ook niet rendabel geïnstalleerd worden. De tekst in artikel 3.2.2 onder b en artikel 3.1 onder k zal hierop aangepast worden. Tevens zal dit in de toelichting worden verwerkt.</p>	<p>In de Regels onder artikel 3.1 onder k en 3.2.2 onder b de woorden “zoals zonnepanelen” vervangen door “windmolens uitgezonderd”. In de Toelichting op pag. 22 tekst hierop aanpassen.</p>
<p>9.7 Voorwaardelijke verplichting Indieners geven aan dat het voor hun onduidelijk is op welke wijze zeker is gesteld dat het landschapsplan zoals omschreven in de toelichting op pagina 40 en weergegeven op tekening S6-307 d.d. 19-01-2018 daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Indiener verzoeken om hiervoor een</p>	<p>Indieners merken terecht op dat er geen zekerheidsstelling voor het aanleggen van de beplanting is opgenomen in de Planregels. Langs de Julianalaan zijn vijf bomen in eigendom van de gemeente aanwezig en op het voorterrein van kavel 52 is een bomenlaantje aanwezig. Deze bomen komen niet voor op de gemeentelijke Groenkaart en kunnen zonder vergunning en zonder herplantplicht worden verwijderd. De initiatiefnemer heeft zelf voorgesteld ter compensatie voor het kappen van de</p>	<p>De tenuitvoerlegging van het door initiatiefnemer opgestelde landschapsplan opnemen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Het</p>



Gemeente Druten

<p>voorwaardelijke verplichting op te nemen in de Planregels.</p>	<p>betreffende bomen een landschapsplan uit te voeren voor de totale inbreidingslocatie Rijdt 52-56. Vanuit de gemeente is hierop positief gereageerd en geadviseerd om langs de erf grens op de privé grond van de toekomstige eigenaren bijvoorbeeld hagen of leibomen of een combinatie daarvan te planten en hiervoor een instandhoudingsverplichting voor op te nemen in de verkoopcontracten. De initiatiefnemer heeft dat advies overgenomen in het bijgevoegde landschapsplan in bijlage 4. De uitvoering van dit plan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.</p>	<p>landschapsplan als bijlage opnemen.</p>
<p>Hoofdstuk D. Overige opmerkingen 10. Waardevermindering woningen Indieners geven aan dat door het huidige planvoornemen het uitzicht vanuit de woning Rijdt 58 geheel wordt weggenomen en ook het uitzicht van de woningen Rijdt 50 en 75, Hertenkamp 24 en 45 en Julianalaan 2 en 4 ten opzichte van het oorspronkelijke open karakter van het plangebied. Hierdoor heeft het nieuwbouwplan een nadelige invloed op de waarde van de genoemde woningen. Indieners verzoeken hierbij om compensatie van deze waardevermindering van de bovengenoemde woningen.</p>	<p>De zienswijzenprocedure van een bestemmingsplan is niet het platform om over een eventuele waardevermindering van de woningen van Indieners en een discussie te voeren. Voor financiële schade ten gevolge van een bestemmingsplan (planschade) kent de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure zoals vermeld in Afdeling 6.1 van die wet. Een eventuele waardevermindering komt in die procedure aan de orde. Er kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De Wet ruimtelijke ordening voorziet op aanvraag in tegemoetkoming van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak indien die als gevolg van een bestemmingplan ontstaat (planschade), voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.</p>	<p>Geen</p>
<p>11. Titel ontwerpbestemmingsplan</p>	<p>Zowel de titel van de Toelichting, Regels en Verbeelding van het</p>	<p>In artikel 1.1 van de</p>



