

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Roodhekkenpas West te Druten.

De Nota Zienswijzen bestemmingsplan Roodhekkenpas West bestaat uit 3 onderdelen. Onderdeel A betreft de beoordeling van de ontvankelijkheid. Onderdeel B betreft de beoordeling van de zienswijzen. In dit onderdeel zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is tevens aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken. Onderdeel C gaat tenslotte over de ambtshalve wijzigingen.

A. Ontvankelijk

Vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Roodhekkenpas West' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk. Zienswijze 2 is pro forma ingediend. De inhoudelijke aanvullingen zijn vervolgens tijdig binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

| Nr. | Indiener (s) | Ontvangen | Opmerkingen |
|-----|--------------|--|-------------|
| 1. | [REDACTED] | 11 december 2023 | |
| 2. | [REDACTED] | 8 december 2023 (pro forma), aanvullingen 14 maart 2024 | |
| 3. | [REDACTED] | 23 november 2023 | |
| 4. | [REDACTED] | 24 november 2023 | |
| 5. | [REDACTED] | 27 november 2023 | |
| 6. | [REDACTED] | 27 november 2023 | |



Gemeente Druten

| | | | |
|----|--|------------------|--|
| 7. | | 29 november 2023 | |
|----|--|------------------|--|

B. Beoordeling van de zienswijzen

| Zienswijze 1: | |
|---|--|
| Inhoud | Beoordeling zienswijze |
| 1. In het plangebied is bebouwing niet toegestaan omdat dit onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied. | Het feit dat het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en de grote behoefte aan grondgebonden woningen in Druten zijn juist de redenen dat het bestemmingsplan Roodhekkenpas-West in procedure is gebracht. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw in het plangebied mogelijk. |
| 2. De weide is in De Groene metropool, deel 2 aangewezen als Gelders NatuurNetwerk (GNN) met dezelfde bescherming als Natura 2000-gebieden. | De gemeenteraad van Druten heeft op 15 december 2022 de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley vastgesteld. De verstedelijkingsstrategie is een plan van de regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen en 26 regiogemeenten om het landschap, de bereikbaarheid, de werkgelegenheid en het wonen in deze regio's te verbeteren. Het eerste deel van de strategie bevat de uitgangspunten. Het tweede deel bevat per |



Gemeente Druten

deelgebied de onderzoeksagenda's en de beschrijving van het vervolgproces.

Op het aanwezige kaartmateriaal bij de onderzoeksagenda staat duidelijk aangegeven dat het gaat om een 'indicatieve ruimtelijke impressie' die verder uitgewerkt wordt in de gebiedsuitwerkingen. In het raadsvoorstel voor deze onderzoeksagenda is daarom expliciet benoemd dat op deze kaarten nog niet de laatste inzichten ten aanzien van woningbouwlocaties in Druten zijn verwerkt. Dit wordt in de gebiedsuitwerkingen nog nader geconcretiseerd.

Het plangebied is verder niet aangewezen als Gelders Natuurnetwerk (GNN) en heeft ook niet dezelfde bescherming als Natura 2000-gebieden. Wel is het plangebied onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland. Woningbouw binnen een Groene Ontwikkelingszone (GO) is op basis van de Omgevingsverordening Gelderland mogelijk mits de kernkwaliteiten verstrekt worden door natuur- en landschapselementen aan te leggen. Om te voldoen aan de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland op het gebied van de Groene Ontwikkelingszone is er een versterkingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is



