Zienswijzenota

Gemeente Druten

TAM-Omgevingsplan “Het Straatje, Horssen”

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) op het ontwerp omgevingsplan en ons besluit over de zienswijzen;
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het omgevingsplan;

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij het besluit over de vaststelling van het omgevingsplan.
Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. 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 wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie de zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerp omgevingsplan ‘Het Straatje, Horssen’ heeft op grond van artikel 3:11, Awb met ingang van 18 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De beide officiële zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. De beide zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in deze zienswijzennota behandeld.

Een ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat en van onze reactie voorzien. Een samenvatting van een zienswijze kan inhouden dat niet ieder specifiek aspect los en expliciet in deze samenvatting wordt benoemd. Er heeft echter een integrale beoordeling van alle aspecten plaatsgevonden. Tot slot is aangegeven welk gevolg de beantwoording van een zienswijze voor de vaststelling van het omgevingsplan heeft.

Als de indiener van de (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Ook is een zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, Z/26/337600

Indiener maakt bezwaar tegen de ligging van het bouwvlak en de goot- en nokhoogte van de nieuwe woning naast hun woning. Dit zou een (lage) bungalow worden.

Reactie gemeente

Voor een dergelijke woning kan de goothoogte worden verlaagd van 5,0 naar 3,5 meter. De nokhoogte van 8,0 meter hoog blijft gelijk. Het bestemmingsplan stedelijk gebied (4e periodieke herziening) ging uit van een goot van 7,0 en nok van 10,0 meter. Dat was van toepassing toen Rijdt 23 is verkocht. De lagere goothoogte wordt in het plan aangepast.

Het bouwvlak wordt tevens verkleind naar 8 meter breed met een maximale lengte van 12 meter. Daarnaast komt het bouwvlak niet 7 meter van de erfgrens aan de voorkant af te liggen maar maximaal 6 meter. Tevens wordt het bouwvlak 2,5 meter van de erfgrens gesitueerd. Deze aanpassingen aan het bouwvlak wordt in het plan aangepast, zoals het in bijgevoegde verbeelding hieronder is aangegeven.

Het is indiener niet duidelijk hoe ver vanaf de erfgrens gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

Dit is opgenomen in de regels bij het TAM-plan onder hoofdstuk 8.8. en de bijbehorende verbeelding. De afstand m.b.t. het perceel van indiener bedraagt 2,5 m over de gehele westelijk gelegen erfgrens. Tevens is langs een gedeelte van de erfgrens de bestemming ‘Tuin’ toegevoegd. Daarnaast worden door de initiatiefnemer afspraken gemaakt met de indiener. Die worden o.a. via leveringsakten met de koper van de kavels privaatrechtelijk vastgelegd. Dit gaat om recht van overpad voor groenonderhoud, plus een verbod op het bouwen van bouwwerken in de functie tuin en het oprichten van objecten binnen 1 meter vanaf de westelijke erfgrens.



Indiener geeft aan dat de muur van de schuur die er nu al staat voor een deel op hun perceel staat. Er zijn metingen geweest, maar tot op heden is hierover geen kadastrale duidelijkheid gekomen, wat wel noodzakelijk is.

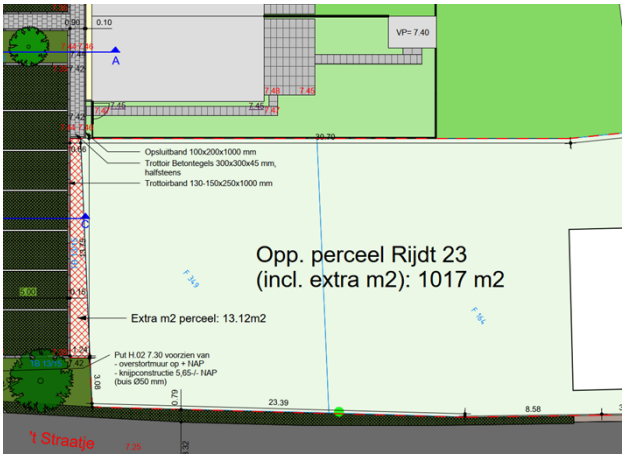
Reactie gemeente

De grens is door de initiatiefnemer en in aanwezigheid van indiener zichtbaar gemaakt. Hiermee is er duidelijkheid over de ligging van de erfgrens. Het relaas van bevindingen (bron Kadaster) is met indiener gedeeld.