Gemeente Druten

<p>Indieners merken op dat er geen uniforme benaming voor het ontwerpbestemmingsplan wordt gehanteerd.</p>	<p>ontwerpbestemmingsplan zijn gelijklopend. Tevens is deze benaming aan het slot van de Regels ook als citeertitel vermeld. Wel is in artikel 1.1 abusievelijk de schrijffout 'Afferden' in plaats van 'Horssen' opgenomen. Dit zullen wij aanpassen en er tevens voor zorgen dat de benaming bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan ook hetzelfde is.</p>	<p>Regels de schrijffout 'Afferden' vervangen door 'Horssen'.</p>
<p>Hoofdstuk E. Veiligheid en parkeren 12. Verkeersveiligheid en parkeerchaos Indieners zijn van mening dat de maatvoering van de parkeerplaatsen zoals opgenomen in de Parkeernota Druten 2011 en het inrichtingsplan te minimaal is. Als gevolg daarvan zal men niet op de daarvoor bedoelde plaatsen parkeren, maar een parkeerplaats in de openbare ruimte zoeken.</p> <p>Vervolgens zijn Indieners van mening dat de flexibele regels van het bestemmingsplan waarin internetwinkels, vrije beroepen en beroepen aan huis rechtstreeks zijn toegestaan een parkeerchaos kunnen veroorzaken op de Rijdt. Bovendien is de verkeersaantrekkende werking van deze functies niet onderzocht.</p>	<p>De gehanteerde maatvoering voldoet aan de NEN 2443, deze maatvoering is correct vastgelegd in de Nota 'Parkeernormen 2011' gemeente Druten. Dat andere gemeenten, zoals gemeente West Maas en Waal, een grotere maat hanteren doet daar niet aan af.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan maakt het inderdaad mogelijk om internetwinkels, vrije beroepen en beroepen aan huis toe te staan. In de hiervoor aangehaalde Nota Parkeernormen 2011 gemeente Druten is vastgelegd dat voor die functies extra parkeerplaatsen vereist zijn. Hiermee is derhalve rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Gelet op de overgelegde parkeerbalans bij het ontwerpbestemmingsplan, die voldoet aan onze Nota parkeernormen vinden wij de veiligheid voor fietsers en voetgangers voldoende gewaarborgd, omdat er ons inziens hierdoor geen sprake is van veelvuldig parkeren op de Rijdt. Met betrekking tot de verkeersveiligheid voor met name verkeer vanuit de Julianalaan, vinden wij dat er geen sprake is van onoverzichtelijkheid. Als voldoende ver tot op de Rijdt met het voertuig en/of fiets wordt doorgereden is het overzicht op de Rijdt ons inziens voldoende. De bebouwing staat zowel aan de</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

<p>Daarnaast vinden Indiëners dat de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers door het parkeren op de Rijdt had moeten worden onderzocht en ook nu een woning wordt gebouwd op de hoek Rijdt/ Julianalaan in verband met overzicht op de Rijdt.</p>	<p>Rijdt als de Julianalaan drie meter uit de molgoot van de weg. Deze afstand vinden wij als gemeente voldoende zodat een verkeersveiligheidsonderzoek niet noodzakelijk is.</p>	
<p>Hoofdstuk F. Conclusie Indiëners zijn van mening dat dit ontwerpbestemmingsplan voor de omwonenden een podium voor overlast creëert. Het plan is daarmee in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Indiëners verzoeken dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen.</p>	<p>Deze mening om het bestemmingsplan niet vast te stellen delen wij niet. Wij vinden dat -mede gelet op de bovenstaande voorgestelde aanpassingen en wijzigingen- het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden wordt hierdoor niet op onaanvaardbare wijze aangetast.</p>	<p>Geen</p>
<p>Samenvatting zienswijze 3</p>	<p>Reactie op zienswijze 3</p>	<p>Gevolgen voor bestemmingsplan</p>
<p>Indiëner, lees initiatiefnemer, wenst twee muurdelen met daarin een poort en daarachter twee bergingen te bouwen in de bestemming 'tuin' van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Tot nu toe is aan de bovengenoemde gewenste situering door het college goedkeuring onthouden. Indiëner draagt de volgende argumenten aan:</p>	<p>In het kader van de voorliggende planontwikkeling is door Architectenburo Otto van Dijk een studie-analyse gemaakt (zie bijlage 8 bij de toelichting). In deze studie-analyse is door de initiatiefnemer de situering van het bouwvlak/bestemmingsvlak "Wonen" gemotiveerd. Tevens heeft Indiëner/initiatiefnemer in deze studie-analyse voorgesteld om de rooilijn vast te stellen op 3 meter van de achterkant van de molgoot van de Rijdt en vanaf de achterkant van de betonrand ter plaatse van de Julianalaan. Met dit voorstel voor de rooilijn aan de Rijdt en de Julianalaan heeft het college van burgemeester en wethouders in hun vergadering van 20 juli 2015 ingestemd. Waarmee voor beiden partijen de rooilijn en het bouwvlak/bestemmingsvlak voor het betreffende ontwerpbestemmingsplan vastligt. Dit waren ook de</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

