Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Koningstraat naast 9, Puiflijk’

NL.IMRO.0225.BPpuioudekostr-2203

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- 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 de gemeenteraad, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is, mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. 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 persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Koningstraat naast 9, Puiflijk’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 28 juli tot donderdag 8 september 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen 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.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze I, ingekomen op 8 september 2022 en aangevuld op 22 september 2022

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens cliënten die wonen nabij het plangebied. Reclamant geeft aan dat de belangen van reclamant niet voldoende in kaart zijn gebracht en niet voldoende worden gewaarborgd. Verzocht wordt om serieus onderzoek de laten doen naar diverse aspecten alvorens er een besluit wordt genomen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt geacht in strijd te zijn met een juiste ruimtelijke ordening waarmee het totale plan en de daarmee verbonden keuzes worden bestreden.
Inhoudelijk heeft reclamant een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamanten merken op dat zij op geen enkel moment in het proces zijn betrokken bij de beoogde wijzigingen, waardoor de belangen van reclamant nimmer in kaart zijn gebracht en dus ook niet bij de planologische wijziging zijn betrokken.
2. Reclamant merkt op dat het, in het plangebied vigerende bestemmingsplan, in 2020 is vastgesteld. Opgemerkt wordt dat er in 2020 dus schijnbaar geen behoefte was een de planologische wijziging. Reclamant merkt op dat niet is onderbouwd dat die behoefte er nu wel is.
3. Reclamant betoogd dat de regels onvoldoende zekerheid bieden. Hetgeen bij recht en middels binnenplanse afwijkingsmogelijkheden wordt toegestaan kan een situatie doen ontstaan van een overlast veroorzakende bebouwing.

Hetgeen ontbreekt aan het ontwerp is volgens reclamanten in ieder geval het volgende:

4. Planschaderisicoanalyse;
5. deugdelijk overzicht van het totaal (toename van aan-en afvoer van verkeer);
6. een parkeeranalyse ontbreekt;
7. onduidelijk is aan weke zijde beoogd is als uitwegmogelijkheid;
8. een analyse van de directe invloed op de omgeving;
9. een analyse van de directe invloed op de natuur, flora en fauna;
10. de potentiele invloed van de bestemmingsplanwijziging op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
11. een stikstofanalyse.

Op 22 september is er een aanvulling toegestuurd met de volgende opmerkingen:

12. Reclamant geeft aan dat noch uit de publicatie, noch uit de ter inzage gelegde stukken blijkt dat rekening is gehouden met de positie en belangen van cliënten. Opgemerkt wordt dat reclamanten onrechtmatig belemmerd worden en direct schade lijden.
13. Reclamant geeft aan dat de diverse posities omtrent grondeigendom niet in kaart zijn gebracht. Er is geen toestemming gevraagd aan diverse eigenaren.

Reactie op zienswijze I

1. De gemeente heeft de initiatiefnemers verzocht om direct omwonenden te informeren over de planontwikkeling. In het kader hiervan is er contact geweest tussen de initiatiefnemers en reclamant. Reclamant is dus op de hoogte gebracht van het planvoornemen.

2. Het voorliggende planvoornemen betreft een particulier initiatief. Initiatiefnemers hebben middels een principeverzoek kenbaar gemaakt dat het voornemen bestaat om op de locatie twee woningen te realiseren. Dat er in 2020 nog geen behoefte was doet hierbij niet ter zake. Temeer omdat de initiatiefnemers in 2020 nog niet over de gronden in het plangebied konden beschikken.
   Het principeverzoek is in het voortraject getoetst aan (onder meer) het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven in de gemeente Druten. Onderdeel van dit toetsingskader is de toetsing aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Op beide criteria is het planvoornemen positief beoordeeld.
3. Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. De bijbehorende regels zijn gebaseerd op de regels die gelden voor woon- en tuinbestemmingen in de omgeving van het plangebied c.q. het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze regels worden passend geacht in relatie tot omliggende (woon)functies. Hinder aan omliggende woonfuncties is niet te verwachten.
4. Paragraaf 4.6 van de toelichting gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Zoals wordt aangegeven is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente waarin (onder meer) afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van planschade. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemers. Er is op voorhand geen aanleiding om aan te nemen dat de initiatiefnemers de eventuele planschade niet kunnen bekostigen. Met de voornoemde anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.
5. In paragraaf 4.4 van de toelichting zijn de parkeer- en verkeersaspecten toegelicht. Er worden twee woningen toegevoegd. De te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is circa 16 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen is hiermee dusdanig gering dat op voorhand kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot een overbelasting van de Oude Koningstraat.
6. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt ingegaan op de parkeerbehoefte. Tevens is een afbeelding bijgevoegd waarop de mogelijke parkeerplaatsen zijn ingetekend. In het kader van het bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond dat op eigen terrein in het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden voorzien.
7. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt als volgt toegelicht hoe het plangebied wordt ontsloten: *'Het plangebied wordt ontsloten aan de onbenoemde straat die haaks loopt op de Oude Koningstraat.'*
8. In de toelichting van het bestemmingsplan is het plan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en aan de 'goede ruimtelijke ordening'. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt de invloed op de omgeving vanuit diverse (milieu)aspecten belicht. De toelichting is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.
9. In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt het aspect ecologie als volgt toegelicht: In *'de huidige situatie bestaat het plangebied uit een open grasveld, dat periodiek wordt gemaaid. Bebouwing (en daarmee schuilmogelijkheden voor soorten) ontbreekt. Dit geldt ook voor poelen of andere vormen van oppervlaktewater. Daarmee kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het plangebied niet fungeert als broed-, foerageer- en/of verblijfplaats van beschermde soorten. Tijdens de werkzaamheden zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen. Negatieve effecten op (beschermde) soorten kunnen worden uitgesloten.'* Bovenstaande toelichting is beoordeeld en akkoord bevonden door de beleidsadviseurs van de gemeente Druten.

