

Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Ruijterstraat te Druten.

De Nota Zienswijzen bestemmingsplan De Ruijterstraat bestaat uit drie onderdelen. Onderdeel A betreft de beoordeling van de ontvankelijkheid. Onderdeel B betreft de beoordeling van de zienswijzen en onderdeel C betreft de bezonningsstudie voor het plan.

A. Ontvankelijk

Vanaf 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruijterstraat' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

Nr.	Indiener	Ontvangen	Opmerkingen
1.		21 november 2023	
2.		21 november 2023	
3.		20 november 2023	
4.		19 november 2023	

B. Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1:	
Inhoud	Beoordeling van de zienswijze
1. De indiener van de zienswijze vindt dat ten aanzien van de omgevingsdialog eenzijdige informatie is verstrekt en geen sprake is van een gedegen stakeholders analyse.	Op 5 oktober 2022 is het participatietraject gestart met een bijeenkomst op het gemeentehuis in Druten. Deze overeenkomst was gericht op ondernemers die met hun bedrijf actief zijn in de nabijheid van het plangebied. De initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan heeft de uitnodigingen verstuurd voor deze bijeenkomst. Ook de indiener van de zienswijze heeft als eigenaar van een bedrijfspand in de nabijheid van de ontwikkeling een uitnodiging gekregen.

	<p>Op 19 oktober 2022 is een tweede bijeenkomst georganiseerd voor zowel de omliggende bedrijven als ook voor de bewoners. Ook de bedrijven in de omgeving van het woningbouwplan hebben een uitnodiging gekregen voor deze bijeenkomst. In deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden om te reageren op de voorgenomen plannen.</p> <p>Op 16 november 2022 heeft er een 2^e bijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en de omliggende bedrijven. De indiener van de zienswijze heeft zich op 2 november 2022 aangemeld voor een bijeenkomst. Waarschijnlijk betreft het de bijeenkomst van 16 november 2022. In deze bijeenkomst zijn verschillende tekeningen van de massastudie gepresenteerd. De opmerking in de zienswijze dat er geen concrete plannen zijn gepresenteerd wordt dan ook niet herkend.</p> <p>In de zienswijze wordt verwezen naar een gesprek met de gemeente Druten op 20 juli 2021 waarin de indiener van de zienswijze kenbaar heeft gemaakt dat hij woningen wil realiseren op zijn perceel. Dit gesprek heeft niet geleid tot een principeverzoek of een ander vervolg. Het gevoerde gesprek met de gemeente over de eventuele ontwikkelmogelijkheden van het perceel in de nabijheid van het plangebied staan los van het participatietraject van onderhavige gebiedsontwikkeling.</p> <p>Kortom, ten behoeve van het project is een participatietraject doorlopen met zowel de omwonenden als de omliggende bedrijven dit op basis van een goede stakeholder analyse. Gedurende het participatietraject is de mogelijkheid geboden om te reageren op de plannen. Bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan is een verslag gemaakt van de gevoerde omgevingsdialoog. De ontwikkelaar/initiatiefnemer heeft voor het plan De Ruijterstraat de participatiewijzer van de gemeente gevolgd. Naar aanleiding van de input vanuit de omgeving zijn er aanpassingen doorgevoerd in de inrichting van het plangebied. Ook zijn er aanpassingen doorgevoerd in de ontwerp van het appartementengebouw zelf.</p>
--	---

2. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bouwhoogte van het appartementencomplex

Aan bestaande bestemmingsplannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeente heeft de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen, zodat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden die in een behoefte voorzien. De gemeente maakt hierbij een belangenafwegingen waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met de omgeving, maar ook met de behoefte aan nieuwe, in dit geval goedkopere, woningen.

Het klopt dat de bouwhoogte van het appartementencomplex hoger mag worden dan de bestemming 'bedrijventerrein' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied'. De bestemming 'bedrijventerrein' laat een bouwhoogte toe van 12 meter. Binnen het bouwblok voor het appartementencomplex mag op basis van het ontwerpbestemmingsplan tot 16 meter hoog worden gebouwd. Dit verschil is niet extreem te noemen. Daar komt bij dat de bouwhoogte voor de bedrijven was toegestaan tot aan bijna de rand van de bestemming 'bedrijventerrein'. De bouwhoogte van 16 meter is alleen toegestaan voor de plek waar het appartementencomplex is voorzien en is dus veel kleiner. Daarnaast is het bouwblok voor de appartementen gesitueerd op een passende afstand van de woonbestemmingen. Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan is opgesteld op basis van zorgvuldige afweging van belangen.

Bij het opstellen/bedenken van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Het appartementencomplex is bewust op de hoek van de De Ruitersstraat en de Karel Doormanstraat gesitueerd, zodat de afstand tot de woonbestemmingen maximaal is. Ook bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar bouwplan is rekening gehouden met de omgeving. Het is de bedoeling dat de balkons van de appartementen op de derde en vierde verdieping voor een groot deel 'inpandig' zullen gaan zijn. Dit betekent dat in tegenstellingstelling tot de eerste drie bouwlagen de balkons slecht in beperkte mate uitsteken naar buiten. Dit is onder meer gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren omtrent privacy van

omwonenden.