	<p>belangrijkste uitgangspunten voor het opstellen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Wij geven geen gehoor aan het verzoek van indiener (zie verder de onderstaande reactie) om de beoogde tuilmuren van 1.80 meter hoog met poort, met daarachter twee bergingen door de - door het college vooraf vastgestelde- voorgevelrooilijn te bouwen in de bestemming 'tuin'. Dit is in strijd met de Regels in artikel 4 en artikel 5.2.2. 'Bijbehorende bouwwerken onder' f en g van het onderhavige bestemmingsplan.</p>	
<p>1. Een inbreidingsplan heeft minder flexibiliteit dan een uitbreidingsplan en is erg maatgevoelig. Een verschuiving van het bouwblok ad. Julianalaan richting groene open binnenterrein betekent een vermindering van uitzicht vanuit pand Rijdt 52 richting binnenterrein.</p>	<p>Indiener is van mening dat een inbreidingsplan minder flexibel is dan een uitbreidingsplan en erg maatgevoelig is. Deze mening delen wij niet omdat bij de ontwikkeling van ieder plan altijd gekeken moet worden naar een goede ruimtelijke kwaliteit. En of het nu een inbreidingsplan of uitbreidingsplan betreft het zal altijd moeten passen en/of worden afgestemd op de bestaande woonomgeving, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het door indiener aangedragen argument dat door de verschuiving van het bouwblok het uitzicht vanuit het pand Rijdt 52 wordt verminderd, wordt ook bevestigd door de bijgevoegde brief van de betreffende bewoner. Alle redenen dus om het bouwvlak aan de binnenzijde niet te vergroten en zo te laten. Het staat de initiatiefnemer vrij om met de hoofdbebouwing en de bijgebouwen te schuiven als de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvindt.</p>	<p>Geen</p>
<p>2. Het niet kunnen positioneren van bergingen aan eigen tuin en/of carport geeft een lastige verkoop in een dorpse setting en een stevige waardevermindering van alle vier de</p>	<p>Indiener Het is aan de initiatiefnemer hoe hij het bestemmingsvlak gelegen aan de Julianalaan indeelt, met of zonder bergingen, als er maar voldaan wordt aan de regels en uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan. De</p>	<p>Geen</p>



Gemeente Druten

woningen.	conclusie van de makelaar dat het zonder bergingen een lastige verkoop gaat worden en een stevige waardevermindering van de 4 woningen oplevert kan aanleiding vormen voor de initiatiefnemer om de verkavelingsopzet te herzien. Maar wel zo dat het past binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan.	
3. De vier starterswoningen worden gerealiseerd in twee haaks op de straat gesitueerde woonvolumes. Ter bereiking van privacy zijn de kopgevels van beiden woonvolumes en de gevels van de bergingen blind uitgevoerd. De starterswoningen hebben naast de eigen patio'tuin een besloten gezamenlijke woonhof en waarvan de hof middels een poort is afgesloten van de straat. De besloten woonhof wordt op de erfgrans langs de straat, op eigen grond van de starterswoningen, afgeschermd middels een gemetselde muur van 1.8 meter hoog met daarin een poort. De beiden gemetselde muurdelen worden voorzien van gevelbegroening.	Wij verwijzen naar onze reactie hierboven.	Geen
4. De beoogde beiden bergingen zijn gesitueerd tussen de gemetselde muurdelen en de gesloten gevels van de beiden bouwvolumes. Daarmee worden brandgevaarlijke houten bergingen voorkomen. Ter bereiking van de kwalitatieve uitstraling bevindt zicht achter de beide muurdelen de opstelplaats van de	De kwalitatieve uitstraling, brandgevaar en opstelplaatsen voor containers dienen geregeld te worden in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.	Geen



