

Nota zienswijzen Wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2022, Kromsteeg 74'

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2022, Kromsteeg 74' met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1248-ON01 heeft vanaf 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 ter inzage gelegen. Dit wijzigingsplan maakt 1 extra woning op het perceel Kromsteeg 74 te Kerkdriel.

Gedurende de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Drie van de vier zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingekomen, c.q. verzonden en daarom ontvankelijk. De vierde zienswijze is buiten de wettelijke termijn binnengekomen, maar wordt toch meegenomen in deze nota zienswijzen.

In deze zienswijzennota wordt aangegeven hoe met de zienswijzen wordt omgegaan en of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het plan daarop aan te passen en het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. De reacties zijn samengevat weergegeven. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

2. Beantwoording zienswijzen op ontwerpwijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2020, Kromsteeg 74'

Zienswijze 1

Datum zienswijze: 15 augustus 2022

Ontvangen: 15 augustus 2022

Aanduiding	Inhoud zienwijze	Beantwoording	Aanpassing besluit
A. 1	Reclamant is van mening dat er een drainageleiding gesitueerd is op het perceel R848. Op deze gronden mogen geen diepwortelende bomen geplant worden en mag niet op worden gebouwd	Wij zijn niet bekend met deze drainageleiding (ook niet gevonden op een uitgevoerde klik-melding). Mocht deze onverhoopt toch aanwezig zijn, dan staat de initiatiefnemer in voor verlegging van deze leiding.	De dubbelbestemming leiding wordt opgenomen
A. 2	Reclamant is van mening dat het planvoornemen een schadelijke en negatieve werking heeft op het eigendom van reclamant, met name het aspect privacy wordt belicht.	Het aspect 'privacy' maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsplan. Dit betekent in dit geval dat er een belangenafweging van de gemeente is geweest (ten tijde van het principebesluit) om in te stemmen met één nieuwe woning op dit perceel. In de huidige Wro is het uitgangspunt dat een 'nieuwe' woning geen nadelige milieubelasting kan geven op omliggende woningen. Het omgevingsgeluid en omgevingslicht komende van woningen wordt dus niet als hinderlijk bestempeld. In tegenstelling tot bedrijfsmatige hinder (hetgeen hier niet aan de orde is).	Geen
A. 3	Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan het artikel 22.7.3, lid 4. Dit lid stelt dat aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden beschadigd.	Sluit aan bij punt A. 2. Het betreft in deze een belangenafweging vanuit de gemeentelijke overheid (reeds genomen) om het voorstelbaar te achten met een woning op deze locatie.	Geen
A. 4	Reclamant stelt dat de anterieure overeenkomst openbaar gepubliceerd dient te worden.	De zakelijke beschrijving heeft ter inzage gelegen van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 8 november 2022	
A. 5	Reclamant stelt dat de tabel opgenomen in paragraaf 5.11.4.1 foutief is. Er is geen 100 m² aan verharding aanwezig.	De 100 m² is foutief opgenomen. Deze zal worden aanpassen naar 0 m². De tekst in de toelichting is reeds kloppend.	De tabel in paragraaf 5.11.4.1 zal worden aangepast. Hierbij zal de bestaande verharding 0 m² bedragen.
A. 6	Reclamant vraagt of er geen kapvergunning benodigd is aangaande de kap van de bestaande bomen (allen gezond).	In de volgende zaken is er een kapvergunning benodigd: <i>"Wat mag je kappen zonder vergunning? Voor elke boom met een stamomtrek vanaf 80 centimeter (gemeten op 1,30 meter hoogte) die u wilt kappen, heeft u een kapvergunning nodig. Eerst mochten bomen (dikker dan 80 cm) in particuliere tuinen vaak zonder vergunning gekapt worden. Dit mag nu niet meer."</i> Desalniettemin doet het wijzigingsplan geen uitspraak over mogelijke vergunningen.	Geen
A. 7	Reclamant stelt dat er vleermuizen aanwezig zijn tuin. Reclamant heeft het vermoeden dat deze zich nestelen in de bomen op het perceel R848.	De bestaande bomen rondom het perceel blijven behouden. Dit leidt ertoe dat er geen verstoring optreedt ten behoeve van mogelijk aanwezige diersoorten op het perceel. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.	Bijlage 2 'Beplantingsplan' wordt toegevoegd. Hierin is de ruimtelijke afscherming geborgd. Voorwaardelijke verplichting tot het uitvoeren van het beplantingsplan is

