

Nota van zienswijzen



Ontwerp omgevingsvergunning "Kern Genderen: Ruiterhof 46 en 46a"

Vanaf 8-6-2023 heeft de ontwerp omgevingsvergunning "Kern Genderen: Ruiterhof 46 en 46a" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op de ontwerp omgevingsvergunning. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in de omgevingsvergunning.

Waar gaat de omgevingsvergunning over?

Het gaat om een omgevingsvergunning dat het mogelijk maakt dat er een twee-onder-een-kap woning gebouwd kan worden op de locatie Ruiterhof 46 en 46a. De omgevingsvergunning 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 6 zienswijzen ontvangen:

1. Zienswijze 1;
2. Zienswijze 2;
3. Zienswijze 3;
4. Zienswijze 4;
5. Zienswijze 5;
6. Zienswijze 6.

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

1. Zienswijze: 1	
Ontvangstdatum: 18-7-2023	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan:	
De omgevingsdialoog is niet juist en volledig uitgevoerd. Er heeft wel contact plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel, via telefoon en app, maar er heeft geen gesprek plaatsgevonden over de plannen. In de omgevingsdialoog worden wij niet genoemd als direct aangrenzende burens (belanghebbenden).	Een omgevingsdialoog is vormvrij, waardoor er geen eisen gesteld worden aan de uitvoering hiervan. Het is aan de aanvrager om te bepalen wie er benaderd wordt en op welke wijze.
<p>(1) In het parkeeronderzoek zijn de parkeerplaatsen aan de Hoefstaat ook meegenomen/meegeteld. Deze liggen verder dan 150 meter van het plangebied.</p> <p>(2) De parkeertellingen hebben plaatsgevonden wanneer directe omwonenden op vakantie waren en/of naar hun werk waren.</p> <p>(3) Parkeerplaatsen op eigen terrein staan krap ingetekend, waardoor een tweede auto altijd in de parkeervakken geplaatst moet worden en dus meegerekend moet worden in het parkeeronderzoek.</p>	<p>(1)(2) Het parkeeronderzoek is opnieuw uitgevoerd conform de hiervoor geldende eisen en akkoord bevonden.</p> <p>Kortheidshalve verwijzen wij u naar het parkeeronderzoek van BuitenRuimte, met kenmerk 208-2023PAR02-RD02.</p> <p>(3) De situering van parkeerplaatsen op eigen terrein is gewijzigd en voldoet aan de regels van het vastgestelde parkeerbeleid.</p>
Door het bouwen van twee woningen i.p.v. één woning krijgen we een vertekend beeld van de straat. Aangezien wij er tegenover wonen en wij hier zijn gaan wonen met de veronderstelling dat hier één woning gebouwd mocht worden, zal de bouw van twee woningen leiden tot een aanzienlijke daling van de waarde van onze woning.	<p>De stedenbouwkundige structuur van de Ruitershof kenmerkt zich voornamelijk door een afwisseling van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het toevoegen van een extra woning in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.</p> <p>De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit is echter een aparte procedure en staat los van deze aanvraag.</p>

Door twee woningen te bouwen i.p.v. één zal het perceel over de gehele breedte worden volgebouwd.	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering.</p> <p>Twee kleinere woningen op kleinere percelen, zal niet per definitie leiden tot extra bebouwing in vergelijking tot een vrijstaande woning op een groter perceel met meer bouw mogelijkheden.</p>
Het argument van de initiatiefnemer dat de bouw van deze twee woningen bij zal dragen aan de oplossing voor woningnood voor starters in Genderen, is ons inziens onjuist. Door de prijs van de woning en het feit dat het hier om huurwoningen gaat, zal de huur dusdanig hoog worden dat de jongeren dit niet kunnen betalen.	<p>De reden van aankoop c.q. ontwikkeling van het betreffende perceel door aanvrager is niet ruimtelijk relevant en vormt dan ook geen toetsingskader.</p> <p>Het toevoegen van een woning past binnen de vastgestelde woonvisie en voorziet in de woningbehoefte van zowel koop als huur.</p>
Wij willen graag zwart op wit hebben dat er geen arbeidsmigranten in deze woning komen.	<p>Op basis van het paraplubestemmingsplan "Wonen" dient de woning bewoond te worden door maximaal één huishouden per woning, tenzij anders aangegeven.</p> <p>Voor de huisvesting van arbeidsmigranten gelden afzonderlijke regels en er is een vergunning benodigd. Hiervan is in dit geval geen sprake.</p> <p>Daarbij zit er standaard in onze anterieure overeenkomst - gesloten met een initiatiefnemer - een regel dat woningen bij verkoop, dan wel verhuur via een notaris verdeeld moeten worden.</p>
	<p>Zienschijze is gegrond</p> <p>Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.</p>