Gemeente Druten

| | |
|--|---|
| | <p>gevoegd. De provincie heeft op 28 november 2023 per email aangegeven dat er voldoende versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd en het plan voldoet aan de instructieregel voor GO in de Omgevingsverordening.</p> |
| <p>3. Bij de bouw van de huidige woningen gelegen aan de Roodhekkenpas moest destijds rekening gehouden worden met een geurcirkel van 300m rondom de rioolzuivering.</p> <p>Vanwege de geurcirkel zijn de woningen aan de Roodhekkenpas naar achteren geplaatst en is het openbaar groen in de hertenweide gerealiseerd.</p> | <p>De feitelijke situatie ter plaatse van de rioolwaterzuivering is in de tussentijd gewijzigd door het verdwijnen van de varkensslachterij en de bijbehorende rioolzuivering en de in de loop der jaren gemoderniseerde bedrijfsvoering. In het kader van het bestemmingsplan is er in eerste instantie getoetst aan de richtafstanden van de VNG. Hier wordt, deels, niet aan voldaan, waarop er een nader geuronderzoek (bijlage 5 bij de toelichting) is uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen geurhinder te verwachten valt binnen het plangebied en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>De woningen aan de Roodhekkenpas zijn in de jaren negentig geplaatst aan de rand van de hindercontour. In verband met deze hindercontour kon het huidige plangebied destijds niet bebouwd worden. Het huidige plangebied is in verband daarmee tijdelijk gebruikt als hertenweide. De hertenweide is geen openbaar groen aangezien het</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|---|
| | <p>plangebied altijd particulier terrein is geweest en een agrarische bestemming heeft.</p> |
| <p>4. Om de geurcirkel en geluidscontour te omzeilen verklaart u het bouwplan tot 'gemengd wonen'.</p> <p>Dit betekent dat in elke woning een vorm van verkoop aan huis/kleine ambachten/workshops gevestigd mag worden. Dit zal leiden tot een enorme toestroom van autoverkeer en een toename van parkeerdruk.</p> | <p>Indiener bedoeld waarschijnlijk 'gemengd gebied'. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven in subparagraaf 4.4.2 van de toelichting en in paragraaf 4.1 van bijlage 4 'Quickscan bedrijven & milieuzonering' bij de toelichting, is 'worst case' uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en derhalve niet van 'gemengd gebied'. De richtafstanden van geluid en geur horende bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' zijn gehanteerd. De conclusie hieruit was dat niet in alle gevallen aan de richtafstanden kan worden voldaan. Er is daarom nader onderzoek naar geur (bijlage 5 bij de toelichting) en een nader geluidonderzoek naar industrielawaai (bijlage 6 bij de toelichting) uitgevoerd. De conclusies van de onderzoeken is dat er sprake is van een aanvaardbaar danwel goed woon- en leefklimaat.</p> <p>De locatie van de nieuwe woningen is bestemd als 'Woongebied' met de daarbij binnen de gemeente Druten behorende functies. Voor berekening van de parkeerbalans zijn de geldende</p> |



Gemeente Druten

Het gerucht gaat dat eenrichtingsverkeer wordt ingesteld.

De projectontwikkelaar is niet voornemens alle benodigde parkeerplaatsen aan te leggen

parkeernormen gehanteerd. In aansluiting op wat gebruikelijk is in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (dat bijvoorbeeld ook voor de andere woningen aan de Roodhekkensas geldt)' mogen binnen de woningen in het plangebied ook vrije beroepen en gastouderschap worden uitgevoerd. Als bewoners bedrijfsmatige en/of beroepsmatige activiteiten willen uitvoeren zullen zij een omgevingsvergunning moeten aanvragen en is één van de voorwaarden dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dit is niet juist, de bestaande weg Roodhekkensas en de nieuwe wegen in het plangebied zijn geschikt voor tweerichtingsverkeer.

In overleg met de gemeente is in eerste instantie afgesproken voorkeur te geven aan groen in het plangebied boven verharding. Hierbij werd wel ruimte gereserveerd voor deze 8 parkeerplaatsen, zodat deze alsnog aangelegd zouden kunnen worden mochten er parkeerproblemen ontstaan.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is besloten de 8 genoemde parkeerplaatsen wel aan te leggen bij aanleg van de openbare