Door de verschillende maatregelen te treffen wordt rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gevolgen die het plan heeft voor de omwonenden zijn aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Ten behoeve van het plan is op de tweede bewonersavond een bezonningsstudie gepresenteerd. Deze bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan, het omgevingsdossier. Deze bezonningsstudie bestaat uit één afbeelding en is moeilijk vindbaar. Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie uitgewerkt en toegevoegd als onderdeel van deze zienswijzennota (onderdeel C). De bezonningsstudie maakt een vergelijking van de huidige situatie met de nieuwe situatie.

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat voor de woningen aan de Mr. van Coothstraat er geen extra schaduwwerking is ten opzichte van de huidige situatie door het appartementencomplex. Voor de bedrijven aan de Karel Doormanstraat is er in de namiddag op zowel 23 september als op 21 maart sprake van een geringe extra schaduwwerking in de namiddag en het begin van de avond. Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat in juni er geen sprake is van extra schaduw voor de percelen aan de oostzijde van de Karel Doormanstraat. In de maand december, wanneer de zon op zijn laagst staat, gaat de zon al bijna onder wanneer de schaduw de percelen ten oosten van de Karel Doormanstraat bereikt. De extra schaduw in de namiddag/avond in september en juni zijn beperkt en aanvaardbaar. Eens te meer omdat het hier om bedrijfsbestemming. Daar komt ook nog eens bij dat de bezonningsstudie uitgaat van de huidige situatie. Wanneer de bezonningsstudie ook nog een berekening had gemaakt bij een maximale planologische invulling van het huidige bestemmingsplan (met de huidige bestemming 'bedrijventerrein' is het toegestaan om tot de rand van de bestemming een gebouw op te richten van maximaal 12 meter hoog) is het de vraag of er überhaupt sprake

	was van extra schaduwwerking.
<p>3. Het plan heeft te weinig parkeerplaatsen. Daarnaast vormt het haaks parkeren een veiligheidsrisico.</p>	<p>Op basis van het woningbouwprogramma is een parkeerbalans opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het parkeren. Het concept stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid tot 78 parkeerplaatsen. Aldus de parkeernorm die van toepassing is, zijn 74,4, afgerond 75 parkeerplaatsen nodig. Er zijn dus voldoende mogelijkheden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het klopt dat voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt afgeweken van de standaard parkeernorm van 1,5 voor sociale huurwoningen. De onderbouwing van deze afwijking is toegevoegd in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het belangrijkste argument om af te wijken heeft te maken met de grootte en de prijsklasse van de sociale huurappartementen. Deze huishoudens, waarvan een aanzienlijk deel éénpersoonshuishoudens, bezitten geen auto of maximaal één auto.</p> <p>In het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan zijn zowel aan de Karel Doormanstraat als aan de De Ruijterstraat haaks parkeervoorzieningen gedacht. De Karel Doormanstraat is een rustige straat met relatief weinig verkeer. Voor deze straat is haaksparkeren geen probleem.</p> <p>De De Ruijterstraat kent meer verkeersbewegingen dan de Karel Doormanstraat. De Ruijterstraat is net als de Karel Doormanstraat een 30 km weg en een erftoegangsweg. Volgens de CROW richtlijnen is haaksparkeren bij een erftoegangsweg toegestaan. Bij een juiste maatvoering heeft dit zelfs positieve aspecten en effecten.</p>
<p>4. Aangegeven wordt dat kwantiteit niet ten koste mag gaan van kwaliteit. Hierbij wordt verwezen naar de bouwhoogte en de locatie van het appartementencomplex.</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan is opgesteld na een zorgvuldig proces. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Druten is hierbij betrokken. Het stedenbouwkundig plan dat de basis was van het principeverzoek was een plan met alleen maar appartementen van 3 en 4 lagen hoog. Het woningbouwprogramma is aangepast. Er zitten nu zowel grondgeboden woningen als appartementen in plan. Hierdoor is meer lucht ontstaan in het plan en is er meer ruimte voor groen. De grootte van het gebouw sluit aan bij de</p>

	grootte van bedrijfsgebouwen in de directe omgeving. De hoogte van het appartementencomplex wijkt af van de bouwhoogte die is opgenomen voor bedrijven in het bestemmingsplan Stedelijk gebied, maar is aanvaardbaar. Er is bewust gekozen om het appartementencomplex op een behoorlijke afstand van de woonbestemmingen te situeren.
Conclusie / verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	