2. Zienschijze: 2	
Ontvangstdatum: 15-07-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan:	
(1) De omzetting naar twee woningen is niet wenselijk / niet haalbaar, omdat er onvoldoende parkeerruimte is om nog een extra woning toe te voegen. Het parkeeronderzoek dat bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd klopt niet. En geeft een verkeerd beeld. Een toenemend tekort aan parkeerplaatsen zal onvermijdelijk leiden tot (levens)gevaarlijkere situaties voor met name	<p>(1)(2)(4)(5)(6) Het parkeeronderzoek is geheel opnieuw uitgevoerd conform de hiervoor geldende eisen en akkoord bevonden.</p> <p>Kortheidshalve verwijzen wij u naar het parkeeronderzoek van BuitenRuimte, met kenmerk 208-2023PAR02-RD02.</p>

<p>overstekende kleine kinderen en ouderen in de buurt van Ruitershof 46.</p> <p>(2) In de ruimtelijke onderbouwing zijn onterecht / teveel parkeerplaatsen aan een straat verderop in gerekend bij de onderbouwing van de parkeerbalans. De parkeerplaatsen aan de Hoefstraat liggen gezien het geldende beleid op een te grote afstand van de woning(en) om mee te mogen tellen.</p> <p>(3) De ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn niet haalbaar; zullen in de praktijk niet worden gerealiseerd. Met pijn en moeite zullen misschien 3 parkeerplaatsen op eigen kavels mogelijk zijn. Maar niet de ingetekende 4 parkeerplaatsen. Want de parkeerplaatsen zijn tegen de voordeur aangetekend en waarschijnlijk ook op het bouwvlak van de beoogde woningen.</p> <p>(4) Het parkeeronderzoek klopt ook niet qua meetmomenten. Op de tijden uit het onderzoek (tussen 6 uur in de ochtend en 18 uur in de middag) zijn veel mensen al/ nog naar het werk. Van de drukkere avondperiode zijn geen metingen opgenomen. Enkel van overdag. Het onderzoek geeft dus een verkeerd beeld. Het is normaal veel drukker en voller qua parkeren in de avond en nacht.</p> <p>(5) Het parkeeronderzoek is bovendien gehouden in de vakantieperiode net na Pinksteren. Het is normaal veel drukker. Het parkeeronderzoek moet dus overnieuw worden gedaan. Door een onafhankelijk bureau in een normale periode (dus niet in de zomervakantietijd).</p> <p>(6) Per saldo zijn dus meer parkeerplaatsen direct nabij Ruitershof 46 nodig en voor de aanleg van meer parkeerplaatsen is onvoldoende ruimte.</p>	<p>(3) De situering van parkeerplaatsen op eigen terrein is gewijzigd en voldoet aan de regels van het vastgestelde parkeerbeleid.</p> <p>(4) Het parkeeronderzoek zal aangevuld worden met nieuwe parkeermetingen.</p> <p>(5) Het parkeeronderzoek zal aangevuld worden met nieuwe parkeermetingen.</p> <p>(6) Het is niet ons voornemen om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Volgens het huidige parkeeronderzoek zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien worden er extra parkeermetingen uitgevoerd om dit standpunt te bevestigen.</p>
---	---

