

Zienswijzennota bestemmingsplan '2^e periodieke herziening stedelijke gebied'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 april 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk. 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.

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

Ontvangen zienswijze

Gegevens	Samenvatting zienswijze	Reactie op zienswijze	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p>A. Vermeulen, Veerstraat 19, Druten</p> <p>M.A. van Ingen en J.H.J. Abelen, Veerstraat 21, Druten</p> <p>G.J. Elings en J.W. Drost Veerstraat 23, Druten</p> <p>Th. Van den Bos en N. Buijssen, Veerstraat 17, Druten</p> <p>Fam. van Koolwijk, Veerstraat 15, Druten</p> <p>Fam. Adams, Veerstraat 13, Druten</p> <p>Fam. vd Hurk, Veerstraat 11, Druten</p> <p>T. de Haas, Veerstraat 7b, Druten</p>	<p>Er verdwijnt een stuk groen van de Heemtuin doordat de benodigde waterberging hier wordt aangelegd. Hierdoor wordt de leefomgeving aangetast.</p> <ul style="list-style-type: none"> Het groen van de Heemtuin vormt een buffer en door het verdwijnen hiervan daalt de waarde van de woningen aan de Veerstraat Het groen van de Heemtuin vangt geluid en fijnstof op afkomstig van scheepvaart van de Waal De groen van de Heemtuin levert privacy op voor de woningen aan de Veerstraat ten opzichte van passanten op de Waalbandijk 	<p>Het is inderdaad mogelijk dat door aanleg van de retentievijver enkele bomen uit de Heemtuin moeten worden gekapt. De exacte locatie en vormgeving van de retentievijver is echter nog niet bekend. Bij het bepalen hiervan, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de feitelijke situatie in de Heemtuin, zodat het aantal te kappen bomen beperkt zal blijven. Ook wordt de vorm van de vijver zo gekozen dat deze passend is in de Heemtuin.</p> <p>Het aantal bomen dat als gevolg van de aanleg van de bergingsvijver zal worden gekapt, zal zeer beperkt zijn. Van het verdwijnen van een buffer is geen sprake, zeker omdat de waterbergingsvijver niet in de dijkzone wordt aangelegd en hier dus geen bomen worden gekapt als gevolg van aanleg van de waterbergingsvijver.</p> <p>Er worden dan ook geen gevolgen verwacht door kap van enkele bomen in de Heemtuin als gevolg van aanleg van de waterbergingsvijver voor de waarde van de woningen en de privacy van de bewoners aan de Veerstraat. Ook onevenredige toename van overlast als gevolg van geluid of fijnstof afkomstig van scheepvaart op de Waal wordt niet verwacht.</p> <p>Voor financiële schade ten gevolge van een bestemmingsplan (planschade) kent de Wet ruimtelijke ordening overigens een aparte procedure zoals vermeld in Afdeling 6.1 van die wet. Indien er sprake is van een onacceptabele invloed op de waarde van een woning, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De Wet ruimtelijke ordening</p>	<p>geen</p>



<p>Fam. van Merwijk. Veerstraat 9, Druten (ontvangen op 15 mei 2017)</p>		<p>voorziet, op aanvraag, in tegemoetkoming indien inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak 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>De leefomgeving wordt aangetast door ophoging van het terrein waar de nieuwe woning zijn gepland. Het maaiveld van de nieuwbouw komt hierdoor ter hoogte van de bovenkant van de tuinafscheidingen van de woningen aan de Veerstraat. De nok van de nieuwbouw komt 11,5 meter hoger dan het huidige maaiveld en het maaiveld van de omgeving. Hierdoor ontstaat verlies van privacy.</p>	<p>Er vindt inderdaad een ophoging van het plangebied plaats. Alleen de achtertuinen van Veerstraat 5, 5a, 7, 7a, 7b en 9 grenzen direct aan het plangebied. De te verwachten maximale hoogteverschillen zijn als volgt: Veerstraat 5: ca. 0,80 meter Veerstraat 5a: ca. 0,45 meter Veerstraat 7: ca. 0,4 meter Veerstraat 9: circa 0,3 meter Voor Veerstraat 7a en 7b wordt nauwelijks hoogteverschil verwacht. Aangezien een reguliere erfafscheiding circa 1,80 meter hoog is, is het een onjuiste constatering dat het toekomstig maaiveld tot de bovenkant van de tuinafscheidingen van de woningen aan de Veerstraat zal reiken. Ook is er in de bestaande situatie bij een aantal woningen aan de Veerstraat sprake van een schuur of ander bijgebouw op de perceel grens, die hoger zijn dan 1,80 meter. Daarnaast zijn deze hoogteverschillen, ook af te lezen in bijhorende ruimtelijke onderbouwing, bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, een worstcasescenario. In de verdere technische uitwerking van de plannen, zal getracht worden het hoogteverschil verder terug te dringen.</p> <p>De maximale ophoging van het plangebied dat niet direct grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Veerstraat, is 2,45 meter. Dit is ter plaatse van de achtertuinen van de meest noordelijk gelegen rij met</p>	<p>geen</p>