			opgenomen met artikel 22.5.3.
A. 8	Reclamant vraagt zich af, inzake de drainageleiding, of het Waterschap Rivierenland geïnformeerd is over de voorgenomen bouwontwikkeling.	Zoals reeds beschreven in punt A. 1 is deze drainageleiding onbekend. Daarnaast heeft in de zienswijzenperiode het Waterschap geen zienswijze ingediend, hetgeen doet bevestigen dat er geen leiding aanwezig is (danwel niet beschermd is op deze locatie).	Geen
A. 9	Reclamant stelt dat de verkeersbewegingen gaan zorgen voor overlast. Daarnaast stelt hij vraagtekens bij de berekening en de uitkomst van gemiddeld 9 verkeersbewegingen.	De verkeersbewegingen komen uit de handreiking van het CROW. Hierin zijn kengetallen opgenomen voor diverse aspecten, waaronder een vrijstaande woning. Conform de verstedelijking van de gemeente en de ligging van de locatie binnen de gemeente komt hier een bandbreedte uit. In dit geval is dit 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Afgerond zijn dit 9 verkeersbewegingen. Dit is een gemiddelde, vandaar dat dit een oneven getal is. Het aspect toename van geluid en licht is thans behandeld in de punten A. 2 en A. 3.	Geen
A. 10	Reclamant stelt dat het planvoornemen nadelige gevolgen heeft voor zijn uitzicht.	Dit aspect heeft betrekking op mogelijke planschade. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten waarmee eventuele planschade geborgd wordt.	Geen
A. 11	Reclamant stelt dat zijn eigendom financieel nadelig wordt beïnvloed door voorliggend planvoornemen/	Zoals reeds beschreven in punt A. 10 heeft dit aspect betrekking op planschade.	Geen

Zienswijze 2

Datum zienswijze: 4 september 2022

Ontvangen: 6 september 2022

Aanduiding	Inhoud zienwijze	Beantwoording	Aanpassing besluit
B. 1	Reclamant stelt dat er geen stukken zijn bijgevoegd waaruit blijkt dat er geen onevenredige gevolgen zijn voor de privacy van omliggende percelen.	Sluit aan bij punt A. 2 en A. 3. Het betreft in deze een belangenafweging vanuit de gemeentelijke overheid (reeds genomen) om in te stemmen met een woning op deze locatie.	Geen
B.2	Reclamant stelt dat niet is opgenomen wat de maximale bouwhoogte gaat worden, enkel de maximale goothoogte (6 meter) is bekend. Daarnaast stelt de reclamant wat dit voor gevolgen heeft voor de plaatsing van ramen en dakkapel(len) met zicht op de omliggende percelen.	In overeenkomst met het vigerende bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel 2013" is enkel een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. In combinatie met artikel 22.2.2, lid f zorgt dit ervoor dat de daken plat of met een kap (minimale dakhelling 30 graden en maximale dakhelling 65 graden) mogen worden afgedekt. Dit zorgt ervoor dat de (regeling voor de) woning niet afwijkt van hetgeen in de omgeving gerealiseerd wordt. Aangaande het aspect ramen/dakkapel(len) en kan worden aangesloten bij de beantwoording op punt B. 1. Hieruit volgt dat dit geen aspect is dat wordt meegenomen in het wijzigingsplan. De belangenafweging is hierin door het college genomen ten tijde van het principebesluit.	Geen
B. 3	Reclamant stelt dat in bijlage 3 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' de figuren 2 en 3 foutief zijn weergegeven. De beoogde planlocatie is niet weergegeven op het perceel R848.	Deze constatering blijkt te kloppen. De figuren zullen worden aangepast.	Bijlage 3 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' zal worden aangepast. Hierin worden figuur 2 en 3 voorzien van een goede planlocatie.