<p>(7) Een aantal jaar geleden zijn al extra parkeerplaatsen nabij Ruiterhof 47 aangelegd aan de smalle uitgang van de straat richting de Doeverensestraat, om de gevaarlijke situatie daar op te lossen. Door extra woningen toe te voegen, komt die gevaarlijke situatie weer terug. Bovendien ontstaat aanvullend ook een gevaarlijker situatie in de bocht nabij Ruiterhof 46 zelf richting de vijver. Een plek waar kinderen en ouderen oversteken en die nu al onoverzichtelijk is.</p> <p>(8) Er komt een extra uitrit in/naast de haakse bocht, waarbij ook nog eens 4 auto's extra op eigen terrein geparkeerd zouden komen te staan. Dan zie je een auto in de bocht niet achteruit komen. Daarbij moet een lantaarnpaal verzet worden die nu midden voor de voorziene uitrit staat. Waar gaat die heen verhuizen? Dit zal leiden tot extra kosten voor gemeente of initiatiefnemer?</p>	<p>(7) Deze parkeerplaatsen zijn op initiatief van de gemeente aangelegd. Dit was niet uit noodzaak, maar om een onbruikbaar stuk gemeentegrond toch een duidelijke functie te geven. Het is tevens niet om een gevaarlijke situatie op te lossen. Aangezien er verkeerstechnisch niets gevaarlijks naar voren komt op de kruising.</p> <p>(8) De extra inrit voldoet aan de regels van het vastgestelde parkeerbeleid.</p> <p>Het verplaatsen van de lantaarn ziet toe op een uitvoeringsaspect en is derhalve niet relevant voor deze procedure. De kosten voor het verplaatsen van de lantaarnpaal worden doorberekend aan de aanvrager.</p>
<p>Daarnaast maken we ons zorgen over het risico dat de woningen in de toekomst aan spoedzoekers of andere doelgroepen die met meerdere 'huishoudens' op één adres wonen worden verhuurd. Aangezien dit onvermijdelijk tot nog meer parkeerdruk en nog gevaarlijker verkeerssituaties kan leiden.</p>	<p>Op basis van het paraplubestemmingsplan "Wonen" dient de woning bewoond te worden door maximaal één huishouden per woning, tenzij anders aangegeven.</p> <p>Voor de huisvesting van andere doelgroepen gelden afzonderlijke regels en er is een vergunning benodigd. Hiervan is in dit geval geen sprake.</p>
<p>Ook is de vraag of alle kosten van het plan wel worden doorberekend aan initiatiefnemer en uiteindelijk niet ten laste van de totale gemeenschap komen. De splitsing van één perceel in meerdere woningen lijkt enkel en alleen te gebeuren uit financieel winstbejag. Er is immers ook voldoende vraag om gewoon een vrijstaande kavel te kunnen realiseren / verkopen, voor de heid zijn twee kavels niet nodig.</p>	<p>Aanvrager is conform de legesverordening 2023 leges verschuldigd en deze komen geheel ten laste van de aanvrager.</p> <p>De reden van aankoop c.q. ontwikkeling van het betreffende perceel door aanvrager is niet ruimtelijk relevant en vormt dan ook geen toetsingskader.</p> <p>Uit gegevens van de laatst betrokken verkopend makelaar blijkt dat de bouw-kavel 423 dagen te koop heeft gestaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen behoefte is aan een vrijstaande woning ter plaatse, maar de voorkeur uitgaat naar een kleiner, meer betaalbaar, woningtype.</p>

<p>Eén vrijstaande woning levert minder verhard oppervlak in de wijk op dan een tweekapper met volledig volgebouwd bouwvlak, extra parkeren op eigen terrein en extra garage en terrassen op eigen terrein. In hoeverre zijn maatregelen (anterieur) afgesproken voor extra waterberging op eigen terrein? Om wateroverlast elders in de wijk te voorkomen?</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering. Ook bij één vrijstaande woning is het in beginsel mogelijk om het perceel te verharden. Twee kleinere woningen op kleinere percelen, zal niet per definitie leiden tot extra verharding in vergelijking tot een vrijstaande woning op een groter perceel.</p> <p>Het Waterschap Rivierenland heeft destijds het geldende bestemmingsplan "Genderen" goedgekeurd, waar watercompensatie is vastgelegd. Aangezien het bouwvlak niet wijzigt, is geen extra watercompensatie benodigd.</p>
<p>Het nu getekende plan ziet er niet uit als een goede ruimtelijke ordening. Er is nog maar ruimte voor 3 meter aan achtertuinen die ook nog eens kort op de achterliggende woning komen. Dit terwijl er in het verleden waarschijnlijk bewust voor gekozen is om daar afstand te houden.</p>	<p>Er zijn geen minimale ondergrenzen aan de diepte van tuinen te stellen. De woningen hebben een achtererf en zijn ontsloten op de openbare weg. Het gebruik en de inrichting van een erf ligt bij de eigenaar/bewoner zelf.</p> <p>De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen worden niet op onevenredige en onaanvaardbare wijze beperkt door het toevoegen van een woning. Een voldoende woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is c.q. blijft aanwezig.</p> <p>Er is dan ook geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>Voor wat betreft het risico van meervoudig bewoonde woningen, zou het sowieso beter zijn als in gewijzigde bestemming regels bij het perceel opgenomen kunnen worden dat er maximaal 1- huishouden / gezin per woning mag wonen. Om zo ook het risico van nog meer parkeeroverlast te beperken.</p>	<p>Op basis van het paraplubestemmingsplan "Wonen" dient de woning bewoond te worden door maximaal één huishouden per woning, tenzij anders aangegeven.</p>
<p>Verder begrijp ik van onze burens dat er onvoldoende omgevingsdialog heeft plaats gevonden. Burens in de directe nabijheid van het plan (er recht tegenover binnen 8 meter) zijn niet gesproken. Het toevoegen van de mogelijkheid van een</p>	<p>Een omgevingsdialog is vormvrij, waardoor er geen eisen gesteld worden aan de uitvoering hiervan. Het is aan de aanvrager om te bepalen wie er benaderd wordt en op welke wijze.</p>