		<p>woningen. Gemiddeld is er in deze zone sprake van een ophoging van circa 1,10 meter. De benodigde ophoging loopt af richting de Veerstraat tot circa 0 meter.</p> <p>De in het voorgaande beschreven hoogteverschillen leiden niet tot een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving en privacy van de bewoners van de Veerstraat. De hoogteverschillen zijn beperkt en hoogste ophogingen vinden plaats grenzend aan de Heemtuin en niet aan de achtertuinen van de woningen aan de Veerstraat.</p> <p>Daarnaast is er sprake van een voorzienbare situatie. In het bestemmingsplan Kom Druten (2013) was reeds de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen. In de uitwerkingsregels is onder andere opgenomen dat 20 woningen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter gerealiseerd kunnen worden. Het ligt in de rede, vanwege de hoogteverschillen tussen het plangebied en de omgeving, dat hiervoor ophogingen moeten plaatsvinden.</p> <p>Daarnaast moet rekening worden gehouden met de legger Waterkeringen 2016 van Waterschap Rivierenland en het dijkprofiel ND2017 en bijhorend profiel van vrije ruimte, die in deze legger zijn opgenomen. Ook ten behoeve hiervan is het noodzakelijk ophogingen in het plangebied uit te voeren.</p>	
	<p>Door ophoging van het maaiveld in het plangebied zal op andere locaties/lage plekken kwelwater aan de oppervlakte komen. Er bestaat bezorgdheid dat dit het geval zal zijn ter plaatse van de</p>	<p>De gevolgen voor de waterhuishouding als het gevolg van de ontwikkelingen in het plan gebied zijn onderzocht. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4). Het is vast beleid van het Waterschap Rivierenland dat de kwel niet mag toenemen. De genoemde waterparagraaf is voor advies voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland en daarmee ook het aspect kwel. Het</p>	<p>geen</p>



Gemeente Druten

	woningen aan de Veerstraat en dat dit tot schade aan de woningen zal leiden.	Waterschap Rivierenland heeft geen opmerkingen over het aspect kwelwater. Het is dan ook niet de verwachting dat er extra kwelwater zal ontstaan ter plaatse van de woningen aan de Veerstraat.	
	Waarom wordt er een waterbergingsvijver aangelegd in de Heemtuin, waarbij er bomen uit de Heemtuin moeten worden verwijderd? Er zijn namelijk ook technische mogelijkheden zijn waterberging onder de verharding in de geplande woonwijk te realiseren.	Er bestaan inderdaad technische oplossingen waarbij waterberging wordt gerealiseerd onder de oppervlakteverharding. In deze situatie zou met een dergelijke oplossing de benodigde waterberging in het plangebied zelf gerealiseerd kunnen worden. In deze situatie is echter niet voor deze oplossing gekozen. Er zijn hiervoor twee redenen. Allereerst heeft het de voorkeur om waterberging te realiseren in oppervlaktewater boven het realiseren van waterberging onder het maaiveld. De reden hiervoor is dat het beheer en onderhoud wordt bemoeilijkt door een lastige bereikbaarheid van een systeem onder het maaiveld. Controle wordt hierdoor bemoeilijkt waardoor er een groter risico is op het niet of onjuist functioneren van het systeem. Daarnaast is er voldoende dekking van een waterbergingsysteem in de oppervlakteverharding noodzakelijk. Hierdoor zouden de nieuwe woningen op een hoger maaiveldniveau komen te liggen dan nu in het plan is opgenomen. Om de hoogteverschillen met de omgeving zo veel mogelijk te beperken, is deze oplossing niet wenselijk. Gezien het voorgaande is de aanleg van een waterbergingsvijver in de Heemtuin gekozen als het beste alternatief.	geen
	In de Heemtuin is sprake van een bodemverontreiniging als gevolg van een oude vuilstortplaats. <ul style="list-style-type: none">• Deze locatie is niet meegenomen in het bodemonderzoek. Het	Een deel van het plangebied is inderdaad door provincie Gelderland aangewezen als een voormalige stortlocatie. Dit is het geval in het noordelijke deel van het plangebied en ter plaatse van de waterbergingsvijver. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met provincie Gelderland. Indien de voormalige stortplaats met een leeflaag van tenminste één meter wordt afgedekt, is een aanvullend onderzoek	De bijhorende ruimtelijke onderbouwing, bijlage 1 bij de toelichting van het