Gemeente Druten

afvalcontainers, zodat deze niet zichtbaar zijn.		
5. Buren aan de Julianastraat en Rijdt hebben tegen deze duurzame oplossing van muur met poort en daarachter bergingen; geen bezwaar, temeer daar privacy, duurzaamheid en kwaliteit, door de ontwerpuitgangspunten voldoende zijn gewaarborgd (zie bijgevoegde ondergetekende petitie).	Het feit dat de burens akkoord zijn (via getekende petitie) met de plaatsing van tuinmuren met poorten en daarachter bergingen, maakt niet dat deze ook in strijd met de regels van het onderhavige bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Voorgaande vormt voor de gemeente geen reden om hieraan medewerking te verlenen.	Geen
6. De gevelbegroening is een voortzetting van de te handhaven schuur met gevelbegroening op het erf Rijdt 52. Het advies van architectuurhistoricus M. Kruidenier 'De onderste Steen' ondersteunt dit ontwerpuitgangspunt.	Dit gaat voorbij aan de strijdigheid met het onderhavige bestemmingsplan. Dergelijk bebouwing voor de voorgevelrooilijnen past niet ook niet in het huidige straatbeeld van de Julianalaan, waar dit afgezien van het bijgebouw van de boerderij Rijdt 52 verder in de straat niet voorkomt. Refereren aan deze enige uitzondering is naar onze mening niet steekhoudend. De voorgestelde woonbebouwing aan de Julianalaan heeft in zijn opzet en verschijningsvorm niets te maken met een boerenerf.	Geen
7. Als voor verschuiving bouwblok wordt gekozen ontstaat er door deze verschuiving enerzijds een verminderende relatie tussen pand 52 en het binnenterrein en anderzijds ontstaat er langs de Julianalaan een niet functionele brede groenstrook waarvan het ongewis is wie het onderhoud hiervoor dient uit te voeren. Waardoor deze groenstrook mogelijk een hondenpoepsterrein wordt.	Wij zijn en blijven van mening dat de initiatiefnemer een andere oplossing voor het vraagstuk moet zoeken en daartoe zo nodig het aantal woningen en/of de positionering ervan aan te passen zodat het past in het onderhavige bestemmingsplan.	Geen

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn het in bestemmingsplan (regels en/of verbeelding) aangebracht:

- De Beleidsnota `Internetwinkels wordt toegevoegd als Bijlage 3 aan de Regels.
- De Nota parkeernormen gemeente Druten wordt toegevoegd als Bijlage 4 aan de Regels.

http://beta.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb01-1704/b_NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb01-1704_3Beleidsn..etwinkels.pdf

http://beta.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb01-1704/b_NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb01-1704_2NotaPark..nteDruten.pdf

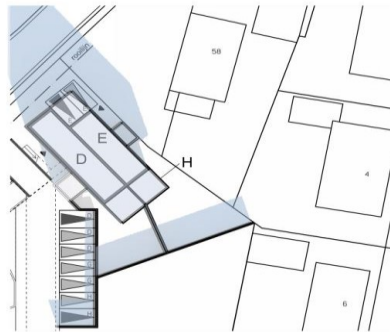


Gemeente Druten

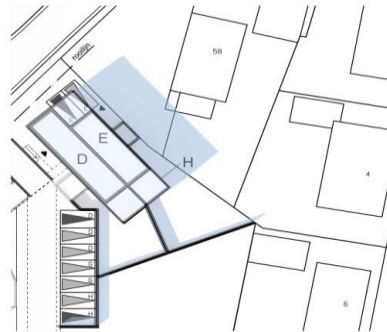
Bijlage 1 NAW Gegevens ingekomen zienswijzen