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | <p>ruimte. De gemeente zal de door de ontwikkelaar op te stellen stukken voor de civiele uitwerking hierop toetsen.</p> |
| <p>5. Het verkeersonderzoek geeft aan dat het raadzaam zou zijn de verkeerssnelheid van 60km per uur te verlagen. Immers het is dadelijk bebouwde kom.</p> <p>De bewoners hebben op elke informatieavond aangegeven dat ontsluiting via de Heersweg moet plaatsvinden. De projectontwikkelaar wordt dan beperkt in zijn ontwikkeling en dus gaat de verkeerskundige mee in zijn voorstel te ontsluiten via de Roodhekkenpas.</p> | <p>Het is niet geheel duidelijk wat bedoeld wordt. We gaan ervan uit dat het hier over de Heersweg gaat, dit is immers de enige weg grenzend aan het plan met een maximumsnelheid van 60 km per uur. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 3 bij de toelichting) staat dat het een mogelijkheid is om de maximumsnelheid van de Heersweg te verlagen naar 30 km per uur om zodoende de geluidbelasting te reduceren. Een snelheidsverlaging stuit echter op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Dit deel van de Heersweg komt niet te liggen binnen de bebouwde kom zoals gesuggereerd wordt.</p> <p>Een omwonende heeft op de eerste informatieavond gevraagd of ontsluiting via de Heersweg een mogelijkheid zou zijn. Dit heeft de ontwikkelaar besproken met de gemeente, maar om verkeerskundige redenen is dit niet mogelijk. Zoals ook vastgelegd in het verslag van de tweede informatieavond (bijlage 12 bij de toelichting, pagina 2); een extra kruising op de Heersweg met een</p> |



Gemeente Druten

| | |
|---|---|
| | vrijliggend fietspad is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk. |
| 6. Een BoomEffectRapportage ontbreekt. | De bestaande bomen aan de Roodhekkenpas worden gehandhaafd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met de bestaande bomen en worden (indien noodzakelijk) beschermende maatregelen getroffen. |
| 7. De Waterdeskundige geeft aan dat er nader onderzoek nodig is naar de opvang en afvoer van het water. De wadi's zijn niet toereikend voor het waterprobleem, doordat de grond niet voldoende doorlatend is. | <p>De watertoets die bij het bestemmingsplan is gevoegd, dient als basis voor het nader op te stellen waterhuishoudkundig plan. Dit plan wordt opgesteld bij de civiele planuitwerking. Met de watertoets is aangetoond dat in het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om het hemelwater te bergen en af te voeren middels wadi's en onder de bestrating. Er wordt niet uitgegaan van infiltratie in de bodem in verband met onvoldoende waterdoorlatendheid van de bodem. Het water zal worden afgevoerd naar de poel in het zuiden van het plangebied en met een overstort naar de A-watergang ten westen van het plangebied.</p> <p>Verergering van het waterprobleem bij de bestaande woningen aan de Roodhekkenpas door het nieuwbouwplan wordt niet verwacht omdat het gescheiden watersystemen zijn. Het nieuwbouwplan Roodhekkenpas-West zal zorg moeten dragen voor zijn eigen waterberging.</p> |



8. Er is geen sprake van de versterking van de ecologische structuur. Immers de weide wordt volledig bebouwd.

In de huidige situatie heeft het plangebied beperkte natuurwaarde, de vegetatiestructuur is beperkt en bestaat uit alleen (gemaaid) gras. Uit de quickscan flora en fauna (zie bijlage 8 bij de toelichting) blijkt dat er een aantal beschermde soorten binnen het plangebied potentieel aanwezig kunnen zijn maar dat eventuele overtredingen te voorkomen zijn. Vanwege de ligging binnen de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland is een ecologisch versterkingsplan opgesteld. Dit plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de provincie; de provincie heeft op 28 november 2023 per email aangegeven dat er voldoende versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd en het plan voldoet aan de instructieregel voor GO in de Omgevingsverordening. Versterking van de ecologische waarden vindt o.a. plaats door:

- het tot Natuur bestemmen van de bestaande houtsingel;
- het aanleggen van een poel met natuurvriendelijke oever;
- het aanleggen van robuuste struweelhagen;
- het aanleggen van een mantelzoomvegetatie langs de bestaande houtwal;
- het plaatsen van een rij knotwilgen;
- het aanleggen van droge natuur graslanden;
- het planten van solitaire inheemse bomen;



| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• het aanleggen van een takkenril;• het aanleggen van een boombrug voor eekhoorns en een amfibieëntunnel onder de Heersweg; |
| Conclusie / verwerking | |
| Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aanpast. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat voor 8 parkeerplaatsen ruimte werd gereserveerd, maar voorlopig niet aangelegd zouden worden. In het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen dat deze parkeerplaatsen wel direct worden aangelegd (punt 4). Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. | |

| Zienswijze 2: | |
|--|---|
| Inhoud | Beoordeling van de zienswijze |
| 1. Algemene zaken geen betrekking hebbende op het bestemmingsplan. | <p>In deze zienswijze wordt diverse malen verwezen naar ontvangen documenten in verband met het Woo-verzoek dat door indiener van de zienswijze is gedaan. Deze visie op de ontvangen documenten is echter geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan en kan daarom ook niet worden gezien als een zienswijze op het bestemmingsplan. In deze zienswijzennota wordt daarom niet ingegaan op de onderdelen die betrekking hebben op de ontvangen documenten naar aanleiding van het Woo-verzoek.</p> <p>Daarnaast geven de toegezonden documenten een beeld van een deel van het proces dat is doorlopen om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan. De diverse toegezonden documenten zijn ieder een momentopname van de stand van zaken op dat betreffende moment in dit proces. Het</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | <p>verwijzen naar een van deze momentopnames in het proces, kan een vertekend beeld geven. Het document waarover besluitvorming plaatsvindt is het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en niet de tussenproducten of adviezen die hiertoe hebben geleid. Daarnaast geven de toegezonden schriftelijke documenten geen compleet beeld van de communicatie die heeft plaatsgevonden in het proces van totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Uiteraard heeft er ook mondelinge communicatie plaatsgevonden, bijvoorbeeld via fysiek overleg of via telefoon. Hierop geven de toegezonden documenten bij de Woorverzoek uiteraard geen inzicht.</p> |
| <p>2. Aanwijzing woongebied als 'gemengd wonen' (oa pag. 4). Dit punt komt meerdere keren terug in de zienswijze.</p> | <p>Zie beantwoording zienswijze 1 punt 4.</p> |
| <p>3. De ODRN wil deze woonwijk niet beoordelen als een 'goed woon- en leefmilieu'. Deze opmerking komt meerdere malen terug in de zienswijze.</p> | <p>Dit is feitelijk onjuist. De onderzoeken waaruit blijkt dat er sprake is van een "aanvaardbaar danwel goed woon- en leefklimaat" zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de ODRN. Dit blijkt uit schriftelijk advies van de ODRN van 21 maart 2023. Daarnaast is in de begeleidende mail bij dit schriftelijk advies opgenomen dat de gemeente met de argumenten zoals opgenomen in het rapport, de cumulatieve geluidsbelasting van de gevels van de nieuwe woningen aan de zijde van het bedrijventerrein, kan accepteren. Op 9 maart</p> |



Gemeente Druten

| | |
|---|---|
| | <p>2023 is per mail door de ODRN aangegeven dat de ODRN kan instemmen met het geurrapport en de afweging die hierin wordt gemaakt.</p> <p>Hiermee deelt de ODRN de conclusie dat er sprake is van een "aanvaardbaar danwel goed woon- en leefklimaat".</p> |
| 4. Er wordt getracht de geurcirkel van de RWZI te ondermijnen (pag. 5). | <p>Zie beantwoording zienswijze 1 punt 3. Tevens wordt aangegeven dat de wijk aangemerkt zou zijn als 'gemengd wonen'. Zoals aangegeven bij de beantwoording zienswijze 1 punt 4 is echter uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Overigens zijn richtafstanden (afstandscontouren) en het gebiedstype niet meer van belang omdat er nader geuronderzoek is uitgevoerd. Dit is een gebruikelijke werkwijze.</p> |
| 5. Geluidscontour Het Kleine Ambacht. | <p>Zie beantwoording zienswijze 3 punt 2. Tevens wordt onder dit punt door indiener aangegeven dat de ontwikkelaar aangeeft dat de bestaande milieucontouren zijn weggenomen. Dit is niet juist, de bestaande milieucontouren zijn niet weggenomen. Omdat in eerste instantie (deels) niet aan de richtafstanden werd voldaan, is nader geur- en geluidonderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek blijkt dat er geen geurhinder valt te verwachten en uit het nader geluidonderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.2 van bijlage 6 bij de toelichting</p> |