Zienswijze 2	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. Aangegeven wordt dat de indiener van de zienswijze niet is meegenomen in de omgevingsdialoog	<p>Op 5 oktober 2022 is het participatietraject gestart met een bijeenkomst op het gemeentehuis in Druten. Deze overeenkomst was gericht op ondernemers die met hun bedrijf actief zijn in de nabijheid van het plangebied. De initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan heeft de uitnodigingen verstuurd voor deze bijeenkomst. Ook de indiener van de zienswijze heeft als eigenaar van een bedrijfspan in de nabijheid van de ontwikkeling een uitnodiging gekregen.</p> <p>Op 19 oktober 2022 is een tweede bijeenkomst georganiseerd voor zowel de omliggende bedrijven als ook voor de bewoners. Ook de bedrijven in de omgeving van het woningbouwplan hebben een uitnodiging gekregen voor deze bijeenkomst. In deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden om te reageren op de voorgenomen plannen.</p> <p>Op 16 november 2022 heeft er een 2e bijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en omliggende bedrijven. In deze bijeenkomst zijn verschillende tekeningen van de massastudie gepresenteerd. De opmerking in de zienswijze dat er geen concrete plannen zijn gepresenteerd wordt dan ook niet herkend.</p> <p>Kortom, ten behoeve van het project is een participatietraject doorlopen met zowel de omwonenden als de omliggende bedrijven. Dit op basis van een goede stakeholder analyse. Gedurende het</p>

	<p>participatietraject is de mogelijkheid geboden om te reageren op de plannen. Bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan is het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog. De ontwikkelaar/initiatiefnemer heeft voor het plan De Ruijterstraat de participatiewijzer van de gemeente Druten gevolgd. Naar aanleiding van de input vanuit de omgeving zijn er aanpassingen doorgevoerd in de inrichting van het plangebied. Ook zijn er aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp van het appartementengebouw zelf.</p>
<p>2. In de zienswijze wordt aangegeven dat de aanvoer van het bedrijf van de indiener van de zienswijze in combinatie met de nieuwe parkeerplaatsen onhandig is en misschien zelfs gevaarlijk. Aangegeven wordt dat tijdens het lossen de vrachtwagencombinatie voor de geplande haakspaarkeerplaatsen komt te staan.</p>	<p>Het klopt dat er haakspaarkeervoorzieningen zijn gedacht direct aan de De Ruijterstraat. Blijkbaar vindt de bevoorrading van het pand van de indiener van de zienswijze plaats door middel van vrachtwagencombinaties die langs de De Ruijterstraat staan geparkeerd. Dit is geen ideale situatie, maar gezien de ligging van de bedrijf ten opzichte van de weg onvermijdbaar. Ook in de toekomst kan het bedrijf op deze manier worden bevoorrad. Wel zal rekening gehouden moeten worden met de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwe woningen. De parkeerplaatsen mogen in principe niet geblokkeerd worden. Dus wanneer iemand wil uitrijden van een parkeerplaats zal de uitrit ook vrij gemaakt moeten worden.</p> <p>Op dit moment is er een toegangspoort/inrit gesitueerd aan de De Ruijterstraat, direct ten oosten van de De Ruijterstraat 2, ter hoogte van de plek waar de parkeerplaatsen zijn voorzien. Deze toegangspoort/inrit mag niet geblokkeerd worden. In feite veranderd de situatie dus niet. Ook in de toekomst mogen de uitritten niet geblokkeerd worden.</p>
<p>3. De De Ruitenstraat wordt veel gebruikt door bedrijven en is minder geschikt om nieuwe woningen aan te ontsluiten.</p>	<p>Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat de (extra) verkeersbewegingen die met het plan zijn gemoeid op te vangen zijn op de bestaande erftoegangswegen. Aldus de CROW ligt de grens waarop voor een erftoegangsweg er mogelijke drukte of hinder wordt ervaren op 6500 motorvoertuigen/etmaal. Voor de Mr. van Coothstraat is de te verwachten intensiteit in 2032 3900 voertuigbewegingen. Er is dus voldoende restcapaciteit. Het aantal voertuigbewegingen voor de</p>

	<p>andere erftoegangswegen zal aanzienlijk minder zijn. Ook hier is voldoende restcapaciteit.</p> <p>In het verkeersonderzoek staat verder dat de voertuigbewegingen die er bestaan of kunnen bestaan op basis van de huidige functie/bestemming komen te vervallen. Dit heft voor een deel de nieuwe extra verkeersbewegingen op. Aan de Jan van Galenstraat 4 mag in het huidige regime een bouwmarkt opgericht worden. Wanneer je uitgaat van een bouwmarkt is er straks zelfs een afname van het aantal verkeersbewegingen.</p> <p>De globale inrichting van het deel dat aan de De Ruijterstraat wordt gerealiseerd is bekend. Wel zal er een verdere uitwerking plaatsvinden. Bij de verdere civiele uitwerking van het plan zal extra aandacht worden besteed aan een goede aansluiting van het plan op bestaande infrastructuur.</p>
<p>4. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over zijn bedrijfsvoering. De indiener is bang voor klachten over geluidsoverlast.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen ontwikkeling tussen De Ruijterstraat en Jan van Galenstraat te Druten is middels een quickscan milieuzonering onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en/of het nieuwbouwplan een nadelig effect heeft op de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.</p> <p>Op de locatie waar de indiener van de zienswijze een bedrijf heeft is nu een categorie 2 bedrijf gevestigd: verhuur van opslagruimte. Hiervoor is de richtafstand 10 meter. Op deze locatie zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan (bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4e periodiek herziening)' (2020)). De richtafstand voor deze bedrijven is volgens Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009), 30 meter (gemengd gebied). Het aspect geluid is maatgevend voor de richtafstand.</p> <p>De appartementen zijn op de rand de 30 meter zone geprojecteerd. Een nader onderzoek industrielawaai is daarom noodzakelijk en uitgevoerd. Volgens dit nader onderzoek (bijlage 8 bij het ontwerp bestemmingsplan) wordt ter plaatse van de meest zuidelijke appartementen niet voldaan aan de richtwaarde van stap 2 van het</p>