	<p>bodemonderzoek moet daarom worden aangevuld.</p> <ul style="list-style-type: none">• Een waterberging op een locatie met bodemverontreiniging is niet verstandig. De waterdichte klei laag op de bodem van de waterbergingsvijver kan beschadigd raken door zwel- en krimpwerking van klei, wortelgroei en dierlijke activiteit. Hierdoor kan infiltratie ontstaan en als gevolg hiervan een verspreiding van de bodemvervuiling.	<p>niet nodig. Er is in dat geval wel sprake van een sanerende maatregel. Hiervoor moet vooraf een BUS-melding of saneringsplan worden ingediend.</p> <p>De begrenzing van de voormalige stortlocatie is niet exact duidelijk. Dit kan ook betekenen dat de werkzaamheden plaatsvinden op een locatie waar geen sprake is van bodemverontreiniging. Op dat moment zijn geen maatregelen nodig. Om deze reden wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om de contour van de voormalige stortlocatie in beeld te brengen en de samenstelling van het stortmateriaal visueel te beoordelen. Er zijn vier mogelijke conclusies mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none">- De werkzaamheden vinden niet plaats op een locatie met bodemverontreiniging. Er is in dit geval geen extra actie nodig.- De verontreiniging is aanwezig op een locatie waar tenminste één meter ophoging plaatsvindt. In dat geval is sprake van een voldoende dikke leeflaag en kan een BUS-melding of saneringsplan volstaan.- De verontreiniging vindt plaats op een locatie met een geplande ophoging van minder dan één meter. In dit geval moeten in het ernstigste geval saneringsmaatregelen worden getroffen en moeten de bijhorende BUS-melding of saneringsplan worden ingediend.- De verontreiniging is aanwezig ter plaatse van de waterbergingsvijver in de Heemtuin. In deze vijver wordt op circa 1 meter onder het huidige maaiveld een afgesloten laag aangebracht. In dit geval moeten in het ernstigste geval saneringsmaatregelen worden getroffen en moeten de	<p>bestemmingsplan, is aangevuld met deze informatie.</p>
--	--	--	---



		<p>bijhorende BUS-melding of saneringsplan worden ingediend.</p> <p>Het is bij vaststelling van het bestemmingsplan niet noodzakelijk dat eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen al hebben plaatsgevonden of dat de bijhorende BUS-melding of saneringsplan al is ingediend. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet wel worden bekeken.</p> <p>Aangezien mogelijk alleen extra saneringsmaatregelen plaats moeten vinden in het noordelijk deel van plangebied of ter plaatse van waterbergingsvijver, kan de conclusie worden getrokken dat het gaat om extra saneringsmaatregelen van slechts een beperkte omvang. Omdat juist in het noordelijke deel van het plangebied de grootste ophogingen plaatsvinden (meer dan 1 meter) is de kans hierop relatief klein. Hierdoor kan de conclusie worden getrokken dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is.</p> <p>Het is inderdaad juist dat de waterdichte bodem van de waterbergingsvijver beschadigd kan raken. Voor deze waterdichte bodem zal overigens gebruik worden gemaakt van bentoniet en niet van een kleilaag. Voor een goede werking van het waterhuishoudingssysteem is het beheer en onderhoud en technische staat van de waterbergingsvoorziening van groot belang. Er zal daarom ook op worden toegezien door de gemeente, als eigenaar van deze waterbergingsvoorziening, dat de bodem van de waterbergingsvijver in goede staat blijft en zo nodig dat de waterdichtheid van de bodem wordt hersteld.</p> <p>De waterbergingsvijver verkrijgt overigens de status van B-watergang en valt in de toekomst onder de werking van het keur van Waterschap Rivierenland.</p>	
--	--	---	--



Gemeente Druten

		De conclusie die kan worden getrokken, is dat het risico nihil is dat infiltratie vanuit de waterbergingsvijver zal plaatsvinden.	
	De ontwikkelingen en plannen voor de planlocatie zijn niet besproken met de omwonenden. De plannen zijn echter ingrijpend, zodat de communicatie niet kan worden afgedaan met een bericht op een website of een regel in het plaatselijke weekblad.	In het kader van het bestemmingsplan zijn onderzoeken naar de diverse relevante aspecten uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken hebben ertoe geleid ervoor te kiezen de herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. De ter inzage legging is op de gebruikelijke en wettelijk vereiste wijze bekend gemaakt, namelijk via bekendmakingen in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Daarnaast is als extra service ook een bericht geplaatst in de Maas en Waler en op de website van de gemeente. Het is dus geen wettelijke vereiste is dat belanghebbenden separaat worden geïnformeerd.	geen

Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn het in bestemmingsplan (regels, verbeelding en/of toelichting met bijhorende bijlagen) aangebracht:

- De ruimtelijke onderbouwingen voor de nieuwe ontwikkelingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 1 t/m 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) zijn geactualiseerd en aangevuld.
- Op de verbeelding is het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Wonen' voor het adres Molendam 14 in Afferden uitgebreid.
- Op de verbeelding en in de regels is verankerd dat voor het adres Middelwaard 8 in Horsen en bebouwingspercentage geldt van 75%.
- Op de verbeelding is het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' voor de nieuwe woning aan Scharenburg ongenummerd in Druten uitgebreid.
- Op de verbeelding is het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' voor de nieuwe woning aan Hoogland ongenummerd in Druten uitgebreid.