Zienswijzenota ontwerpbestemmingsplan Geerstraat 8 Druten

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie (‘zienswijze’) op het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijze
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Geerstraat 8 Druten’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 juni 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk verklaard. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1 van meerdere omwonenden ingekomen op 7 augustus 2023.

<u>Samenvatting:</u>

1. Reclamanten vinden dat de belangen van de omwonenden niet voldoende zijn afgewogen. Reclamanten geven aan dat de gemeente geen contact met omwonenden heeft gezocht en dat de initiatiefnemer een maal op ad hoc-basis bij een aantal omwonenden is langs geweest om het plan toe te lichten.
   Reclamanten geven aan dat er niet wordt voldaan aan de manier waarop participatie is

omschreven op de website van de gemeente: https://druten.nl/participatie-en-de-omgevingswet. Op deze website staat een werkwijze participatie en reclamanten geven aan dat dit niet is gebruikt en dat zij het belangrijk vinden dat er een zorgvuldig participatietraject wordt gevolgd zoals op de website is aangegeven.
Reclamanten geven aan dat er contact is geweest met de gemeente en dat er is aangegeven dat de Omgevingswet zijn intrede zal doen per 1 januari 2024 en hier geen beroep op kan worden gedaan.

2. Reclamanten geven aan dat volgens de regels van het bestemmingsplan er op minder dan 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden en dat zij dit niet willen. Reclamanten geven aan dat een kleinere afstand dan 2,5 meter leidt tot directe aantasting van de huidige privacy, direct tot vermindering van het woongenot (en van toekomstige bewoners) en dus directe schade voor de huidige bewoners. Reclamanten vragen om opheldering hoe (en wie) tot dit besluit is gekomen.
3. Reclamanten zien een discrepantie tussen de regels en toelichting. Reclamanten zien dat in het document regels en de plankaart veel meer ruimte wordt geboden dan in de toelichting is omschreven en met tekeningen wordt verduidelijkt. Reclamanten maken bezwaar tegen de in de regels opgenomen goothoogte van 4,5 meter van het hoofdgebouw en de 5,5 meter bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken. Reclamanten willen niet dat het mogelijk wordt om een gevel van 5,5 meter hoogte als bijgebouw te bouwen, waarbij reclamanten aangeven dat tevens hun zienswijze op de afstand tot de erfgrens in ogenschouw genomen moet worden.
4. Reclamanten stellen dat de splitsing van de percelen is niet duidelijk beschreven, waardoor het onduidelijk is of de perceeloppervlakte van 1000m2 van toepassing is waardoor voor de bijbehorende bouwwerken een oppervlakte van 100m2 is toegestaan. Reclamanten maken op dit punt bezwaar omdat het onduidelijk is en een oppervlakte van 100m2 niet in verhouding staat tot de hoofdgebouwen.
5. Reclamanten geven aan onaangenaam verrast te zijn dat in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid tot een Bed & Breakfast en webshop is opgenomen. Reclamanten geven aan dat hier geen onderbouwing voor bij zit. Ook geven reclamanten aan zich zorgen te maken om eventuele overlast in het kader van geluid, verkeersbewegingen en parkeerproblemen. Reclamanten geven aan dat mensen die met vakantie zijn, luidruchtiger zijn (laat in de avond/nacht) en dat dit haaks staat op de rustigere buurt.
6. Reclamanten geven aan dat de communicatie slecht is. Reclamanten vragen zich af waar de mogelijkheid tot participatie van alle betrokken partijen is. Reclamanten geeft aan dat de initiatiefnemer ook zijn afwegingen en belangen heeft, maar dat reclamanten graag gezamenlijk tot eventuele compromissen willen komen. Het standpunt van reclamanten is dat onder andere de gemeente Druten hier het initiatief in moet nemen, juist in het belang van haar inwoners en overeenkomstig de participatiewijzer die de gemeente zelf heeft opgesteld.

Beantwoording:

1. De werkwijze participatie waar reclamanten naar verwijzen is opgesteld voor wanneer de Omgevingswet geldt waarmee participatie verplicht wordt. Dit is ook terug te zien aan de titel van de pagina: Participatie en de Omgevingswet. De Omgevingswet gaat pas op 1 januari 2024 en zoals reclamanten aangeven kan hier geen beroep op worden gedaan. Onder de huidige wetgeving is participatie niet verplicht. Dit kan als voorwaarde bij een principeverzoek meegegeven worden echter is dit niet verplicht en dat is hier niet gebeurd. De initiatiefnemer heeft in september 2022 overleg gehad met de bewoners van de

aangrenzende percelen. Hierin zijn positieve punten op het plan geuit en een aantal zorgen of wensen geuit. De initiatiefnemer heeft toen voor een aantal zorgen die zijn benoemd aangeboden deze zaken eventueel privaatrechtelijk te regelen om deze zorgen weg te nemen. Dit betreft specifiek de meest noordelijke woning van de rijwoningen, het mogelijke gebruik van het platte dak van deze woning als balkon of dakterras. Toegezegd is dat privaatrechtelijk wordt geregeld dat een dergelijk gebruik bij deze woning niet is toegestaan. De gemeente heeft verder de wettelijke procedure gevolgd en op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarop een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar kan maken.