extra woning levert enkel financieel voordeel op voor initiatiefnemer, terwijl de omgeving jarenlang met de consequenties te maken zal krijgen. Dat lijkt ons niet wenselijk.	
	Zienswijze is gegrond Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.

3. Zienswijze: 3	
Ontvangstdatum: 19-07-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan:	
<p>(1) In de ruimtelijke onderbouwing zijn onterecht / teveel parkeerplaatsen aan een straat verderop in gerekend bij de onderbouwing van de parkeerbalans. De parkeerplaatsen aan de Hoefstraat liggen gezien het geldende beleid op een te grote afstand van de woning(en) om mee te mogen tellen.</p> <p>(2) De ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn niet haalbaar, zullen in de praktijk niet worden gerealiseerd. Met pijn en moeite zullen misschien 3 parkeerplaatsen op eigen kavels mogelijk zijn. Maar niet de ingetekende 4 parkeerplaatsen. Want de parkeerplaatsen zijn tegen de voordeur aangetekend en waarschijnlijk ook op het bouwvlak van de beoogde woningen.</p> <p>(3) Het parkeeronderzoek klopt ook niet qua meetmomenten. Op de tijden uit het onderzoek (tussen 6 uur in de ochtend en 18 uur in de middag) zijn veel mensen al / nog naar het werk. Van de drukere avondperiode zijn geen metingen opgenomen. Enkel van overdag. Het onderzoek geeft dus een verkeerd beeld. Het is normaal veel drukker en voller qua parkeren in de avond en nacht.</p> <p>(4) Het parkeeronderzoek is bovendien gehouden in de vakantieperiode net</p>	<p>(1)(3)(4) Het parkeeronderzoek is opnieuw uitgevoerd conform de hiervoor geldende eisen en akkoord bevonden.</p> <p>Kortheidshalve verwijzen wij u naar het parkeeronderzoek van BuitenRuimte, met kenmerk 208-2023PAR02-RD02.</p> <p>(2) De situering van parkeerplaatsen op eigen terrein is gewijzigd en voldoet aan de regels van het gemeentelijke parkeerbeleid.</p>