	<p>langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB (A), maar wel aan de richtwaarde van 55 dB(A) stap 3 uit de VNG-publicatie voor een gemengd gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een afweging van maatregelen noodzakelijk.</p> <p>Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Het woon- en leefklimaat in de appartementen (binnenniveau), als gevolg van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus worden, bij aansluiting op de grenswaarden voor aanpandige gevoelige gebouwen van respectievelijk 35 en 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Op grond van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai zijn aanvullende gevelmaatregelen bij de appartementen nodig. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Door het treffen van deze geluidwerende maatregelen is een goed woon- en leefklimaat m.b.t. omliggende bedrijven gegarandeerd. Daarnaast zijn er in de naaste omgeving van de bedrijfslocatie ook een aantal bestaande woningen aanwezig, die dichterbij zijn gelegen.</p> <p>De indiener van de zienswijze wordt niet in zijn bedrijfsvoering beperkt door de nieuwbouw.</p>
<p>Conclusie / verwerking</p>	
<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	

Zienswijze 3	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
<p>1. Aangegeven wordt dat het appartementengebouw dat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan te hoog wordt. Argument hierbij is de aantasting van de privacy. In</p>	<p>Aan bestaande bestemmingsplannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeente heeft de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen, zodat nieuwe woningen gerealiseerd</p>

de zienswijze wordt de verwachting uitgesproken dat vanwege het feit dat het hier om sociale huurwoningen gaat de bewoners vaker op het balkon te vinden zijn. Verder wordt aangegeven dat een appartementencomplex van vijf bouwlagen niet past binnen het straatbeeld. In de zienswijze wordt een suggestie gedaan voor een andere vorm van het gebouw.

kunnen worden die in een behoefte voorzien. De gemeente maakt hierbij een belangenafwegingen waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met de omgeving, maar ook met de behoefte aan nieuwe, in dit geval goedkopere, woningen.

Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan is opgesteld op basis van zorgvuldige afweging van de belangen.

De bouwhoogte van het appartementencomplex is hoger dan de bestemming 'bedrijventerrein' zoals dat van toepassing is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Druten'. De bestemming 'bedrijventerrein' laat een bouwhoogte toe van 12 meter. Binnen het bouwblok waar het appartementencomplex wordt toegestaan mag tot 16 meter hoog worden gebouwd. Dit verschil is niet extreem te noemen. Daar komt bij dat de bouwhoogte voor de bedrijven was toegestaan tot bijna aan de rand van de bestemming 'bedrijventerrein'. De bouwhoogte van 16 meter is alleen toegestaan voor de plek waar het appartementencomplex is gedacht en is dus veel kleiner dan het bouwvlak dat gold voor de bedrijven. Verder is het bouwblok voor de appartementen gesitueerd op een behoorlijke afstand van de woonbestemmingen.

Bij het opstellen/bedenken van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Het appartementencomplex is bewust op de hoek van de De Ruitersstraat en de Karel Doormanstraat gesitueerd, zodat de afstand tot de woonbestemmingen maximaal is. De afstand van het bouwblok van het appartementencomplex met de achtergevel van de woningen aan de Mr. van Coothstraat is circa 60 meter. Dit is een behoorlijke afstand. Daar komt bij dat de loods aan de De Ruijterstraat 2 ook nog tussen de woningen aan de van Mr. van Coothstraat en het appartementencomplex staat. Deze loods zorgt voor een afscheiding. Verder is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een bouwplan rekening gehouden met de omgeving. De balkons van de appartementen op de derde en vierde verdieping zullen voor een groot deel inpandig zijn. Dit betekent dat in tegenstelling tot de eerste drie bouwlagen

de balkons slechts beperkt uitsteken naar buiten. Dit is onder meer gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren omtrent privacy van omwonenden.

Door de verschillende maatregelen te treffen wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gevolgen die het plan heeft voor de omwonenden zijn aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. De afstand van een dergelijk appartementencomplex van vijf bouwlagen tot en met de achtertuin en de achtergevel van de woningen in de omgeving is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied.

