

Responsnota op zienswijzen Rijnstraat 3 te Pannerden

G.W. Peters ----- Grobbestede 29, 6911 BX Pannerden

<i>opmerking</i>	<i>overweging</i>	<i>verwerking</i>
1. Flora- en faunawet Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna.	De beoogde locatie voor de nieuwbouw is gelegen midden in een woonwijk in Pannerden. De locatie wordt omgeven door woningen. Het nabijgelegen Natura 2000 gebied ligt op ruim 200 meter van de beoogde bouwlocatie. Uitgangspunt van de gemeente is dat we alleen een onderzoek vragen voor ecologie als redelijkerwijs verwacht mag worden dat daar aandachtspunten uit naar voren komen. In de bijgaande onderbouwing is gemotiveerd aangegeven waarom de aanvrager geen natuurtoets nodig acht. Deze motivatie komt ons niet onredelijk over. Bij de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met twee ecologische onderzoeken die in de buurt zijn gehouden. Het gaat om Rijnstraat 38 en Schoolstraat 2. Hier zijn wel quick scans gevraagd omdat deze woningen dicht bij het Natura 2000 gebied worden gebouwd, en op de beoogde plekken voor woningbouw staan nu nog bomen. De Rijnstraat 3 is een kaal gemaakt terrein. Er staat geen bebouwing op, en het ontbreekt er ook aan bomen. De grond is 'recent' geroerd door sloopwerkzaamheden. Mogelijk beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet, zoals vleermuizen, steenmarters, diverse vogelsoorten etc. zouden gebruik maken van bebouwing of van bomen. Nu bebouwing en bomen ontbreken op dit perceel valt niet te verwachten dat deze soorten verblijven in dit gebied.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

<i>opmerking</i>	<i>overweging</i>	<i>verwerking</i>
2. Natuurbeschermingswet Er is ten onrechte geen onderzoek verricht naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het Natura 2000 gebied.	Bij de beoordeling of er getoetst moet worden aan de instandhoudingsdoelstellingen, is rekening gehouden met de omgeving. Het gebruik van het gebied is niet anders dan het gebruik in de omgeving. Ook liggen er nog diverse woningen tussen de beoogde bouwplaats en het Natura 2000 gebied. De druk op het Natura 2000 gebied zal niet wezenlijk vergroot worden.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.
3. Water Doordat in de ontwerpvergunning niet is gewaarborgd dat voldoende waterbergingscapaciteiten wordt gerealiseerd, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Volgens het bestemmingsplan is max 190 m2 aan bebouwing toegestaan. De nieuwe ontwikkeling bedraagt een oppervlakte van 350 m2.	Er heeft inderdaad geen watertoets plaatsgevonden door het waterschap. Dat is in dit geval ook niet nodig, omdat het initiatief is gelegen in de bebouwde kom. Op de bouwtekening staan de riolering, HWA en DWA ingetekend en worden gezamenlijk aangeboden aan het gemeentelijk riool. Overigens kan de grondwaterstand niet plaatselijk worden verhoogd. Het afkoppelen zal geen invloed hebben op de grondwaterstand. Het regenwater valt nu immers ook op het perceel. Waterschap Rijn en IJssel is peilbeheerder van de grondwaterstand.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.
4. Geluid In het kader van goede ruimtelijke ordening dient, ook bij 30 km/uur, onderzoek te worden uitgevoerd naar akoestische gevolgen om te kunnen beoordelen of woon- en leefklimaat in de woning voldoet met de normale geluidsisolatie van de gevel of dat aanvullende maatregelen aan de gevel nodig zijn. Zonder dit onderzoek kan de gemeente zich niet op dat standpunt stellen.	Een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30 km-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. Wel moet de geluidsbelasting van de 30 km-weg een rol spelen in de ruimtelijke afweging. Er zal beoordeeld moeten worden of bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor betrokkenen. Op de planlocatie is sprake van een inbreiding, waar al reeds eerder gewoond is. Zoals de ruimtelijke onderbouwing ook al aangeeft mag worden verwacht dat het geluidsniveau niet meer dan 48 dB(A) bedraagt, omdat de verkeersintensiteit van de Rijnstraat dusdanig laag is en het niet gaat om klinkerbestrating.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

opmerking

5. Behoeft

In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen onderbouwing gegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Niet is aangetoond dat het plan voorziet in een lokale behoefte, laat staan in een regionale behoefte.

overweging

De mening wordt gedeeld dat terughoudend omgegaan moet worden met nieuwbouw, dat de behoefte aan nieuwbouw moet worden onderzocht en dat niet zomaar voorbij gegaan kan worden aan de principes achter de ladder duurzame verstedelijking. In dit kader is reeds regionaal beleid vastgesteld en de gemeente werkt aan de actualisatie van lokaal beleid. Hiervoor kan de gemeente putten uit diverse regionale onderzoeken en het woningmarktonderzoek Rijnwaarden 2015 van Atrivé.

De gemeente heeft afspraken regionaal vastgelegd in de woonagenda Liemers en verder uitgewerkt in de overeenkomst stoplichtmodel Liemers. Daarin is het aantal toe te voegen woningen tot 2020 teruggebracht naar maximaal 167. Dit aantal is gebaseerd op de Primosprognose voor Rijnwaarden. Dit is een landelijk geaccepteerd en toegepast prognosemodel. Deze kwantitatieve afspraken zijn op 9 juni 2015 vastgesteld door het college van gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. De afspraken vervangen de woningbouwafspraken uit het provinciaal KWP.