Gemeente Druten

| | |
|---|--|
| | (akoestisch onderzoek industrielawaai) is de gehanteerde werkwijze nader uiteengezet. |
| <p>6. De belangrijkste toetsingseis uit het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven is dat een plan 6 punten moet halen, het plan haalt maar 5 punten.</p> <p>Het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven en de Woondeal zijn niet geldig buiten het bestaand stedelijk gebied.</p> | <p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in subparagraaf 3.3.3. hierover uitleg gegeven. Het college heeft, zoals opgenomen in de het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven, de bevoegdheid af te wijken van de eis van 6 punten. De motivatie om hiervan af te wijken is het feit dat in het plan 10 goedkope woningen, waarvan 5 van € 200.000,- en 5 van € 249.500,- worden gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar goedkope koopwoningen.</p> <p>Deze constatering is onjuist. Het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven geldt voor de gehele gemeente Druten, dus ook buiten het vastgestelde bestaand stedelijk gebied. Ter illustratie wordt verwezen naar de scoretabel uit het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven (pagina 11 Toetsingskader Woningbouwinitiatieven). Hieruit wordt duidelijk dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden gelegen in het Bestaand Stedelijk Gebied, grenzend aan Bestaand Stedelijk Gebied en buiten Bestaand Stedelijk Gebied.</p> <p>De Woondeal 2.0 is een samenwerkingsafspraken tussen de gemeenten in de Groen Metropoolregio (waaronder de gemeente Druten), Provincie Gelderland en het Rijk. Er zijn geen</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| <p>Er staat verder in de anterieure overeenkomst geen verplichting opgenomen over het naleven van de belofte van de ontwikkelaar om maar te doen aan duurzaamheid dan BENG.</p> | <p>uitzonderingen gemaakt in het werkingsgebied. Daarmee is de Woondeal 2.0 geldend voor de gehele gemeente Druten.</p> <p>Het college heeft mede op basis van het principeverzoek van de ontwikkelaar besloten medewerking aan het plan te verlenen. In dit principeverzoek heeft de ontwikkelaar aangegeven energieneutrale (ENG ipv BENG) woningen te zullen realiseren. Dit is dan ook een voorwaarde waaraan het plan moet voldoen.</p> <p>De anterieure overeenkomst is overigens geen onderdeel van het bestemmingsplan en daarmee is deze opmerking niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Om het bouwen van energieneutrale woningen wel beter te borgen, is er een aanvulling op de anterieure overeenkomst gesloten waarin de bouw van energieneutrale woningen is vastgelegd.</p> |
| <p>7. Afwijzing van woningbouwplannen in Afferden die minder dan 6 punten scoren op het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven veroorzaakt precedentwerking voor onderhavig woningbouwplan.</p> | <p>Zoals opgenomen in het Toetsingskader voor Woningbouwinitiatieven, wordt de kwantitatieve woningbouwbehoefte per kern in beeld gebracht en beoordeeld. In het geval van Afferden waren er in de bekende initiatieven ruim meer woningen opgenomen dan nodig volgens de beoogde plancapaciteit. Dit betekent dat er een keuze is gemaakt voor de beste initiatieven. Dit is gemotiveerd</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|---|
| | <p>in het collegebesluit van 24 mei 2022 over deze plannen.</p> <p>In het geval van de kernen Druten en Puiflijk was beoogde plancapaciteit nog niet bereikt en was het dus niet nodig een kwantitatieve afweging te maken tussen plannen zoals dit voor Afferden is gebeurd. Het toetsen aan het Toetsingskader Woningbouwinitiatieven was in dit geval dus voldoende. Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 2, punt 6 is besloten om gemotiveerd af te wijken van het toetsingskader. Bij de beoordeling de woningbouwplannen van Afferden is niet afgeweken van het toetsingskader.</p> <p>Gezien het voorgaande is er geen sprake van precedentwerking als gevolg van besluitvorming over de woningbouwplannen van Afferden.</p> |
| <p>8. De gestelde woningprijzen zijn achterhaald, het is maar de vraag of de woningen (compleet) voor deze prijs gerealiseerd kunnen worden.</p> | <p>De woningbouwpreizen is de gemeente met de ontwikkelaar overeengekomen en zijn vastgelegd in de afgesloten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat het moet gaan om woningen met alle standaardvoorzieningen zoals een badkamer en keuken. Het mag niet gaan om cascowoningen. De ontwikkelaar moet zich houden aan de afspraken uit de overeenkomst, op straffe van een boete. De gemeente ziet toe op het naleven van de afspraken uit de anterieure overeenkomst.</p> |



