

# Nota van zienswijzen



## Ontwerp bestemmingsplan "Kern Drongelen: Kruisstraat 44 en omgeving"

Vanaf 29 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Drongelen: Kruisstraat 44 en omgeving" voor 6 weken ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het bestemmingsplan vanaf 21 juli 2023 nog voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze perioden kon iedereen bij het college van B&W zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

### **Waar gaat het bestemmingsplan over?**

Het gaat om een bestemmingsplan dat de bouw van twaalf vrijstaande woningen aan de Kruisstraat in Drongelen mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **Wie heeft er een zienswijze gestuurd?**

In de periode van terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen ontvangen:

1. Inspreker 1, d.d. 23 juli 2023
2. Inspreker 2, d.d. 30 augustus 2023
3. Dorpsraad Drongelen, d.d. 14 augustus 2023
4. Waterschap, d.d. 10 juli 2023

### **Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?**

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording zienswijzen

<b>1. Zienswijze: Inspreker 1</b>	
<b>Ontvangstdatum: 26 juli 2023</b>	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>1) Het is inspreker onduidelijk of er een heg op de rand van het perceel aan het oosten en zuiden komt, en wie deze gaat onderhouden.</p> <p>2) Inspreker wil weten of er genoeg ruimte is tussen de plangrens en de buitenste rij fruitbomen op de aangrenzende percelen om langs te rijden.</p> <p>3) Inspreker wil weten of de afstand van de tuinen tot de fruitbomen overal meer dan 50 meter is.</p>	<p>1) Aan de oostkant komt geen heg op de rand van het perceel maar wordt de laatst rij perenbomen behouden van de voormalige perenkwekerij. Aan de zuidkant van het plangebied is wel een haag voorzien op de rand van het perceel mits goede afspraken over het gezamenlijk onderhoud van de heg kunnen worden gemaakt.</p> <p>2) Zowel in de huidige als toekomstige situatie is en blijft er voldoende ruimte voor inspreker om langs zijn buitenste rij fruitbomen te rijden.</p> <p>3) De afstand van de tuinen tot de bomen is overal meer dan 50 meter. Dit is conform de wet- en regelgeving.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond.</b></p>

<b>2. Zienswijze: Inspreker 2</b>	
<b>Ontvangstdatum: 30 augustus 2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>Inspreker geeft aan dat in de koopovereenkomst met de initiatiefnemer een bepaling is opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning met erf omgezet zal worden naar een burgerwoning met ruime tuin. De resterende grond zou daarbij de agrarische bestemming behouden. De fruitloods krijgt de bestemming bedrijf tot en met milieucategorie 2. Inspreker constateert dat dit niet het geval is en verzoekt de gemeente om niet akkoord te gaan met het voorliggend plan.</p>	<p>Hoewel de gemeente geen partij is in de genoemde koopovereenkomst en het een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft, is wel gekeken in hoeverre de aangedragen punten meegenomen konden worden in het vervolgtraject.</p> <p>Daarbij is ook geconstateerd dat de voormalige gemeente Aalburg op 6 november 2018 besloten heeft om in principe medewerking te verlenen aan niet alleen de realisatie van de nieuwe woningen, maar ook aan de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Om onduidelijke redenen is hier echter geen gevolg aan gegeven in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan.</p> <p>In overleg met de inspreker en de initiatiefnemer is besloten om, na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een aparte procedure op te starten en te doorlopen om de</p>

	<p>bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Deze procedure zal de gemeente op basis van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldig behandelen. Hierbij gelden dezelfde uitgangspunten zoals genoemd in de principe-uitspraak uit 2018.</p> <p><b>Zienswijze gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</b></p>
--	---