<p>na Pinksteren. Het is normaal veel drukker. Het parkeeronderzoek moet dus overnieuw worden gedaan. Door een onafhankelijk bureau in een normale periode (dus niet in de zomervakantietijd).</p> <p>(5) Per saldo zijn dus meer parkeerplaatsen direct nabij Ruitershof 46 nodig. En voor de aanleg van meer parkeerplaatsen is onvoldoende ruimte. Een aantal jaar geleden zijn al extra parkeerplaatsen nabij Ruitershof 47 aangelegd aan de smalle uitgang van de straat richting de Doeversensestraat, om de gevaarlijke situatie daar op te lossen. Door extra woningen toe te voegen, komt die gevaarlijke situatie weer terug. Bovendien ontstaat aanvullend ook een gevaarlijker situatie in de bocht nabij Ruitershof 46 zelf richting de vijver. Een plek waar kinderen en ouderen oversteken en die nu al onoverzichtelijk is.</p> <p>(6) Bij een extra woning in de bocht bij de Ruitershof 46, ontstaan meer parkeerproblemen nabij dit perceel en in de buurt van de oversteekplek naar school tussen Ruitershof 46 en het seniorencomplex. Dit leidt tot gevaarlijke situaties voor overstekende kinderen / ouderen.</p> <p>(7) Er komt een extra uitrit in/naast de haakse bocht, waarbij ook nog eens 4 auto's extra op eigen terrein geparkeerd zouden komen te staan. Dan zie je een auto in de bocht niet achteruit komen. Er moet nog een lantaarnpaal verzet worden die nu midden voor de voorziene uitrit staat. Waar gaat die heen verhuizen? Dit zal leiden tot extra kosten voor gemeente of initiatiefnemer.</p>	<p>(5) Het is niet ons voornemen om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Volgens het huidige parkeeronderzoek zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Bovendien worden er extra parkeermetingen uitgevoerd om dit standpunt te bevestigen.</p> <p>(6) Verkeerstechnisch is dit een overzichtelijke bocht waar, mede door de aanwezige drempel, de snelheid al verlaagd wordt waarmee gereden kan worden.</p> <p>(7) De extra inrit voldoet aan de regels van het vastgestelde parkeerbeleid.</p> <p>Het verplaatsen van de lantaarn ziet toe op een uitvoeringsaspect en is derhalve niet relevant voor deze procedure. De kosten voor het verplaatsen van de lantaarnpaal worden doorberekend aan de aanvrager.</p>
<p>Eén vrijstaande woning levert minder verhard oppervlak in de wijk op dan een tweekapper met volledig volgebouwd</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering. Ook bij één vrijstaande woning is het in beginsel mogelijk om het perceel te</p>

<p>bouwvlak, extra parkeren op eigen terrein en extra garage en terrassen op eigen terrein. In hoeverre zijn maatregelen (anterieur) afgesproken voor extra waterberging op eigen terrein? Om wateroverlast elders in de wijk te voorkomen?</p>	<p>verharden. Twee kleinere woningen op kleinere percelen, zal niet per definitie leiden tot extra verharding in vergelijking tot een vrijstaande woning op een groter perceel.</p> <p>Het Waterschap Rivierenland heeft destijds het geldende bestemmingsplan "Genderen" goedgekeurd, waar watercompensatie is vastgelegd. Aangezien het bouwvlak niet wijzigt, is geen extra watercompensatie benodigd.</p>
<p>Het nu getekende plan ziet er niet uit als een goede ruimtelijke ordening. Er is nog maar ruimte voor 3 meter aan achtertuinen die ook nog eens kort op de achterliggende woning komen. Dit terwijl er in het verleden waarschijnlijk bewust voor gekozen is om daar afstand te houden.</p>	<p>Er zijn geen minimale ondergrenzen aan de diepte van tuinen te stellen. De woningen hebben een achtererf en zijn ontsloten op de openbare weg. Het gebruik en de inrichting van een erf ligt bij de eigenaar/bewoner zelf.</p> <p>De gebruiksmogelijkheden van de omringende woonpercelen worden niet op onaanvaardbare wijze beperkt. Een voldoende woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is/blijft aanwezig. Er is dan ook geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>
	<p>Zienswijze is gegrond Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.</p>

4. Zienswijze: 4	
Ontvangstdatum: 19-07-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan:	
<p>Wij zijn van mening dat het huidige bestemmingsplan ten onrechte aangepast zou moeten worden.</p> <p>Sinds het begin van de realisatie van woningen aan de Ruitershof te Genderen is het de bedoeling geweest om op het perceel Ruitershof 46 te Genderen slechts één woning te realiseren. Een aanpassing van het bestemmingsplan zou daarom niet in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke plannen.</p>	<p>Er wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan middels een uitgebreide omgevingsvergunning.</p> <p>Er is sprake van een grote woningbehoefte binnen de kern van Genderen. De situatie op de woningmarkt is op dit moment dermate anders dan toen het huidige bestemmingsplan werd vastgesteld. Een twee-onder-een-kapwoning past binnen de vastgestelde woonvisie van de gemeente.</p>
<p>Wij als familie hebben in 1997 de grond van familie Gouda op Doeverensestraat 39 verkocht aan de gemeente Aalburg. Met</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering.</p>