Ten behoeve van het plan is op de tweede bewonersavond een bezonningsstudie gepresenteerd. Deze bezonningsstudie is ook opgenomen in Bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan, het omgevingsdossier. Deze bezonningsstudie bestaat uit één afbeelding en is moeilijk vindbaar. Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie uitgewerkt en toegevoegd als onderdeel van deze zienswijzennota (onderdeel C). De bezonningsstudie maakt een vergelijking van de huidige situatie met de nieuwe situatie.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor de woningen aan de Mr. van Coothstraat er geen extra schaduwwerking is ten opzichte van de huidige situatie door het appartementencomplex. Voor de bedrijven aan de Karel Doormanstraat is er in de namiddag op zowel 23 september als op 21 maart sprake van een geringe extra schaduwwerking in de namiddag en het begin van de avond. Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat in juni er geen sprake is van extra schaduw voor de percelen aan de oostzijde van de Karel Doormanstraat. In de maand december, wanneer de zon op zijn laagst staat, gaat de zon al bijna onder wanneer de schaduw de percelen ten oosten van de Karel Doormanstraat bereikt. De extra schaduw in de namiddag/avond in september en maart is beperkt en aanvaardbaar. Eens te meer omdat het hier om een bedrijfsbestemming gaat. Daar komt ook nog bij dat de

	<p>bezonningsstudie uitgaat van de huidige situatie. Wanneer de bezonningsstudie ook nog een berekening had gemaakt bij een maximale planologische invulling van het huidige bestemmingsplan (met de huidige bestemming 'bedrijventerrein' is het toegestaan om tot de rand van de bestemming een gebouw op te richten van maximaal 12 meter hoog) is het de vraag of er überhaupt sprake was van extra schaduwwerking.</p> <p>De verwijzing naar de uitspraak van de Rechtbank Limburg van 8 juni 2023 mist relevantie omdat de rechtbank daarin heeft overwogen dat in de betreffende procedure een extra bouwlaag werd toegestaan zonder dat dit door de gemeente op passende wijze werd gemotiveerd. Er was in die zaak, aldus de rechtbank, geen blijk gegeven van enig onderzoek naar de gevolgen van de verleende omgevingsvergunning voor de achterburen; in het bestreden besluit was volstaan met de overweging dat '<i>enige inkijk niet ongebruikelijk is</i>' zonder dat duidelijk gemaakt werd dat het college had onderzocht hoe groot die inkijk is. In dit geval is er sprake van een duidelijke gemotiveerde afweging ten aanzien van de hoogte en de wijze waarop deze hoogte (en de mogelijke inkijk op de omliggende woningen) is vertaald in een aanpassing van het bouwplan. Er zijn, zoals hiervoor aangegeven, verschillende maatregelen getroffen die eventuele inkijk moeten voorkomen.</p>
<p>2. De indiener van de zienswijze is van mening dat de verkeersveiligheid in de wijk zal afnemen.</p>	<p>Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de verkeersveiligheid in de wijk zal afnemen.</p> <p>Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat de (extra) verkeersbewegingen die met het plan zijn gemoeid op te vangen zijn op de bestaande erftoegangswegen. Aldus de CROW ligt de grens waarop voor een erftoegangsweg er mogelijke drukte of hinder wordt ervaren op 6500 motorvoertuigen/etmaal. Voor de Mr. van Coothstraat is de te verwachten intensiteit in 2032 3900 voertuigbewegingen. Er is dus voldoende restcapaciteit. Het aantal voertuigbewegingen voor de andere erftoegangswegen zal aanzienlijk minder zijn. Ook hier is</p>

	<p>voldoende restcapaciteit.</p> <p>In het verkeersonderzoek staat verder dat de voertuigbewegingen die er bestaan of kunnen bestaan op basis van de huidige functie/bestemming komen te vervallen. Dit heft voor een deel de nieuwe extra verkeersbewegingen op. Aan de Jan van Galenstraat 4 mag in het huidige regime een bouwmarkt opgericht worden. Wanneer je uitgaat van een bouwmarkt is er straks zelfs een afname van het aantal verkeersbewegingen.</p> <p>De herbestemming van 'bedrijventerrein' naar Wonen' betekent ook dat er in potentie minder vrachtverkeer zal gaan zijn. Dit kan ook positieve gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid.</p> <p>De globale inrichting van het deel dat aan de De Ruijterstraat wordt gerealiseerd is bekend. Wel zal er een verder uitwerking plaatsvinden. Bij de verdere civiele uitwerking van het plan zal extra aandacht worden besteed aan een goede aansluiting van het plan op bestaande infrastructuur.</p>
<p>3. De indiener van de zienswijze vindt dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat de onderbouwing om af te wijken van de parkeernorm onvoldoende is.</p>	<p>Op basis van het woningbouwprogramma is een parkeerbalans opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het parkeren. Het concept stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid tot 78 parkeerplaatsen. Aldus de parkeernorm die van toepassing is, zijn 74,4, afgerond 75 parkeerplaatsen nodig. Er zijn dus voldoende mogelijkheden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het klopt dat voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt afgeweken van de standaard parkeernorm van 1,5 voor sociale huurwoningen. De onderbouwing van deze afwijking is toegevoegd in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het belangrijkste argument om af te wijken heeft te maken met de grootte en de prijsklasse van de sociale huurappartementen. De huishoudens, waarvan een aanzienlijk deel éénpersoonshuishoudens, bezitten geen auto of maximaal één auto.</p>
<p>4. Indiener van de zienswijze is bang dat door de toename van zonnepanelen er problemen kunnen ontstaan op het elektriciteitsnetwerk.</p>	<p>Het plaatsen van zonnepanelen is ruimtelijk niet relevant en is dan ook niet geregeld in het bestemmingsplan. Gezien het feit dat er gasloos gebouwd moet worden lijkt het logisch dat ook</p>