De gemeente kijkt ook meer dan voorheen naar de kwalitatieve behoefte. Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande bouw. Nieuwbouw moet zoveel mogelijk een aanvulling hierop zijn. Uit regionale onderzoeken en het lokale onderzoek van Atrivé blijkt dat er behoefte is aan sociale huurwoningen. Deze woningen zijn onvoldoende beschikbaar in de bestaande voorraad en zitten onvoldoende in bestaande bouwplannen.

Het terugbouwen van 1 dure koopwoning en het toevoegen van 2 sociale huurwoningen past binnen de bestaande lokale en regionale behoefte en past binnen het stoplichtmodel. In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het plan past binnen het KWP. Het KWP is echter niet meer het actuele toetsingskader. Het plan past binnen het door GS vastgestelde kwantitatieve kader (woonagenda) en is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

verwerking

De zienswijze vormt aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen. De hiernaast onder punt 5 genoemde overweging zal worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Opmerking [GS1]: Opdracht voor initiatiefnemer.

opmerking

overweging

verwerking

In de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende ingegaan op de werkelijke behoefte, de woonagenda en het stoplichtmodel. Uit de tekst blijkt onvoldoende dat er diverse onderzoeksgegevens beschikbaar zijn die de behoefte aantonen. Deze tekst kan daarom beschouwd worden als aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en zal worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

6. Strijdigheid Omgevingsverordening Gelderland
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Gelderland, omdat de voorziene woningen niet passen in het KWP3

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 5.

De zienswijze vormt aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen. De hierboven onder punt 5 genoemde overweging zal worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

7. Vermindering woongenot/afweging belangen
Op geen enkele wijze blijkt dat het college bij de besluitvorming de belangen heeft afgewogen. Er is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de voorgenomen ontwikkeling voor de privacy van omwonenden. Het woongenot wordt ernstig aangetast, inkijk in de woning en tuin waardoor een groot gedeelte van de privacy wordt kwijtgeraakt.

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden verleend. Voorwaarde is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vanuit de gemeente vindt een belangenafweging plaats. De gemeente dient niet alleen rekening te houden met de belangen van initiatiefnemer/aanvrager, maar ook met de belangen van omwonenden en overige belangen.

De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

In het ruimtelijk ordeningsrecht bestaat echter geen recht tot het handhaven van bestaande zichtlijnen over eigendommen van derden. Het burennrecht beschermt burenn bij bouwplannen die rechtstreeks uitzicht/inkijk op belendende percelen/panden hebben. Artikel 5:50 BW bevat een duidelijk en eenvoudig toe te passen norm. De norm is dat ten minste 2 meter uit de erfgrans gebouwd moet worden, indien er sprake is van rechtstreeks uitzicht op het erf van de naburige percelen/panden.

De bebouwing is ongeveer 5 meter aan beide zijden van de perceelsgrenzen geprojecteerd. Daarmee wordt voldaan aan de norm uit artikel 5:50 BW.

Opmerking [GS2]: Opdracht voor initiatiefnemer.

opmerking

Een aantasting van de privacy op het perceel zal leiden tot waardevermindering van de woning.

overweging

Indien reclamant van mening is dat hij in een planologisch nadeliger positie komt, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Over de inwilliging van een dergelijk verzoek kan op voorhand geen enkele uitspraak worden gedaan. De planschadeprocedure is een op zichzelf staande procedure met eigen voorwaarden en rechtsmiddelen.

verwerking

<i>opmerking</i>	<i>overweging</i>	<i>verwerking</i>
1. Vermindering woongenot Vrees voor vermindering woongenot. Drie woningen in een woongebouw met twee bouwlagen. Op de eerste verdieping wordt 1 woning met dakterras gerealiseerd, welke over de volledige breedte van de woning wordt gerealiseerd. Aantasting van de privacy zal leiden tot waardevermindering van het perceel.	Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7 hierboven.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.
2. Bouwvoorschriften Niet duidelijk is wat de maximale toegestane bouw- en goothoogte is en het maximaal te bebouwen oppervlakte.	Onderhavig initiatief betreft een concreet bouwplan. Er is sprake van een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dat betekent dat afgeweken wordt van het bestemmingsplan zowel qua bouw- als gebruiksregels. Er is daarom geen sprake van een maximaal toegestane bouw- en goothoogte en maximaal te bebouwen oppervlakte zoals wordt opgenomen in bestemmingsplanregels. Het concrete bouwplan is hetgeen dat wordt vergund. De maatvoering is opgenomen op de tekeningen behorende bij de aanvraag/ontwerp-omgevingsvergunning.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen. Desgewenst kunnen de tekeningen worden verstrekt aan reclamant.
3. Parkeren Per woning dienen minimaal 1,2 en maximaal 2,0 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij de komst van 3 woningen zijn op grond van de normen van het CROW minimaal 3,6 parkeerplaatsen nodig. Derhalve zijn 4 parkeerplaatsen nodig. Er worden slechts 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.	Op grond van het bestemmingsplan was al één woning toegestaan. Netto is er sprake van het toevoegen van twee huurwoningen. Er wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. De parkeerdruk in de openbare ruimte is dusdanig laag dat een eventueel gebrek aan een parkeerplaats kan worden afgewenteld op de openbare ruimte. De zienswijze vormt geen aanleiding voor een ander oordeel.	De zienswijze vormt geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.