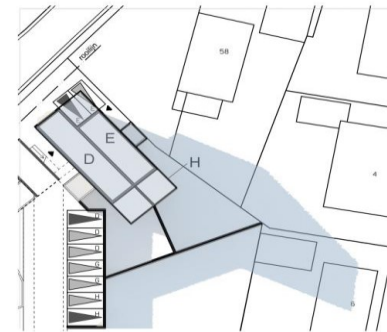
Bijlage 2 Onderbouwing schaduwwerking



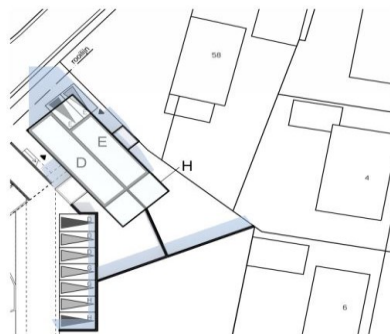
Bezonningsstudie - 21 maart 10:00 uur



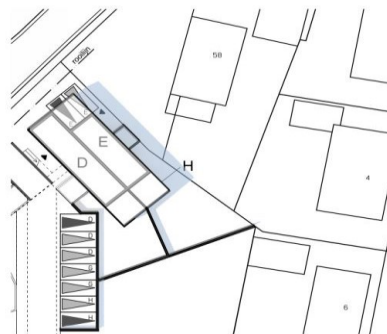
Bezonningsstudie - 21 maart 14:00 uur



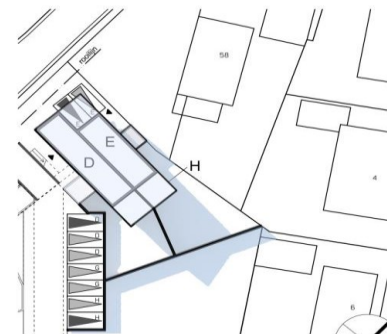
Bezonningsstudie - 21 maart 18:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 10:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 14:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 18:00 uur

BIJLAGE 5 -1

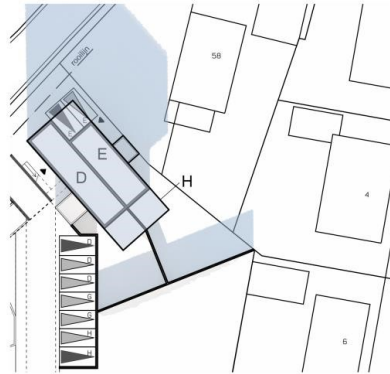
ARCHITECTENBURO OTTO VAN DIJK - HORSSSEN T: 0487-542144 E: architectenburo@ottovandijk.nl / i.s.m. ir A. van Dijk AVD ARCHITECTUUR

BEZONNINGSSTUDIE
ROOILIJN 3 METER
10-09-2018

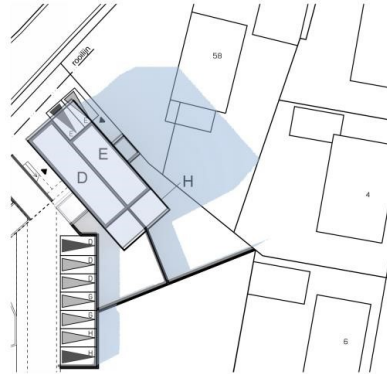
360
schaal 1:500



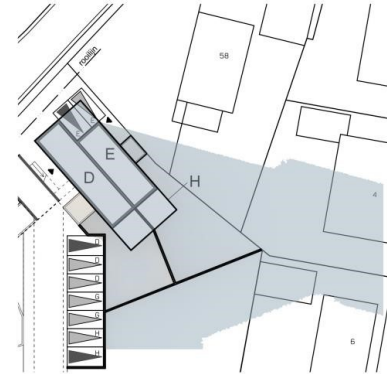
Gemeente Druten



Bezonningsstudie - 21 oktober 10:00 uur



Bezonningsstudie - 21 oktober 14:00 uur



Bezonningsstudie - 21 oktober 18:00 uur

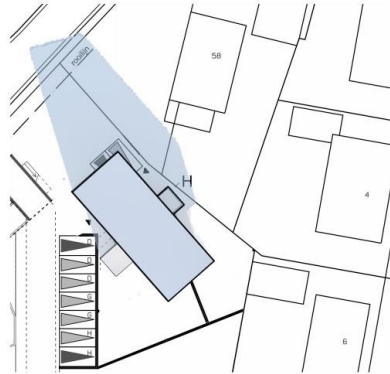
BIJLAGE 5-2

ARCHITECTENBURO OTTO VAN DIJK - HORSSSEN T: 0487-542144 E: architektenburo@ottovandijk.nl / i.s.m. ir A. van Dijk AVD ARCHITECTUUR

