

Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan ‘Hemelrijk Puiflijk’

NL.IMRO.0225.BPpuifhemelrijk-2102

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 gemeente raad, 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 ‘Hemelrijk Puiflijk’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is er 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.

Wanneer de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, wordt de zienswijze gegrond verklaard. Wanneer de indiener geen gelijk heeft, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze kan ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, ingekomen op 19 juli 2021

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens bewoner aan de Meerstraat Puiflijk. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant geeft aan dat er bij de aanleg van de wijk Druten-Zuid rond 1970 verschillende bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Een van deze afspraken was dat deze nieuwbouw wijk van Druten niet aan Puiflijk zal worden vast gebouwd.

Reclamant geeft aan dat er in de dossiers afspraken aanwezig zijn die aangeven dat er een blijvende groenstrook/buffer aanwezig zal blijven tussen het oude dorp en de nieuwbouw.

2. Volgens de Reclamant heeft er in de afgelopen jaren al te veel ongewenste verdichting plaatsgevonden in het dorp Puiflijk die ten kosten zijn gegaan van het open karkater van de randen van het dorp. Er wordt verwezen naar de Meerstraat, Oude Koningsstraat, het industriegebied Westerhout-Zuid en straks ook de plannen van de boomgaarden gelgeven tussen Houtsestraat en Kerkstraat. De realisatie van een woning op Slink 5 Puiflijk heeft het uitzicht van de reclamant weg genomen. Deze locatie was volgens de reclamant (schriftelijk) uitverkoren tot groen buitengebied.
3. Reclamant geeft aan dat het project Hemelrijk een gelegenheidsargument is om geld te verdienen. Alle gemaakte afspraken uit het verleden worden hierbij volledig genegeerd. Reclamant geeft daarbij aan dat lokale inwoners geen bouwgrond kunnen kopen vanwege de hoge prijzen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heeft reclamant bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' en hoopt de raad hiermee te hebben geïnformeerd.

Reactie op zienswijze 1

1. Door deze inpassing wordt de druk op de woningmarkt voor zowel Druten als Puiflijk deels verlicht. Deze locatie wordt gezien als inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijke gebied binnen de gemeente Druten. Het bestaand stedelijk gebied is begin 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze locatie is onderdeel van dit vastgestelde besluit. In dit besluit wordt dit perceel aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In onze structuurvisie wordt voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties en invullen van open plekken in het bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling voldoet aan deze voorkeur. Binnen de ontwikkeling van het 'Hemelrijk Puiflijk' is in het ontwerp rekening gehouden met een blijvende groenstrook/buffer tussen Puiflijk en Druten. Aan de westzijde van het plangebied is deze groenstrook/buffer voorzien, waarlangs twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels worden gerealiseerd aan de Puiflijkse kant en ten oosten van de groenstrook/buffer komt een groen hof met rijwoningen aan de Drutense kant. De groenstrook/buffer krijgt een groene uitstraling en biedt ruimte aan speelvoorzieningen en watercompensatie.
2. Niet van toepassing op deze ontwikkeling. Er wordt kennis genomen van uw opmerking, echter dit heeft geen betrekking op deze locatie. Het initiatief ziet toe op deze ontwikkeling op deze locatie en niet op locaties elders binnen de gemeente Druten.
3. In de gemeente Druten is een groot woning tekort, met deze voorgenomen ontwikkeling wordt gepoogd om een deel van dit tekort op te lossen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het programma is zo opgesteld dat er voor elke doelgroep gebouwd wordt, dit programma is tevens regionaal afgestemd. Met deze ontwikkeling wordt het juist wel mogelijk om door lokale inwoners een huis te kopen. Bij elke ontwikkeling wordt geld verdiend door de partij die het plan ontwikkeld. Wanneer er geen geld verdiend zou worden, zouden er geen nieuwbouw ontwikkelingen meer worden gerealiseerd in Nederland. Binnen deze ontwikkeling zijn er veel eisen gesteld aan de ontwikkelaar om de woningen betaalbaar te houden voor een deel van het plan. Zo moet het woonprogramma bestaan uit 30 % sociaal (sociale huur/koop tot €200.000,-/middenhuur tot €850,-), 30 % - 35 % betaalbaar (middenhuur tot €1.000,- en koop tot NHG-grens) en 35 - 40 % duur (koop vanaf NHG-grens).

Conclusie

Zienswijze 1 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' alle aangedragen bezwaren worden ongegrond verklaard.

Gevolgen voor Bestemmingsplan

N.v.t.

IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er is één ambtshalve wijzigingen in de regels van bestemmingsplan aangebracht:

1. In de regels is in artikel 8.1 'Strijdig gebruik' lid f toegevoegd. Deze is toegevoegd op de volgende manier.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

f. het verharden van een bouwperceel met meer dan:

1. 90 % voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd';
2. 80 % voor woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen';
3. 70 % voor woningen in de bouwwijze 'vrijstaand'.

Op basis van de nadere uitwerking van de waterhuishouding van het plangebied blijkt dat er voorwaarden nodig zijn om te zorgen dat er in de toekomst geen wateroverlast wordt verwacht in de nieuwe wijk. In artikel 8.1 onder f is er daarom aangegeven dat de uitgeefbare bouwpercelen een maximaal procentueel verhard oppervlak mogen hebben tijdens het gebruik.

Conclusie en gevolgen bestemmingsplan

Ambtelijke wijzigingen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' en het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.