	zonnepanelen worden geplaatst. De gemeente is niet verantwoordelijk voor capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnetwerk. Op dit moment voorzien wij geen problemen op het elektriciteitsnetwerk.
5. De ontwikkelaar van het plan wordt verweten dat zij hun toezegging voor een nieuwe afspraak niet zijn nagekomen.	De ontwikkelaar erkent zicht niet in het verwijt dat een toezegging voor een nieuwe afspraak niet is nagekomen. Ook omdat er nog geen definitieve bouwplan is.
6. De indiener van de zienswijze vreest voor extra overlast bij sociale huur.	Het bestemmingsplan De Ruijterstraat biedt de mogelijkheid om een appartementencomplex te realiseren van maximaal 40 woningen. Of dit nu sociale huurwoningen zijn of appartementen in een ander segment is ruimtelijk niet relevant.
Conclusie / verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	

Zienswijze 4	
Inhoud	Beoordeling zienswijze
1. In de zienswijze wordt aangegeven dat de hoogte van de flat voor minder woongenot zorgt en waardedaling van de woning tot gevolg heeft. Door de hoogte van het appartementencomplex wordt de privacy aangetast.	<p>Aan bestaande bestemmingsplannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeente heeft de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen, zodat nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden die in een behoefte voorzien. De gemeente maakt hierbij een belangenafwegingen waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met de omgeving, maar ook met de behoefte aan nieuwe, in dit geval goedkopere, woningen.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan is opgesteld op basis van zorgvuldige afweging van de belangen.</p> <p>De bouwhoogte van het appartementencomplex is hoger dan de bestemming 'bedrijventerrein' zoals dat van toepassing is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Druten'. De bestemming 'bedrijventerrein' laat een bouwhoogte toe van 12 meter. Binnen het bouwblok waar het appartementencomplex wordt toegestaan mag tot 16 meter hoog worden gebouwd. Dit verschil is niet extreem te noemen. Daar komt bij dat de bouwhoogte voor de bedrijven was toegestaan tot bijna de rand van de bestemming</p>

'bedrijventerrein'. De bouwhoogte van 16 meter is alleen toegestaan voor de plek waar het appartementencomplex is gedacht en is dus veel kleiner dan het bouwvlak dat gold voor de bedrijven. Verder is het bouwblok voor de appartementen gesitueerd op een behoorlijke afstand van de woonbestemmingen.

Bij het opstellen/bedenken van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Het appartementencomplex is bewust op de hoek van de De Ruitersstraat en de Karel Doormanstraat gesitueerd, zodat de afstand tot de woonbestemmingen maximaal is. De afstand van het bouwblok van het appartementencomplex met de achtergevel van de woningen aan de Mr. van Coothstraat is circa 60 meter. Dit is een behoorlijke afstand. Daar komt bij dat de loods aan de De Ruijterstraat 2 ook nog tussen de woningen aan de Mr. van Coothstraat en het appartementencomplex staat. Deze loods zorgt voor een afscheiding. Verder is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een bouwplan rekening gehouden met de omgeving. De balkons van de appartementen op de derde en vierde verdieping zullen voor een groot deel inpandig zijn. Dit betekent dat in tegenstelling tot de eerste drie bouwlagen de balkons slechts beperkt uitsteken naar buiten. Dit is onder meer gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren omtrent privacy van omwonenden.

Door de verschillende maatregelen te treffen wordt er rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De gevolgen die het plan heeft voor de omwonenden zijn aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. De afstand van een dergelijk appartementencomplex van vijf bouwlagen tot en met de achtertuin en de achtergevel van de woningen in de omgeving is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied.

Ten behoeve van het plan is op de tweede bewonersavond een bezonningsstudie gepresenteerd. Deze bezonningsstudie is ook opgenomen in Bijlage 14 van de toelichting van het

bestemmingsplan, het omgevingsdossier. Deze bezonningsstudie bestaat uit één afbeelding en is moeilijk vindbaar. Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningstudie uitgewerkt en toegevoegd als onderdeel van deze zienswijzennota (onderdeel C). De bezonningsstudie maakt een vergelijking van de huidige situatie met de nieuwe situatie.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor de woningen aan de Mr. van Coothstraat er geen extra schaduwwerking is ten opzichte van de huidige situatie door het appartementencomplex. Voor de bedrijven aan de Karel Doormanstraat is er in de namiddag op zowel 23 september als op 21 maart sprake van een geringe extra schaduwwerking in de namiddag en het begin van de avond. Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat in juni er geen sprake is van extra schaduw voor de percelen aan de oostzijde van de Karel Doormanstraat. In de maand december, wanneer de zon op zijn laagst staat, gaat de zon al bijna onder wanneer de schaduw de percelen ten oosten van de Karel Doormanstraat bereikt. De extra schaduw in de namiddag/avond in september en maart is beperkt en aanvaardbaar. Eens te meer omdat het hier om een bedrijfsbestemming gaat. Daar komt ook nog bij dat de bezonningsstudie uitgaat van de huidige situatie. Wanneer de bezonningsstudie ook nog een berekening had gemaakt bij een maximale planologische invulling van het huidige bestemmingsplan (met de huidige bestemming 'bedrijventerrein' is het toegestaan om tot de rand van de bestemming een gebouw op te richten van maximaal 12 meter hoog) is het de vraag of er überhaupt sprake was van extra schaduwwerking.