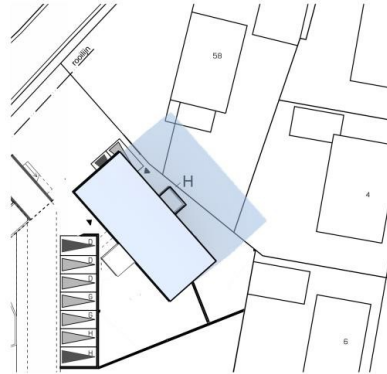


BEZONNINGSSTUDIE
ROOILIJN 3 METER
10-09-2018

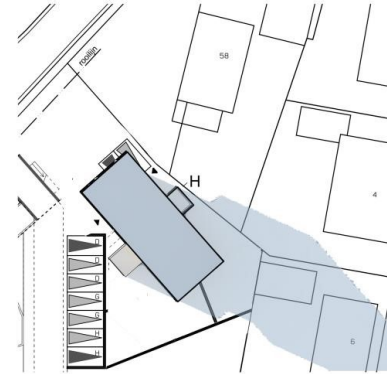
360
schaal 1:500



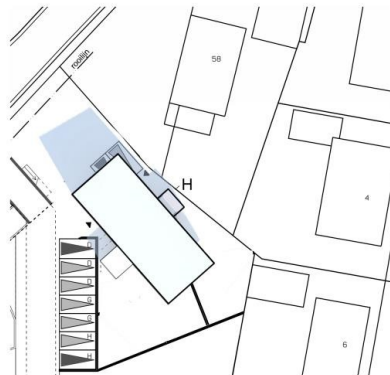
Bezonningsstudie - 21 maart 10:00 uur



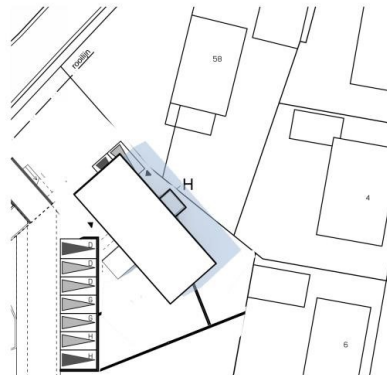
Bezonningsstudie - 21 maart 14:00 uur



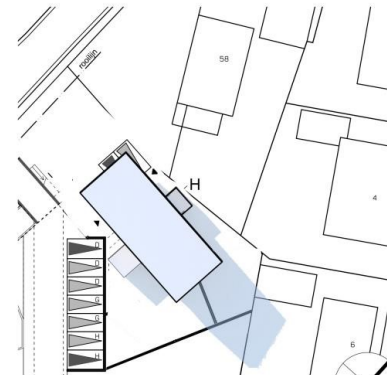
Bezonningsstudie - 21 maart 18:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 10:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 14:00 uur



Bezonningsstudie - 21 juni 18:00 uur

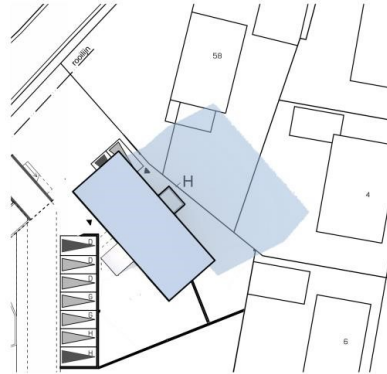
BIJLAGE 5-3

ARCHITECTENBURO OTTO VAN DIJK - HORSSEN T: 0487-542144 E: architectenburo@ottovandijk.nl / i.s.m. ir A. van Dijk AVD ARCHITECTUUR

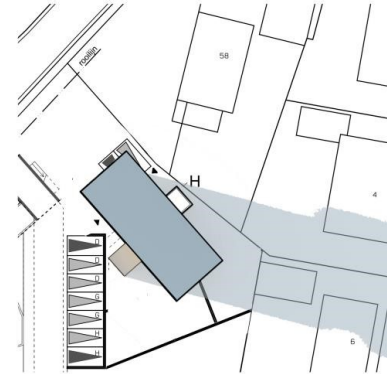
BEZONNINGSSTUDIE
ROOILIJN VOORSTEL INDIENERS 360
10-09-2018 schaal 1:500