Gemeente Druten

| | |
|---|--|
| | |
| <p>9. Door het aanwijzen van het gebied als gemengd wonen zijn begrippen als detailhandel, dienstverlening, gastouderschap en kleinschalige logiesaccommodatie opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor zal de kwaliteit van het woon- en leefmilieu afnemen als gevolg van toename van verkeer en parkeerdruk.</p> | <p>Het is een onjuiste aanname dat de planlocatie is aangemerkt als gemengd wonen (gemengd gebied). De genoemde functies gastouderschap en kleinschalige logiesaccommodaties zijn alleen mogelijk nadat een omgevingsvergunning is verleend om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de eerdere beantwoording van zienswijze 1 punt 4.</p> |
| <p>10. Het is gebruikelijk dat bij bouwplannen wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Er bestaan zorgen dat in dit geval, door de ophoging van de planlocatie die hierdoor ontstaat, extra wateroverlast voor de bestaande woningen aan de Roodhekkempas zal ontstaan.</p> | <p>De grondbalans betreft een uitvoeringsaspect en is niet van belang voor het bestemmingsplan.</p> <p>Wat betreft eventuele wateroverlast voor de huidige bewoners aan de Roodhekkempas, is onder 1.7 al aangegeven dat het nieuwbouwplan Roodhekkempas-West zorg zal moeten dragen voor zijn eigen waterberging. Het water wordt afgevoerd via een gekoppeld wadi-systeem naar de poel aan de zuidzijde van het plangebied met een overstort naar de A-watergang ten westen van het plangebied.</p> <p>Te zijner tijd zal ten behoeve van het nieuwbouwproject tevens een watervergunning van Waterschap Rivierenland moeten worden verkregen.</p> |
| <p>11. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd omdat er geen rekening is gehouden met bezoekersparkeren en parkeren als gevolg van bedrijvigheid aan huis.</p> | <p>De berekening van indieners is niet correct. De 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers zit in de te hanteren parkeernorm, zoals die is vastgelegd in bijlage 1 van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | <p>2021'. Zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen wordt in deze nota de systematiek gebruikt zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Uit deze CROW-publicatie wordt duidelijk dat de parkeernormen inclusief bezoekersparkeren zijn opgesteld. De opmerking dat voor bedrijvigheid nog 3 parkeerplaatsen nodig zijn is niet juist. Hierbij willen we verwijzen naar sublid 7.6.1 van de regels. Hieruit blijkt dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk is om de uitoefening van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige activiteiten mogelijk te maken binnen de nieuwe woningen. Eén van de voorwaarden voor medewerking is dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Voor de zonder omgevingsvergunning toegestane activiteiten zoals benoemd in sublid 7.5.1, zijn geen extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit is overigens exact vergelijkbaar met de regels zoals deze elders in de gemeente Druten ook gelden. Zie hiervoor ook zienswijze 1, punt 4. Bovendien is er een algemene parkeerregel opgenomen in sublid 13.2 van de regels. Hierin is geregeld dat bouwen of gebruiken van grond of bouwweken moet voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren.</p> |
| 12. Er zijn verschillende ontbrekende of onvolledige documenten. | |