De wet kent de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen wanneer een belanghebbende van mening is dat zijn eigendom in waarde daalt door een ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij geldt een eigen risico tussen de 2% en 5% van de waarde van het onroerend goed. Een dergelijk planschadeverzoek wordt door een onafhankelijk bureau onderzocht. Hierbij worden de huidige planologische mogelijkheden gemaximeerd en vergeleken met het nieuwe planologische regime. Gezien de mogelijkheden die het

	<p>bestemmingsplan Stedelijk Gebied biedt, is het niet de verwachting dat hier sprake is van planschade.</p>
<p>2. De extra verkeersbewegingen vanwege de nieuwe woningen zorgt voor geluidsoverlast en daardoor minder woongenot</p>	<p>Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling en het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een gering aantal extra verkeersbewegingen met zich meebrengt en dat de verkeersbewegingen die met het plan zijn gemoeid op te vangen zijn op de bestaande erftoegangswegen.</p> <p>Op basis van het verkeersonderzoek wordt geconstateerd dat de (extra) verkeersbewegingen die met het plan zijn gemoeid op te vangen zijn op de bestaande erftoegangswegen. Aldus de CROW ligt de grens waarop voor een erftoegangsweg er mogelijke drukte of hinder wordt ervaren op 6500 motorvoertuigen/etmaal. Voor de Mr. van Coothstraat is de te verwachten intensiteit in 2032 3900 voertuigbewegingen. Er is dus voldoende restcapaciteit. Het aantal voertuigbewegingen voor de andere erftoegangswegen zal aanzienlijk minder zijn. Ook hier is voldoende restcapaciteit.</p> <p>In het verkeersonderzoek staat verder dat de voertuigbewegingen die er bestaan of kunnen bestaan op basis van de huidige functie/bestemming komen te vervallen. Dit heft voor een deel de nieuwe extra verkeersbewegingen op. Aan de Jan van Galenstraat 4 mag in het huidige regime een bouwmarkt opgericht worden. Wanneer je uitgaat van een bouwmarkt is er straks zelfs sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.</p> <p>Netto neemt het aantal verkeersbewegingen per etmaal met maximaal 5% toe. Als alle extra vervoersbewegingen langs de woning van indiener van de zienswijze gaan dan heeft deze beperkte toename niet of nauwelijks effect op de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, de toename geluidbelasting wegverkeer is minder dan 1,5 dB en dit is niet hoorbaar.</p> <p>De globale inrichting van de openbare ruimte dat aan de De Ruijterstraat wordt gerealiseerd is bekend. Wel zal er een verder uitwerking plaatsvinden. Bij de verdere civiele uitwerking van het</p>

	plan zal extra aandacht worden besteed aan een goede aansluiting van het plan op bestaande infrastructuur.
3. De indieners van de zienswijze vinden dat het plan niet voldoet aan de parkeernorm.	Op basis van het woningbouwprogramma is een parkeerbalans opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het parkeren. Het concept stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid tot 78 parkeerplaatsen. Aldus de parkeernorm die van toepassing is hier zijn 74,4, afgerond 75 parkeerplaatsen nodig. Er zijn dus ruim voldoende mogelijkheden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het klopt dat voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt afgeweken van de standaard parkeernorm van 1,5 voor sociale huurwoningen. De onderbouwing van deze afwijking is toegevoegd in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het belangrijkste argument om af te wijken heeft te maken met de grootte en de prijsklasse van de sociale huurappartementen. De huishoudens, waarvan een aanzienlijk deel éénpersoonshuishoudens, bezitten geen auto of maximaal één auto.
4. Aangegeven wordt dat de bedrijfskavel welke eigendom is van de indieners van de zienswijzen teruggaat van categorie 3 naar 2. De nieuwe woningen conflicteren met de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.	Het bestemmingsplan 'De Ruijterstraat' heeft betrekking op het gebied van het voormalig Ballesterrein en directe omgeving. De omliggende bedrijven maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en behouden hun huidige bestemming.
5. De hoogte van de flat zorgt voor waardevermindering van het bedrijventerrein vanwege de beperking van de mogelijkheid om het bedrijventerrein om te zetten naar een woonbestemming vanwege de hoogte van het appartementencomplex	Het omzetten van een bedrijventerrein naar een woonbestemming dient zorgvuldig te gebeuren. Op dit moment ligt er nog geen besluit dat het mogelijk maakt dat een ander deel van het bedrijventerrein Kerkeland wordt omgezet naar woningbouw. Het feit dat er op dit moment geen besluit ligt, betekent niet dat dit besluit er niet kan komen. Het feit dat er nu een appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt aan de De Ruijterstraat betekent dat bij een eventuele toekomstige ontwikkeling hier rekening mee gehouden moet worden, maar is geen argument om woningbouw onmogelijk te maken.
6. De extra woningen die het plan mogelijk maakt is te groot en past niet bij de bestaande verkeerssituatie van de De Ruijterstraat en het kruispunt van De Ruijterstraat en de Mr. van Coothstraat.	Zoals eerder aangegeven zijn de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt gering. Wanneer je uitgaat van de maximale mogelijkheden van de huidige bedrijfsmogelijkheden is er zelfs een daling van het aantal verkeersbewegingen. Bij de gemeente staat de kruising van de Mr. van Coothstraat en de De Ruijterstraat niet bekend als een gevaarlijk kruispunt.