2. Er bestaat geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrens. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van dit plan planschade lijden bestaat de mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de geleden planschade in te dienen bij de gemeente. Dit staat los van de onderhavige procedure. Bij de woning in het oosten van het plangebied wordt de specifieke aanduiding waarmee aan afstand van minder dan 2,5 meter aangehouden kan worden verwijderd. Dankzij de aankoop van een kleine strook grond door de initiatiefnemer is er meer ruimte dan voorheen. Dit is in het westen van het plangebied niet mogelijk.
3. De regels, de bijlagen bij de regels en verbeelding (plankaart) zijn juridisch bindend. De toelichting niet. In de toelichting zijn slechts impressies gegeven van hoe het eruit zou kunnen komen te zien. In het huidige bestemmingsplan mag er een kantoorgebouw met goothoogte van 8 meter gebouwd worden op circa 5 meter van de erfgrens. Daarnaast mag er een bedrijfswoning tegen de erfgrens aan gebouwd worden met een goothoogte van 7 meter. De hoogte van de gebouwen die volgens het nu geldende bestemmingsplan gebouwd mogen worden zijn hoger en dichterbij dan in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Reclamanten gaan er dus op vooruit.
4. Er zijn in dit plan geen percelen die groter zijn dan 1000m2. Om de onduidelijkheid hierover weg te nemen is de zin “met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²” uit het bestemmingsplan gehaald.
5. De afwijkingsmogelijkheid voor een Bed & Breakfast en het bij recht toegestane internetwinkels (uitsluitend in categorie 1 van de beleidsnotitie internetwinkels) is een bestaand recht uit het moederplan Stedelijk Gebied Druten (4e periodieke herziening). Dit is een recht wat reclamanten zelf ook hebben en is dus geen uitbreiding van rechten. Voor de afwijkingsmogelijkheid voor een Bed & Breakfast dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden en daar zijn onder andere de volgende voorwaarden aan verbonden:
    - De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
    - De omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
    - De omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen.
    - Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

Er zal dan ook geen omgevingsvergunning voor worden afgegeven indien uit onderzoeken blijkt dat de Bed & Breakfast voor overlast zou zorgen.

6. Zie beantwoording bij punt 1.

Conclusie:
De zienswijze is gedeeltelijk gegrond m.b.t. tot punt 4. de bijgebouwenregeling voor percelen groter dan 1000m2. De zienswijze is op de overige punten niet gegrond verklaard. De gedeeltelijk gegronde zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan 'Geerstraat 8 Druten en het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

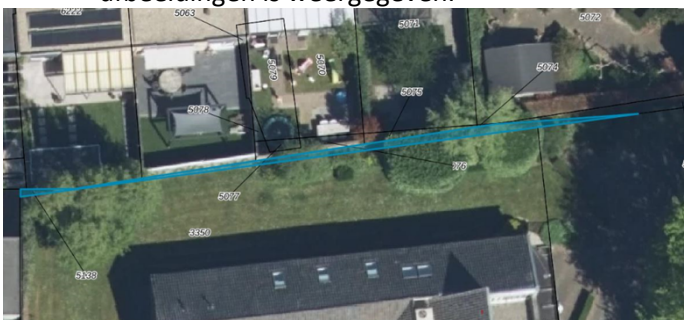
IIII. WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (toelichting en bijlagen) aangebracht op basis van de gedeeltelijk gegronde zienswijze**:**

1. In de regels van het bestemmingsplan onder 5.2.2 bijbehorende bouwwerken d. is de volgende zin verwijderd: "met dien verstande dat maximaal 100 m² is toegestaan op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m²".

De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (verbeelding) aangebracht op basis van een ambtshalve aanpassing**:**

1. Op de verbeelding zijn twee strookjes grond die na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan eigendom zijn geworden van de initiatiefnemer opgenomen. Het gaat om een strookje van 13 m2 en een strookje van 158m2 zoals op onderstaande afbeeldingen is weergegeven.





2. Op de verbeelding is de specifieke bouwaanduiding waarbij minder dan 2,5 meter afstand aangehouden dient te worden in het oosten van het plangebied verwijderd. Deze aanduiding is er af gehaald omdat er dankzij de aankoop van het strookje grond in het oosten meer dan 2,5 meter ruimte over is gebleven.