Bouw overige woningen achter woning indiener (groen)

Achter de tuin staan nu de parkeerplaatsen ingetekend, maar tijdens de bijeenkomsten is meermaals toegezegd om daar ook daadwerkelijk bomen te realiseren. In het plan is nog alleen verharding ingetekend. Er is geen groenstrook ingetekend.

Reactie gemeente
In het TAM plan is een situatietekening opgenomen welke naderhand een verdere civiele uitwerking heeft gekregen, zie ook onderstaande uitsnede. We hebben tijdens de tweede bijeenkomst aangegeven hier aandacht aan te willen schenken.



De betreffende strook groen bedraagt circa 13 m2. Omwille van toekomstig onderhoud en de mogelijkheid tot het plaatsen van bomen wordt deze strook om niet overdragen aan indiener.

Waterberging
In het plan staan wel 2 wadi's ingetekend, maar aangezien we nu al bij piekmomenten wateroverlast hebben. Indiener wil weten hoe de afwatering op eigen perceel van alle nog te bouwen woningen geregeld gaat worden en hoe bij piekmomenten de overstort van de wadi's is geregeld. Zij willen de garantie hebben dat met de komst van de nieuw te bouwen woningen er geen negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishouding op hun terrein en omgeving . Zolang hier geen garantie voor gegeven kan worden, hebben ze bezwaar tegen de komst van de nieuw te bouwen woningen.
Reactie gemeente
Er is geen sprake van wadi's in dit plan. De waterhuishouding gaat uit van het realiseren van meer open water in het plangebied zelf met daarnaast open steenslag onder bestrating. Als laatste wordt extra open water gemaakt buiten het plangebied. Dit staat in verbinding met het stelsel vanuit het plangebied. We zijn voorstander van open water, omdat dit het beste functioneert.

Maatvoering van de straat het Straatje
De maatvoering van 'het straatje' voldoet bij het deel waar de woningen komen niet aan de minimale maatvoering voor eenrichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets.
Reactie gemeente
Per ongeluk beschrijft de motivering niet wat is opgenomen in het toegevoegde verkeersonderzoek (bijlage 3). Er is geen sprake van het afsluiten of inrichten van één richtingsverkeer. Ook wordt deze weg verbreedt naar 5,0 meter. Hiermee voldoet de weg voor het deel van het plan waar de nieuwe woningen komen aan de minimale verhardingsbreedte.

Bouwverkeer
Aangezien de maatvoering van het Straatje niet voldoet en om schade aan ons huis te voorkomen, willen wij de garantie hebben dat al het bouwverkeer via het Straatje-Bikkeldam gaat lopen. Ook om te voorkomen dat de bestrating van de Rijdt beschadiging oploopt vanwege het bouwverkeer.
Reactie gemeente

Dat is de bedoeling. Om de bouwplaatsinrichting uit te laten werken door een aannemer. Dat is Hoedemakers. Hij komt aan de zuidkant (positie 2 bouwkavels), waardoor ook hier gedraaid kan worden door het bouwverkeer en zowel in- als wegrijdend kan plaatsvinden via de Bikkeldam.

Planschade
Voorafgaand aan de voorbereidingen start bouw willen wij dat er een opname wordt gedaan van ons huis vanwege eventuele ontstane planschade. Ons huis en onze tuin liggen aangrenzend aan het plangebied wat schade kan oplopen door alle werkzaamheden die nodig zijn voor de aan te leggen woningen. We zien nu al wel dat er voorbereidingen worden getroffen, zonder dat wij daarvan op de hoogte zijn gesteld.
Reactie gemeente
Voor de bouw van de woningen zijn Sonderingen door Silt uitgevoerd. Ook is er door Silt een funderingsadvies uitgebracht. De toe te passen paalfundering (avegaarpaal) komt tegemoet aan het verzoek en wordt toegepast voor de bouw van de woningen. In de akte van levering van de bouwkavels neemt de ontwikkelaar dit als voorwaarde op. Zodat ook daar de toepassing is geborgd. Tevens wordt voorzien in een vooropname van de woning van indiener.
Het is daarnaast altijd mogelijk nadeelcompensatie (planschade) te claimen als een plan wordt gebouwd. Hiervoor is beleid opgesteld, over hoe wij die verzoeken afhandelen. Zie onze website voor tekst en uitleg hierover: https://www.druten.nl/nadeelcompensatie