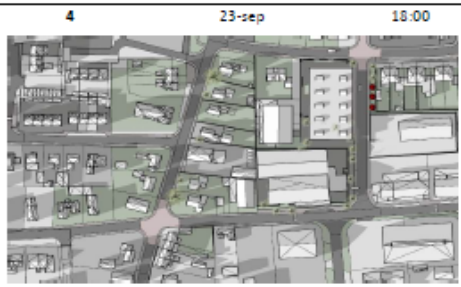
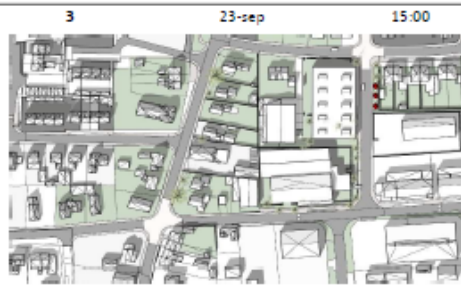
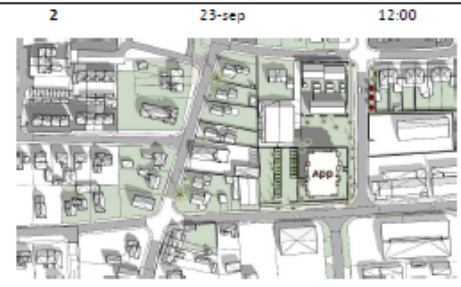
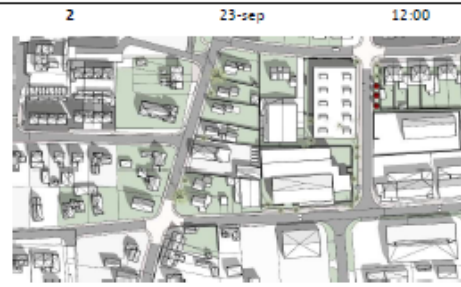
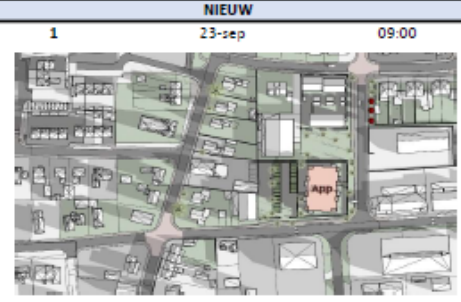
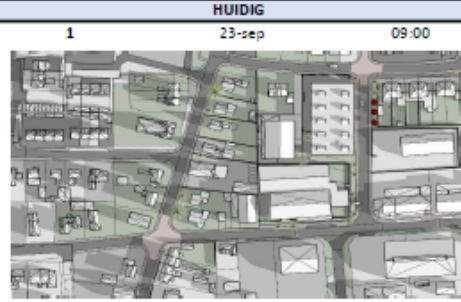
	De kruising De Ruijterstraat en de Mr. van Coothstraat is uitgevoerd met een plateau. Behalve een attentie verhogende maatregel, is dit ook een snelheid remmende maatregel.
Conclusie / verwerking	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan	

C: Bezonningsstudie van het bouwplan aan de De Ruijterstraat.






Maart	HUIDIG			NIEUW		
	Metingen	Maand	Tijd (uur)	Metingen	Maand	Tijd (uur)
	1	21-mrt	09:00	1	21-mrt	09:00
2	21-mrt	12:00	2	21-mrt	12:00	
3	21-mrt	15:00	3	21-mrt	15:00	
4	21-mrt	18:00	4	21-mrt	18:00	

Juni	HUIDIG	NIEUW
	1 21-jun 09:00	1 21-jun 09:00
	2 21-jun 12:00	2 21-jun 12:00
	3 21-jun 15:00	3 21-jun 15:00
	4 21-jun 18:00	4 21-jun 18:00
	5 21-jun 20:00	5 21-jun 20:00
	1 21-jun 09:00	1 21-jun 09:00
	2 21-jun 12:00	2 21-jun 12:00
	3 21-jun 15:00	3 21-jun 15:00
	4 21-jun 18:00	4 21-jun 18:00
5 21-jun 20:00	5 21-jun 20:00	

September



December

	HUIDIG	NIEUW
1	22-dec 09:00 	22-dec 09:00 
2	22-dec 12:00 	22-dec 12:00 
3	22-dec 15:00 	22-dec 15:00 