10. In paragraaf 4.1.5 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is paragraaf 4.1.5 van de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet zorgt voor een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende percelen.
11. Voor wat betreft het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 toegelicht dat vanwege de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen geen significant negatieve gevolgen op omliggende Natura 2000-gebieden is te verwachten. In aanvulling op het bovenstaande is tevens onderbouwd dat ook de aanlegfase niet zorgt voor significant negatieve gevolgen op omliggende Natura 2000-gebieden.
12. Zoals eerder vermeld is in de toelichting van het bestemmingsplan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en aan de 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij is op diverse (milieu)aspecten de relatie met de omgeving gelegd.
    Voor wat betreft de planschade geldt dat reclamanten een planschadeclaim kunnen indienen via de website van de gemeente Druten. Indien blijkt dat reclamanten inderdaad recht hebben op planschade wordt deze financiële schade gecompenseerd.
13. De initiatiefnemers hebben een ondertekend koopcontract aangeleverd, waarmee is aangetoond dat zij (toekomstig) eigenaar zijn van de gronden in het plangebied. Het betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Druten, sectie G, nummer 445. Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op dit perceel.

Zienswijze II, ingekomen op 31 augustus 2022
Zienswijze namens een cliënt die eigenaar is van een bedrijf nabij het plangebied. Reclamant betoogd dat de belangen van cliënt onvoldoende gewaarborgd zijn. Reclamant heeft volgende opmerkingen:

1. Reclamant verwijst naar de volgende passage uit paragraaf 4.5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan: *'terwijl aan de overzijde van het plangebied, aan de Oude Koningstraat, meerdere kassencomplexen en andere bedrijvigheid te vinden zijn.'*
   Reclamant betoogd dat het bedrijf hiermee tekort wordt gedaan. Hoewel er inderdaad kassen te vinden zijn wordt opgemerkt dat er ook percelen zijn waarop tuinbouw is toegestaan. Reclamant merkt het volgende op:
   'het feit dat er nu kassen staan, betekent niet dat er in de toekomst geen tuinbouw meer mogelijk is op de plek waarop de kassen nu staan.'
   Reclamant merkt op dat in het concept ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met tuinbouw en bijbehorende spuitcirkels. Betoogd wordt dat dit wel onderzocht dient te worden. Indien de woningen worden geprojecteerd in de spuitzone van de cliënt heeft dit mogelijk gevolgen voor de bedrijfsvoering van cliënt.
2. Reclamant merkt op dat uit het plan niet volgt dat initiatiefnemer voldoende rekening heeft gehouden met de omvang van het bedrijf van cliënt. Zo is er bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen (en bijvoorbeeld het laden en lossen) die plaatsvinden rondom het bedrijf van cliënt. Hierbij krijgt cliënt het idee dat de besluitvorming rondom het bestemmingsplan onzorgvuldig is.
3. Reclamant betoogd dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder dat er nader onderzoek is uitgevoerd.

Reactie op zienswijze II

1. Reclamant merkt terecht op dat tuinbouw op grond van de agrarische bestemming is toegestaan. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich:

- Gronden waarop de functieaanduiding ‘tuinbouw uitgesloten’ van toepassing is;
- Een bedrijfswoning;
- Een bedrijfsloods.

Het is niet aannemelijk dat er in de toekomst op deze gronden daadwerkelijk tuinbouw zal worden gerealiseerd. De bestaande kassen zijn gelegen op ruim 70 meter van het plangebied. Tussen het plangebied en de kassen is tevens bebouwing gelegen. Mocht de wens bestaan om, ter plaatse van de huidige kassen, tuinbouw te realiseren zorgt het huidige planvoornemen niet voor een belemmering. Tevens zijn er aan weerszijde van het plangebied reeds woningen aanwezig. De extra woning c.q. het voorliggende bestemmingsplan zorgt daarom niet voor een extra belemmering ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant wordt niet belemmerd in diens bedrijfsvoering.

2. Het bedrijf van reclamant betreft een sierteeltbedrijf bedrijf. Dit is een categorie 2 bedrijf waarvoor op grond van de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 10 meter geldt gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Het bedrijf van reclamant valt onder het activiteitenbesluit. In het activiteitenbesluit zijn voorschriften voor geluid opgenomen waaraan het bedrijf moet voldoen op de gevel van de dichtstbijzijnde woning, dat is de bestaande woning Oude Koningstraat 9. De nieuwe woningen liggen verder weg. En zijn dus geen extra beperkingen voor het bedrijf door de bouw van de beoogde woningen.
3. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de toelichting op een aantal aspecten aangevuld. Zie hiervoor de Nota van wijzigingen.

Conclusie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De wijzigingen worden toegelicht in het navolgende hoofdstuk IV.

IV. NOTA VAN WIJZIGINGEN

De verbeelding en regels zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen niet gewijzigd. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen in de toelichting weergegeven.

Paragraaf	Thema	Toelichting
4.1.4	Geur	De onderbouwing onder ‘planspecifiek’ is aangevuld.
4.1.5	Milieuzonering	De onderbouwing onder ‘planspecifiek ’is aangevuld. Tevens is er een tabel opgenomen waarin de afstanden tot bedrijven in de omgeving zijn opgenomen.
4.3	Ecologie	De onderbouwing met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming is aangevuld.
4.4	Verkeer	De kwantitatieve toename van het aantal verkeersbewegingen is opgenomen.