Bezonningsstudie - 21 oktober 10:00 uur



Bezonningsstudie - 21 oktober 14:00 uur



Bezonningsstudie - 21 oktober 18:00 uur

BIJLAGE 5-4

ARCHITECTENBURO OTTO VAN DIJK - HORSSSEN T: 0487-542144 E: architectenburo@ottovandijk.nl / i.s.m. ir A. van Dijk AVD ARCHITECTUUR



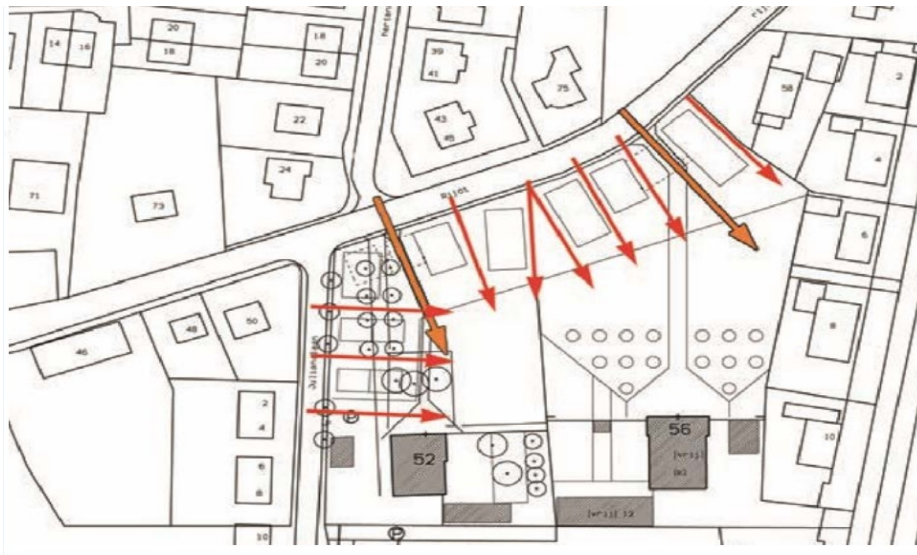
BEZONNINGSSTUDIE
ROOILIJN VOORSTEL INDIENERS 360
10-09-2018 schaal 1:500

Bijlage 3

Opnemen in de Toelichting: Waarde – Openheid (dubbelbestemming)

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' hebben, de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' gekregen. Deze dubbelbestemming waarborgt het behoud van de openheid van het plangebied en in het bijzonder van de zichtlijnen zoals aangegeven in afbeelding 13 van bijlage 8 van de toelichting. Op deze gronden, waar de zichtlijnen staan aangegeven, is het bouwen van gebouwen en bouwwerken geheel uitgesloten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter hoogte. Op de zijdelingse perceelgrenzen mag de bouwhoogte 2 meter bedragen, aangezien daardoor geen onevenredige verstoring van de zichtlijnen optreedt.

Voorts is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor enkele werken en werkzaamheden die de openheid en de zichtlijnen mogelijk kunnen aantasten. Met het opnemen van de hierboven beschreven regeling, worden de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' uitgesloten van het begrip 'bebouwingsgebied' als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarmee vervallen de mogelijkheden om vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op te richten op deze gronden. Dit is wenselijk, omdat dergelijke bouwwerken een verstoring van de waardevolle openheid en een belemmering van de zichtlijnen kunnen veroorzaken.



afbeelding 13 van bijlage 8 van de toelichting

Regels: Nieuw artikel 9 opnemen in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 9 Waarde – Openheid

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, -gelden ter plaatse van de zichtlijnen zoals aangegeven in afbeelding 13 van bijlage 8 van de toelichting-, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de openheid van het binnenterrein aan de Rijdt 52-56; en
- b. behoud van de zichtlijnen ter plaatse van deze gronden.

9.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen, ongeacht hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 2 meter voor zover gerealiseerd op de zijdelingse perceelgrens;
- b. 1 meter voor het overige.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is op de in lid 9.1 bedoelde gronden verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden alsmede de aanleg van wallen;
2. het bebossen of anderzins beplanten met houtachtige gewassen, waaronder begrepen het telen van bomen, struiken en heesters.

b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. behorende tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

c. De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, bedoeld onder a, zijn uitsluitend toegestaan voor zover door de uitvoering daarvan, dan wel door de direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden bedoeld in lid 9.1.