<b>3. Zienswijze: Dorpsraad Drongelen</b>	
<b>Ontvangstdatum: 14 augustus 2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
<p>1) De Dorpsraad Drongelen geeft aan blij te zijn met het feit dat er gebouwd wordt in Drongelen. Ze stelt dat er behoefte aan (goedkope) woningen is en constateert tegelijkertijd dat de geplande woningen uit het duurdere segment zijn. De Dorpsraad verzoekt de gemeente om het plan aan te passen en minimaal 4 goedkope woningen voor starters of senioren te realiseren.</p> <p>2) De Dorpsraad Drongelen vraagt aandacht voor het aspect van verkeersveiligheid. Ze geven aan dat er hard gereden wordt in het dorp, en dan met name over de Kruisstraat. Het voorliggend plan gaat uit van 3 extra auto-inritten over een fietspad de Kruisstraat op. De Dorpsraad wijst er op dat dit een levensgevaarlijke situatie is. De Dorpsraad verzoekt het aantal uitritten tot 1 uitgang terug te brengen en deze uitgang tegenover de Achterstraat of aan de Tol te realiseren, waarbij er veilige verkeerssituatie met de Molensteeg en het daarop liggende fietspad gecreëerd moet worden.</p>	<p>1) Het is waar dat de gemeente begin 2023 een doelgroepenverordening heeft vastgesteld. Daarin is ook de bepaling opgenomen dat er per woningbouwlocatie een afweging wordt gemaakt ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen dat wordt geëist. De gemeente streeft er ook naar om hier gevolg aan te geven.</p> <p>Echter loopt de planvorming rond de Kruisstraat al sinds 2018. In de positieve beantwoording van het principeverzoek dat ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling, heeft de gemeente ingestemd met de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen als vrije sectorkavels. Daarnaast zijn in de aanloop van het voorontwerp, dat ter inzage werd gelegd in 2021, identieke afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Deze afspraken zijn ook leidend geweest bij de verdere uitwerking en zijn eveneens ook opgenomen in de reeds door beide kanten ondertekende anterieure overeenkomst.</p> <p>Dit neemt niet weg dat de gemeente voornemens is om zich bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in Drongelen te houden aan de doelgroepenverordening en daarmee rekening wilt houden met de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren.</p> <p>2) De gemeente is bekend met de verkeerskundige situatie op de Kruisstraat en is zich bewust dat dit als onveilig wordt</p>

	<p>ervaren door de bewoners van Drongelen. In combinatie met de realisatie van de woningen wil zij daarom de komgrens verder richting het noorden verleggen om zo de verkeersveiligheid te bevorderen.</p> <p>De verplaatsing van de komgrens gaat gepaard met fysieke maatregelen. Er wordt een verkeerskundige plateau gerealiseerd en de komtree wordt verplaatst. Daarnaast wordt de maximum snelheid verlaagd. De verkeersveiligheid voor fietsers op het vrij liggende fietspad blijft daarmee voldoende gewaarborgd.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond.</b></p>
--	---

<b>4. Zienswijze: Waterschap Rivierenland</b>	
<b>Ontvangstdatum: 10 juli 2023</b>	
<b>Inhoud reactie</b>	
<p>1) Het Waterschap heeft het ontwerpplan bekeken en kan zich vinden in de waterhuishoudkundige oplossing. Wel verzoekt zij om de waterparagraaf in de toelichting te actualiseren op grond van het vigerende beleid.</p> <p>2) Het Waterschap geeft daarnaast eisen en randvoorwaarden t.b.v. de technische uitwerking van de waterhuishouding in het plangebied.</p>	<p>1) Het Waterschap wijst er terecht op dat het waterbeleid veranderd is ten opzichte van het voorontwerp en dat dit ten onrechte is overgenomen in het ontwerpplan. De toelichting zal daarom worden geactualiseerd.</p> <p>2) De gegeven eisen en randvoorwaarden zullen worden meegenomen bij de technische uitwerking en de aanvraag Watervergunning.</p> <p><b>Zienswijze gegrond. De toelichting zal hierop worden aangepast.</b></p>

## 2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Ook is er een ambtelijke wijziging. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

1.	Actualisatie waterparagraaf in Toelichting n.a.v. aangepast beleid van het Rijk, de Provincie en het Waterschap.
2.	De certificaten RvR wordt aangepast van 8 naar 7 titels in Bijlage 2.