Gemeente Druten

| | |
|---|---|
| <p>Boomwaardetoets ontbreekt</p> <p>De watertoets is onvolledig</p> <p>Het bodemonderzoek is onvolledig</p> | <p>We gaan ervan uit dat indiener een Boomeffectrapportage bedoelt. Zie beantwoording zienswijze 1 punt 6.</p> <p>In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets opgesteld. Op basis van de watertoets zal, als een uitwerking hiervan, een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld waarin de zaken aan de orde komen die in de zienswijze zijn benoemd. Het waterhuishoudkundig plan hoort niet bij een bestemmingsplan, maar is onderdeel van de verdere civiele uitwerking, die noodzakelijk is in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen en de aanvraag watervergunning.</p> <p>Bij het ontwerpbestemmingsplan is per abuis een oudere versie van het bodemonderzoek bijgevoegd. De maaiveldinspectie in verband met een eventuele asbestverontreiniging ter plaatse van de contactzone heeft wel plaatsgevonden. Er is geen asbest aangetroffen, nader onderzoek is niet nodig. De juiste rapportage is aan het definitieve bestemmingsplan toegevoegd worden.</p> |
| <p>13. De noodzaak voor nieuwe woningen wordt in twijfel getrokken</p> | <p>De woningbouwopgave is niet alleen voor de Drutense behoefte. De woningbouwopgave is regionaal en de gemeente Druten neemt daarin haar verantwoordelijkheid, conform de regionale Woondeal.</p> <p>In het toetsingskader Woningbouwinitiatieven is een raming gemaakt van de verwachte woningbehoefte</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | <p>per kern in de periode 2019 – 2030. Omdat er altijd sprake is van planuitval, wordt er rekening gehouden met 30% extra plancapaciteit. Het plan voor Roodhekkemas West is getoetst aan de destijds actuele restopgave en hierin passend gevonden. De restopgave wordt bepaald door de woningopgave per kern opgave minus gerealiseerde woningen minus de harde en zachte plancapaciteit.</p> <p>Het plan Tichellande was op dat moment al harde plancapaciteit en ook al grotendeels gerealiseerd. Dit betekent dat woningen voor dit plan dus geen onderdeel uitmaken van de restopgave op dat moment.</p> <p>De meest recente prognose van de woningbouwbehoefte is opgenomen in de Woonvisie Gemeente Druten 2023 – 2027. Voor de periode 2022-2030 is voor de kernen Druten en Puiflijk een woningbouwopgave opgenomen van 660 woningen. Hieruit blijkt dat er nog steeds een grote behoefte is aan nieuwe woningen.</p> <p>In de zienswijze wordt ook verwezen naar 200 tot 300 nieuwe woningen in Puiflijk. Ondanks dat er ideeën zijn voor woningbouwplannen in Puiflijk, zijn er nog geen concrete plannen of verzoeken in behandeling bij de gemeente. In de woningbouwprognoses is hier dan ook geen rekening mee gehouden.</p> |
| 14. Het bebouwen van de locatie levert geen ecologische versterking op. Mogelijk wordt het bestaande groen aangetast door de ontwikkeling. | Zie beantwoording zienswijze 1 punt 6 en 8. |