<p>de verstandhouding dat als het plan Ruiterhof van start zou gaan wij een voorkeur hadden om 2 bouwpercelen aan te kopen. Deze voorkeur is ons destijds niet aangeboden door de gemeente of projectontwikkelaar. Wij hebben er toen voor gekozen om de ons aangeboden percelen aan te kopen. Hierbij meegenomen dat er aan beide zijde één vrijstaand huis gebouwd zou worden.</p>	
<p>Nu we 15 jaren verder zijn blijkt er een aanvraag te liggen om 2 huizen op te realiseren naast nummer 48, waar wij destijds voor gekozen hebben. Dit is nooit de bedoeling geweest en ik vraag u ook om daar niet mee in te stemmen en het bestemmingsplan niet te wijzigen. Als ik de bouwtekening bestudeer dan zou er op onze erfgrans een hoge dichte muur komen vanaf de voorzijde van ons huis tot bijna achter in onze achtertuin. Hierdoor wordt uitzicht en onze privacy ernstig beperkt. Ook onze bomen, die al 15 jaren op de erfgrans staan zullen waarschijnlijk het onderspit delven.</p>	<p>De gebruiksmogelijkheden van de omringende woonpercelen worden niet op onaanvaardbare wijze beperkt. Een voldoende woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is/blijft aanwezig. Bomen dienen ten alle tijden op een minimale afstand van de erfgrans te staan. Dit betreft een privaatrechtelijk aspect, welke niet relevant is voor deze procedure. In onderhavig geval is er geen sprake van beschermde doorzichten of zichtlijnen.</p>
<p>Heel onze wijk is ruim opgezet en het zou onze wijk ontsieren wanneer er op deze plaats 2 woningen tussen gebouwd gaan worden.</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering.</p> <p>De Ruiterhof kenmerkt zich oa door een afwisseling van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het toevoegen van een extra woning in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige structuur.</p> <p>Ter plaatse gelden geen redelijke eisen van welstand ten aanzien van de verschijningsvorm van de woning.</p>
<p>Ook heb ik twijfels over het afvoeren van hemelwater indien het perceel zo vol bebouwd gaat worden.</p>	<p>Het Waterschap Rivierenland heeft ingestemd goedgekeurd waar watercompensatie is vastgelegd. Aangezien het bouwvlak niet wijzigt is geen extra watercompensatie benodigd.</p>
	<p>Zienswijze is ongegrond</p>

5. Zienswijze: 5

Ontvangstdatum: 24-07-2023

Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
<p>Indiener geeft aan:</p> <p>Wij zijn het niet eens met dit plan, omdat het bouwen van twee woningen op dit perceel voornamelijk zal bestaan uit veel bebouwing en er weinig tot geen groen overblijft. Dit is in strijd met het oorspronkelijke plan, waarin één woning werd voorzien. Het behoud van groen is belangrijk voor ons, dat is bij 1 woning, aangezien het perceel dan niet volledig bebouwd zal worden en er meer groen zichtbaar zal blijven.</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering.</p> <p>Ook bij één vrijstaande woning is het in beginsel mogelijk om zowel vergunningvrije als vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken op te richten op het perceel en is het realiseren van zichtbaar groen op het erf niet af te dwingen.</p>
<p>Daarnaast maken wij ons zorgen over mogelijke wateroverlast bij hevige regenval als gevolg van het gebrek aan groen op dit perceel. Op dit moment hebben we al te maken met wateroverlast in de straat, waarbij putten hevig borrelen tijdens regenbuien. Vorig jaar is er een rioolonderzoek bij ons uitgevoerd en aangegeven dat ons riool in orde is, maar dat er waarschijnlijk iets anders aan de hand is bij regenval (de wc begint dan te borrelen). Het gebrek aan groen en de bestrating op het perceel zullen dit probleem alleen maar verergeren.</p>	<p>Het Waterschap Rivierenland heeft het bestemmingsplan "Genderen" destijds goedgekeurd, waar onder meer watercompensatie is vastgelegd. Aangezien de omvang en de situering van het bouwvlak niet wijzigt, is geen extra watercompensatie benodigd.</p> <p>Riolering: de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is/zal tevens civiel-technisch (worden) beoordeeld.</p>
<p>Daarnaast zal de bouw van één vrijstaande woning minder verhard oppervlak in de wijk opleveren dan de bouw van een tweekapper met een volledig bebouwd bouwvlak, extra parkeerplaatsen op eigen terrein en extra garage en terrassen op eigen terrein. Wij hebben juist behoefte aan meer groen.</p>	<p>Twee kleinere woningen op kleinere percelen, zal niet per definitie leiden tot extra verharding in vergelijking tot een vrijstaande woning op een groter perceel.</p> <p>Ook het realiseren van één vrijstaande woning zal niet per definitie bijdragen aan zichtbaar groen in de straat, aangezien het gebruik en de inrichting van een erf bij de eigenaar/bewoner zelf ligt. In onderhavig geval is er geen sprake van beschermde doorzichten of zichtlijnen.</p>
<p>Bovendien wensen wij niet tegen een volledig bebouwd plan aan te kijken. Het uitzicht op het huidige plan zal niet bijdragen aan een prettige leefomgeving.</p>	<p>Ter plaatse gelden geen redelijke eisen van welstand ten aanzien van de verschijningsvorm van de woning.</p> <p>De gebruiksmogelijkheden van de omringende woonpercelen worden niet op onaanvaardbare wijze beperkt. Een voldoende woon- en leefklimaat</p>

	voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is/blijft aanwezig.
Daarnaast zijn de parkeervoorzieningen in de straat ontoereikend. Vaak staan auto's buiten de parkeervakken geparkeerd, omdat er niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, vooral na 20.00 uur. Vorig jaar zijn er zelfs extra parkeerplaatsen gecreëerd aan de Ruiterhof, nabij de Doeverensestraat, om gevaarlijke situaties te voorkomen. Het parkeeronderzoek dat bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, klopt niet en geeft een verkeerd beeld. Een toenemend tekort aan parkeerplaatsen zal onvermijdelijk leiden tot (levens)gevaarlijkere situaties, met name voor overstekende kleine kinderen en ouderen in de buurt van Ruiterhof 46.	Het parkeeronderzoek is opnieuw uitgevoerd conform de hiervoor geldende eisen en akkoord bevonden. Kortheidshalve verwijzen wij u naar het parkeeronderzoek van BuitenRuimte, met kenmerk 208-2023PAR02-RD02.
Verder willen wij benadrukken dat er naar onze mening geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, aangezien wij als burenschuin tegenover het perceel nooit zijn benaderd.	Een omgevingsdialoog is vormvrij, waardoor er geen eisen gesteld worden aan de uitvoering hiervan. Het is aan de aanvrager om te bepalen wie er benaderd wordt en op welke wijze.
Toevoegen van de mogelijkheid van een extra woning levert enkel financieel voordeel op voor de initiatiefnemer, terwijl de omgeving jarenlang met de negatieve gevolgen te maken zal krijgen. Dit lijkt ons zeer onwenselijk. Wij zijn dan ook van mening dat de gemeenteraad een dergelijk plan niet zou moeten vaststellen.	De reden van aankoop c.q. ontwikkeling van het betreffende perceel door aanvrager is niet ruimtelijk relevant en vormt dan ook geen toetsingskader.
Er is voldoende vraag naar vrijstaande woningen. Wij verzoeken u dan ook om het perceel aan de Ruiterhof 46 vrij te houden en geen onnodige risico's te nemen met betrekking tot de veiligheid en leefbaarheid in de Ruiterhof.	Uit gegevens van de laatst betrokken verkopend makelaar blijkt dat de bouwka-vel 423 dagen te koop heeft gestaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen behoefte is aan een vrijstaande woning ter plaatse, maar de voorkeur uitgaat naar een kleiner, meer betaalbaar, woningtype. Een twee-onder-één-kapwoning past binnen de vastgestelde woonvisie van de gemeente.
	Zienswijze is gegrond Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.