Zienswijze 2, Z/26/337920
Indiener geeft aan zorgen te hebben ten aanzien van het trillingsvrij moeten heien om de eigen woning te beschermen. Er liggen kabels en leidingen over naast gelegen perceel en er is hoogteverschil met het naburige perceel. Ook bestaat er nog onduidelijkheid over de bouwvlakken op naastgelegen percelen.
Reactie gemeente (en indiener)
De zorgen zijn beantwoord, dan wel zijn die in afspraken bevestigd;
1. Gebruik van mortelschroefpalen voor nieuwbouw en opname hiervan in de akte van levering voor de naast ons gelegen vrije percelen.
2. Het nu vestigen van een erfdienstbaarheid voor kabels en leidingen voor het aangrenzend perceel waar onze gasleiding ook loopt (en uiteraard opname hiervan in akte van levering bij verkoop).
3. Het plaatsen van een damwand langs aangrenzend percelen aan de kant van het straatje ten noorden van onze nieuwe oprit.

Daarnaast is indiener in een gesprek met ontwikkelaar duidelijk gemaakt, dat ‘t Straatje geen verplichte rijrichting (eenrichtingsverkeer) gaat krijgen. Er is duidelijkheid over het bouwvlak over de naast de indiener gelegen percelen. Ook die beide punten zijn nu voor de indiener van de zienswijze voldoende beantwoord en akkoord.

Hobbydieren, geur, toelichting 4.6
Zoals opgenomen in Bijlage 8 Geuronderzoek: “Het onderzoek naar de geursituatie gaat uit van de aanwezige veehouderijen en de bestaande en beoogde geurgevoelige objecten.” Men lijkt in het geuronderzoek voorbij te gaan aan de geuroverlast van kleinvee. Zonder in achtneming van het kleinvee, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een “aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat”. Indien kleinvee wel wordt meegewogen, kan dit van negatieve invloed zijn op het woon- en verblijfsklimaat. Op basis van eigen ervaring is er wel degelijk sprake van geuroverlast van het kleinvee. Het lijkt mij dat dit element een verdere verkenning behoeft, om zeker te kunnen stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.
Ik hoop op een reactie van de zijde van de gemeente. Dezelfde hoop heb ik over het houden van hobbydieren. Gezien de nieuwe informatie over gezondheiseffecten hoop ik dat de gemeente een mening heeft over maximum aantal hobbygeiten op het perceel nasst ons en grenzend aan de nieuwe woningen aan ‘t Straatje.

Reactie gemeente;
Voor het hobbymatig houden van dieren is bepaald dat geen melding/vergunning gedaan hoeft te worden. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met vaste geurafstanden of emissiefactoren. De negatieve invloed van het hobbymatig houden van dieren speelt een erg kleine rol. Die worden niet meegewogen in onze beoordeling. Voor het geuronderzoek en de beoordeling hiervan maken we gebruik van de gegevens in de KRD (Kernregistratie Dierenverblijven, krd.igoview.nl). In de beoordeling van een nieuwbouwplan, dus ook de motivering van het plan, speelt het hobbymatig houden van dieren geen rol.
Voor de gezondheidseffecten van het houden van geiten volgen we de landelijke lijn van de overheid. Op dit moment zijn nog geen beleidskeuzes gemaakt over het toestaan van nieuwe woningen binnen 1 km of 500m van een geitenhouderij. Het onderzoek waarnaar wordt verwezen gaat alleen over geitenhouderijen (niet over het hobbymatig houden van kleine aantallen geiten). De gezondheidseffecten van het hobbymatig houden van geiten wordt en hoeft niet te worden beoordeeld en meegewogen in dit plan. De dichtstbijzijnde geitenhouderij (aan Aspert 10 in Horssen) ligt op circa 1650 meter afstand.