| | |
|--|--|
| <p>15. Omgevingsdialogoog: er is geen sprake van een dialoog geweest.</p> | <p>Ten behoeve van een omgevingsdialoog is er door de ontwikkelaar tweemaal een informatieavond georganiseerd. Tijdens de informatieavond was er ruimte voor belanghebbenden om het woord te nemen, te presenteren of vragen te stellen. Na afloop van deze avonden was er de mogelijkheid (schriftelijk) te reageren op het plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlagen 11 en 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is ook opgenomen welke reacties/vragen zijn ontvangen en hoe hiermee is omgegaan.</p> |
| <p>Conclusie / verwerking</p> | |
| <p>Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aanpast. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat voor 8 parkeerplaatsen ruimte werd gereserveerd, maar voorlopig niet aangelegd zouden worden. In het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen dat deze parkeerplaatsen wel direct worden aangelegd (punt 11). Daarnaast is de juiste actuele versie van het bodemonderzoek toegevoegd (punt 12). Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is via een addendum een aanvulling gedaan op de anterieure overeenkomst, waarmee het realiseren van energieneutrale woningen is geborgd (punt 6).</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>Zienswijze 3:</p> | |
| <p>Inhoud</p> | <p>Beoordeling van de zienswijze</p> |
| <p>1. De Indiener merkt op dat hij/zij niet meegenomen is in de omgevingsdialoog.</p> | <p>Alle aanwonenden inclusief de eigenaren van de bedrijven zijn uitgenodigd voor de informatieavonden. Alle bewoners binnen de rood omkaderde gebieden zijn uitgenodigd voor de eerste informatieavond op 6 juli 2022 met een uitnodigingsbrief d.d. 13 juni 2022. Op 13 december 2022 zijn alle aanwezigen van de eerste informatieavond die het</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | <p>aanwezigheidsformulier hebben ingevuld per email uitgenodigd voor de 2^{de} informatieavond op 16 januari 2023.</p>  |
| <p>2. Indiener maakt zich zorgen over de beperking in bedrijfsvoering omdat ze niet kunnen garanderen dat ze onder het in de geluidsberekening gehanteerde geluidsniveau zullen blijven.</p> | <p>Onderdeel van het bestemmingsplan is een nader geluidonderzoek (bijlage 6 van de toelichting) uitgevoerd in verband met industrielawaai. Hierbij is de geluiduitstraling berekend van een aantal relevante bedrijven aan Het Kleine Ambacht en Heersweg. Geen van de onderzochte bedrijven wenste medewerking te verlenen aan het onderzoek. Derhalve is het onderzoek uitgevoerd op basis van kengetallen, technische gegevens en ervaringscijfers. Hierbij is uitgegaan van de maximale geluidemissies. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de bedrijven op het bedrijventerrein niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de nieuw te bouwen woningen, aangezien de bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein maatgevend zijn. Daarnaast is met de rapportage aangetoond dat sprake</p> |



Gemeente Druten

| | |
|--|--|
| | is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde woningbouwplan. |
| Conclusie / verwerking | |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan | |

| | |
|--|-------------------------------|
| Zienswijze 4 | |
| Inhoud | Beoordeling zienswijze |
| 1. Zie Zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| 2. Zie Zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| Conclusie / verwerking | |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan | |

| | |
|--|-------------------------------|
| Zienswijze 5 | |
| Inhoud | Beoordeling zienswijze |
| 1. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| 2. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| Conclusie / verwerking | |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan | |

| | |
|--|-------------------------------|
| Zienswijze 6 | |
| Inhoud | Beoordeling zienswijze |
| 1. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| 2. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| Conclusie / verwerking | |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan | |



Gemeente Druten

| Zienswijze 7 | |
|--|-------------------------------|
| Inhoud | Beoordeling zienswijze |
| 1. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| 2. Zie zienswijze 3. | Zie zienswijze 3. |
| Conclusie / verwerking | |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan | |

Onderdeel C Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een tweetal ambtshalve wijzigingen gemaakt in de regels van het bestemmingsplan.

- Aan artikel 7.2.1 lid d van de regels is toegevoegd dat bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' en bij de eindwoningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' de maximum goothoogte aan de voorzijde over maximaal 2/3 van de breedte van woning mag worden verhoogd tot 9,4 meter.
- Aan artikel 7.2.1 lid g van de regels is toegevoegd dat bij de bouwwijze 'twee-aaneen' en bij de hoekwoningen van de bouwwijze 'aaneengebouwd' ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 1' de zijdelingse perceelgrens minimaal 1 meter moet bedragen in plaats van minimaal 2,5 meter.