Zienswijze 3

Datum zienswijze: 5 september 2022

Ontvangen: 6 september 2022

Aanduiding	Inhoud zienwijze	Beantwoording	Aanpassing besluit
C. 1	Reclamant stelt dat de invloed op de verkeersveiligheid en wegcapaciteit (inclusief inritten) onvoldoende wordt onderbouwd. In het wijzigingsplan wordt niet beoordeeld op welke wijze door toename van extra verkeersbewegingen in de Kromsteeg als gevolg van dit plan verkeer kan manoeuvreren, zonder dat hierbij op de toe- en uitrit van de reclamant wordt gemanoeuvreed.	Het wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van een eigen oprit. Op deze oprit is voldoende ruimte om vooruit in te steken en achteruit op de Kromsteeg uit te komen. De toe- en uitrit van de bewoner op de Kamille 2a wordt hierbij niet gebruikt. Daarnaast betreft de Kromsteeg een doodlopende weg, waarbij de intensiteit dermate laag is dat realisatie van deze woning geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid.	Geen
C. 2	Reclamant stelt dat het wijzigingsplan geen informatie geeft inzake het onderwerp (brand)veiligheid.	In het ontwerp wijzigingsplan is het aspect externe veiligheid beschreven. Het ontwerp wijzigingsplan is verzonden naar al haar overlegpartners (inclusief de veiligheidsregio). Vanuit de veiligheidsregio zijn geen opmerkingen aangaande dit aspect naar voren gekomen.	Geen
C. 3	Reclamant stelt dat de economische haalbaarheid niet verzekerd is. Reclamant stelt daarnaast dat de anterieure overeenkomst binnen twee weken na sluiten openbaar kennisgegeven dient te worden op basis van artikel 6.24 lid 3 Wro en er moet een zakelijke beschrijving van inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd (artikel 6.2.12 Bro).	De zakelijke beschrijving heeft ter inzage gelegen van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 8 november 2022	Geen
C. 4	Reclamant stelt dat de stedenbouwkundige inpasbaarheid onvoldoende is onderbouwd.	De stedenbouwkundige inpassing is opgenomen in hoofdstuk 3.1 en hier naar behoren beschreven (in combinatie met de geldende regels). De footprint, opgenomen op de inrichtingsschets, is in overeenstemming opgesteld met de gemeente en hierin akkoord bevonden. De inhoudsmaat van de bouwhoogte is in het vigerende bestemmingsplan ook niet begrensd (wel een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden bij een hellenddak). Hierin wordt stedenbouwkundig dan ook niet afgeweken van de omgeving. Ook voor het platte dak geldt dat dit in de vigerende regels al mogelijk is, hierbij wordt in dit plan aangesloten.	Geen
C.5	Reclamant stelt dat de aangrenzende waarden en belangen onvoldoende beoordeeld zijn. Hiermee doelend op het ontbreken van de bewonersbelangen in hoofdstuk 5 van de toelichting.	Het aspect privacy (bewonersbelangen) is geen aspect dat behandeld wordt in het wijzigingsplan (reeds een belangenafweging gemaakt tijdens het principebesluit). Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om de erfafscheiding uit te laten voeren in een	Geen

		stenen constructie (echter wordt dit niet opgenomen als verplichting).	
C. 6	Reclamant stelt dat de (onbegrensde) bouwhoogte milieukundig niet uitvoerbaar is.	Conform het akoestisch onderzoek is enkel de 7,5 meter van toepassing bij een derde bouwlaag. Wanneer enkel 2 bouwlagen gerealiseerd worden (begane grond + eerste verdieping) dan is de 7,5 meter niet van toepassing en kan de woning hoger worden uitgevoerd. Tijdens de bouwaanvraag dient hierop getoetst te worden. Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan een platte kap mogelijk maakt is het geen optie de toegestane goothoogte (6 m) te verlagen.	Geen
C. 7	Reclamant stelt dat er onvoldoende aandacht is voor klimaatadaptatie.	In paragraaf 5.11.4.3. is ingegaan op de bergingsvoorziening. Hierin wordt aangegeven dat het perceel groot genoeg is voor infiltratie op eigen terrein. Daarnaast vindt toetsing aan de bergingsvoorziening plaats tijdens de bouwaanvraag en niet in het kader van het wijzigingsplan. Hiermee is voldoende ingegaan op dit aspect.	Geen
C. 8	Reclamant stelt dat de waterschapsbelangen onvoldoende zijn gewogen.	De 100 m ² is foutief opgenomen. Deze zal worden aanpassen naar 0 m ² . De tekst in de toelichting is reeds kloppend. Het initiatief voorziet nu in minder dan 500 m ² verharding. Gezien het feit dat het wijzigingsplan kaderstellend is en dus geen worst-case scenario dient tijdens de bouwaanvraag het aspect water nader getoetst te worden aan het werkelijk aan te leggen verhard oppervlak.	Zie zienswijze A. 5

Zienswijze 4

Datum zienswijze: 14 september 2022

Ontvangen: 15 september 2022

Aanduiding	Inhoud zienwijze	Beantwoording	Aanpassing besluit
D. 1	Reclamant stelt tegen een kaalslag te zijn op het zuidelijke tuingebied op het perceel en vervolgens tegen het verlenen van een bouwvlak op deze plek.	Het plangebied is in de beoogde situatie voorzien van een achtertuin met een groene inrichting. Ook de voortuin en de zijkanten van de woning zullen worden voorzien van een groene inrichting waar de initiatiefnemer zorg voor draagt.	Zie zienswijze A. 7