Verkeersveiligheid
Qua verkeersveiligheid ontbreekt aandacht voor fietsers en voetgangers. Het aantal verkeersbewegingen van zowel auto's, fietsers als voetgangers zal exponentieel toenemen zowel in 't Straatje als op de Bikkeldam. De huidige situatie op de Bikkeldam is al onveilig bij het wegbrengen van onze kinderen naar school. Dat zou voor meerdere mensen gaan gelden als het aantal adressen (en kinderen) uitbreidt. Voor verkeersveiligheid achten we een trottoir onmisbaar tussen minimaal de kruising 't Straatje – Bikkeldam en de kruising Bikkeldam – Haselcamp .
Reactie gemeente;
Uit het verkeersonderzoek blijkt dat op dit moment ongeveer 500 motorvoertuigen van 't Straatje gebruik maken. Vanwege dit plan, stijgt dit aantal tot 600. Het nieuwbouwplan voor de Bikkeldam, zorgt niet voor extra verkeer door 't Straatje. Op geen van de wegen rondom beide plangebieden, stijgen de intensiteiten tot boven de 1500 motorvoertuigen. Hoewel het CROW geen specifieke richtlijnen geeft voor een maximale verkeersintensiteit op erftoegangswegen, hanteert de gemeente Druten voor dit soort wegen een grens van ongeveer 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Daar blijven deze prognoses nog ver onder. Hierdoor is onze conclusie, dat deze ontwikkelingen geen onacceptabele verkeerskundige gevolgen hebben. De verkeerskundige effecten van beide plannen zijn toe te voegen aan de bestaande infrastructuur, zonder dat dit leidt tot een ongewenste of onveilige situatie. Desondanks wordt met de verbreding van 't Straatje naar 5,0 meter de verkeersituatie in 't Straatje verbeterd. Voertuigen kunnen elkaar, maar ook wandelaars of fietsers, zonder uit te wijken naar de berm passeren. Vanuit beide planvoornemens, is er geen noodzaak om een trottoir aan te leggen. Desondanks staat het altijd vrij om bij de afdeling verkeer een verzoek hiertoe te doen.

Planschade
Indiener maakt zich zorgen over een daling van de woningwaarde, als het plan doorgaat. Het vrije uitzicht en de vrijheid rondom de woning van de indiener neemt af.
Reactie gemeente
Het is altijd mogelijk om nadeelcompensatie (planschade) te claimen als een plan wordt gebouwd. Hiervoor is gemeente beleid opgesteld, over hoe wij die verzoeken afhandelen. Zie onze website voor tekst en uitleg hierover: https://www.druten.nl/nadeelcompensatie

Conclusie reactie gemeente:
De zienswijzen op het ontwerp omgevingsplan 'Het Straatje, Horssen', hebben tot enkele aanpassingen van het ontwerp omgevingsplan geleid. Beide indieners van de zienswijze zijn geïnformeerd dat het ontwerp omgevingsplan op die manier wordt gewijzigd. Al zijn met deze aanpassingen, niet al hun wensen (trottoir, overlast geur door het hobbymatig houden van geiten) compleet ingewilligd.

Het voorstel is om het ontwerp omgevingsplan op grond van deze ingediende zienswijzen gewijzigd vast te stellen. Beide zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

IV. WIJZIGINGEN

De zienswijzen maakten dat het omgevingsplan op een paar punten is aangepast. Deze aanpassingen zijn besproken met de indieners van de zienswijzen. Zij zijn akkoord met de gemaakte aanpassingen.
Het plan wordt met de voorgestelde aanpassingen en aanvullingen gewijzigd vastgesteld. Het gaat daarbij om de volgende voorgestelde wijzigingen:

Document	**Wijzigingen/ toevoegingen**
Motivering	Paragraaf 2.2; Hierin stond nog ten onrechte dat er sprake is van een verplichte rijrichting in ’t Straatje. Dat is niet juist, dit is mede door de zienswijzen aangepast.
Motivering	Paragraaf 4.1; Ook hierin is verwijderd dat een verplichte rijrichting in ’t Straatje zou gaan gelden. Daarnaast is toegevoegd dat ’t Straatje in overal waar dit fysiek mogelijk is, wordt verbreed naar 5,0 meter.
Motivering	Paragraaf 4.9, waterparagraaf; Deze is op diverse punten aangepast.
Regels	Artikel 8.8; Toevoeging van minimale afstanden tot perceelsgrens.
Regels	Artikel 15 en bijlage 2 zijn opgenomen ten behoeve van de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.
Verbeelding	Goothoogte van woning die aan de Rijdt komt verlaagd naar 3,5 meter in plaats van de eerdere 5,0 meter. Het bouwvlak is verkleind en tot maximaal 6 meter van de Rijdt gelegd.

CONCLUSIE:

Vanwege de ingediende zienswijzen, wordt voorgesteld om bovenstaande aanpassingen te verwerken in het vast te stellen omgevingsplan. Het advies is vervolgens om met die wijzigingen het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.