6. Zienswijze: 6	
Ontvangstdatum: 24-07-2023	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan:	
<p>Het is niet één, maar twee woningen. Hoewel binnen het bouwvlak worden er wel aan weerszijde vergunningsvrije schuren gebouwd. In dit geval niet één maar twee schuren. Dit betekent dat het hele perceel van links naar rechts vol zal staan en er geen ruimte meer overblijft. Daarnaast zal de ruimte die als tuin voor de woningen overblijft zeer beperkt zijn waardoor men mogelijk onze heg/bomen weg zouden willen hebben i.v.m. zonlicht.</p>	<p>Het huidige bouwvlak, zoals nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft ongewijzigd qua omvang en situering. Twee kleinere woningen op kleinere percelen, zal niet per definitie leiden tot extra verharding in vergelijking tot een vrijstaande woning op een groter perceel.</p> <p>Bomen dienen ten alle tijden op een minimale afstand van de erfgrans te staan. Dit betreft een privaatrechtelijk aspect, welke niet relevant is voor deze procedure. In onderhavig geval is er geen sprake van beschermde doorzichten of zichtlijnen. Het gebruik en de inrichting van een erf ligt bij de eigenaar/bewoner zelf.</p> <p>De gebruiksmogelijkheden van de omringende woonpercelen worden niet op onaanvaardbare wijze beperkt. Een voldoende woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is/blijft aanwezig.</p>
<p>Er komt niet één gezin achter ons wonen, maar twee gezinnen. Dit heeft effect op onze privacy! Er zullen twee gezinnen vanaf de verdieping in onze tuin kijken. Uiteraard zal twee gezinnen ook extra geluid geven.</p>	<p>Geluid is inherent aan het wonen in een woonomgeving in een dorpskern en zal door het toevoegen van een woning niet onevenredig toenemen in vergelijking met hetgeen reeds planologisch is toegestaan.</p>
<p>Het heeft gevolgen voor de waterafvoer. Er is nu met vlagen al een serieus probleem in het geval van hevige regenval, maar dit zal verergeren wanneer het complete perceel achter ons wordt vol gebouwd.</p>	<p>Het Waterschap Rivierenland heeft destijds ingestemd met het geldende bestemmingsplan "Genderen". Aangezien het bouwvlak niet wijzigt qua omvang en situering, is er geen extra watercompensatie noodzakelijk.</p>
<p>Er is een probleem met parkeren in de Ruiterhof. De ruimte op eigen perceel is niet realistisch voor het aantal plekken noodzakelijk op eigen terrein en ook in dit geval geldt er is geen sprake van één gezin, maar twee gezinnen. Daarnaast is</p>	<p>Het parkeeronderzoek is opnieuw uitgevoerd conform de hiervoor geldende eisen en akkoord bevonden.</p> <p>De situering van parkeerplaatsen op eigen terrein is gewijzigd en voldoet aan de regels van het vastgestelde parkeerbeleid.</p>

<p>het bijgevoegde parkeeronderzoek niet op realistische dagen en tijden uitgevoerd en geeft derhalve ook geen realistisch beeld.</p>	
<p>We begrijpen dat het voor de huidige eigenaar financieel aantrekkelijk is om twee woningen te bouwen, aangezien hij niet van plan is daar zelf te gaan wonen, maar het lijkt ons niet passend dat de omwonende van het perceel daar de nadelen van moeten ondervinden. De bouw van één woning betekent namelijk meer ruimte op het eigen perceel voor parkeren, meer ruimte rondom het te bouwen huis en dus minder problemen met water en zonlicht en maar één gezin die inbreuk maken op onze privacy en dus ook minder geluid.</p>	<p>De reden van aankoop c.q. ontwikkeling van het betreffende perceel door aanvrager is niet ruimtelijk relevant en vormt dan ook geen toetsingskader.</p> <p>Er is sprake van een grote woningbehoefte binnen de kern van Genderen. De situatie op de woningmarkt is nu anders dan toen het huidige bestemmingsplan werd vastgesteld. Een twee-onder-een-kapwoning past binnen de actuele woonvisie van de gemeente.</p> <p>Een voldoende woon- en leefklimaat voor de beoogde nieuwe woning en de aangrenzende woningen is c.q. blijft aanwezig. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen worden niet op onevenredige en onaanvaardbare wijze beperkt door het toevoegen van een woning.</p>
	<p>Zienswijze is gegrond Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.</p>

2. Aanpassingen omgevingsvergunning

Het ontwerpbestemmingsplan is *door de zienswijzen* op onderdelen gewijzigd. *Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen*. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	Er zal een aanvullend parkeeronderzoek worden toegevoegd aan de vergunning.
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	