

Nota Inspraak en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan

“Godfried Schalckenstraat 8-10 te Made”

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Godfried Schalckenstraat 8-10 te Made" heeft van 14 juni 2019 tot en met 25 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inspraakreacties ingediend door:

- reclamant A
- reclamant B

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegestuurd aan de verschillende partners. Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant stemmen in met het plan.

Deel 1

De inspraakreacties en de vooroverlegreactie zijn compleet beoordeeld. Ze zijn samengevat en voorzien van een reactie in het eerste deel van deze nota. Kopieën van de reacties zijn opgenomen als bijlagen.

Deel 2

Het bestemmingsplan moet op basis van nieuwe op een enkele onderdelen nog worden aangepast. Deze ambtelijke aanpassingen zijn beschreven in het tweede deel van deze nota.

Deel 3

Dit betreft een opsomming van alle aanpassingen in het plan.

DEEL 1

Inspraak reclamant A

1. Men vreest voor inkijk in de tuin.
2. Het gebouw neemt zonlicht weg.
3. Het plan zorgt voor parkeeroverlast.

Reactie

1. In het geldende bestemmingsplan en via vergunningsvrije bouwregels zijn er al ruime bouw mogelijkheden. Ook bij nieuwbouw binnen de bestaande bestemmingsplanregels is inkijk mogelijk. De inkijk neemt met het nieuwe plan niet evenredig toe. Op basis van de reacties vanuit de omgeving wil de ontwikkelaar de maximaal toegestane bouwhoogte verlagen. De nieuwbouw wordt maximaal 9,5 meter hoog. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
2. Het nieuwe gebouw komt aan de noordzijde van het perceel van reclamant. Het gebouw neemt geen direct zonlicht weg. Verder wordt verwezen naar punt 1.
3. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn gebaseerd op de CROW-normen. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein geregeld. In de planregels is opgenomen dat de parkeerplaats in stand gehouden moet blijven. Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hij 1 appartement minder zal realiseren. Dit is gunstig voor de parkeerbalans. Het bestemmingsplan wordt aangepast door maximaal 5 appartementen toe te staan.

Inspraak reclamant B

1. De kelder onder het gebouw heeft gevolgen voor de fundering van de woning van reclamant.
2. Door de aanleg van 8 parkeerplaatsen verdwijnt een groen uitzicht.
3. De extra verharding zorgt voor mogelijke extra wateroverlast. Er is twijfel of het riool voldoende capaciteit heeft.
4. Gevraagd wordt om maatregelen om grondvervuiling als gevolg van de geparkeerde auto's te voorkomen.
5. Er is een toename van verkeersbewegingen. Men vreest voor geluidhinder van de auto's van bewoners.
6. Men vreest voor aantasting van de privacy omdat het gebouw hoger en dieper is dan de bestaande woning.
7. Men stelt dat de ontwikkeling strijdig is met de Structuurvisie 2033. Daarin staat vermeld dat er gewaakt dient te worden voor een te grote verdichting en aantasting van het dorps karakter.
8. Door verbreding van de uitrit en de toename van in- en uitrijdend verkeer neemt de verkeersonveiligheid toe. Gevraagd wordt om een verkeersveilige oplossing.
9. CO₂- en stikstofuitstoot zijn niet in beeld gebracht. Gevolgen voor de gezondheid zijn daardoor onbekend.

Reactie

1. Ontwikkelaar van het plan ziet af van de kelder. Het bestemmingsplan wordt aangepast door de mogelijkheid voor een kelder uit de regels te schrappen.
2. Het geldende bestemmingsplannen laat ook al verharding toe. De regels voor verharding worden niet aangepast. De gemeente verzoekt de ontwikkelaar om rondom het parkeergedeelte groenblijvende beplanting aan te leggen.
3. De ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van regen- of vuilwater waardoor extra wateroverlast zal ontstaan.
4. Het voorkomen van grondvervuiling is aan de gebruikers van het perceel.
5. Op basis van het geldende bestemmingsplan is één woning plus een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsactiviteit toegestaan. De verwachte toename van verkeersbewegingen van de voorzijde van de straat naar het parkeerterrein is circa 12. Hierbij wordt uitgegaan van de toevoeging van 2 woningen in het segment midden/goedkoop en 2 in het segment zelfstandige kamerverhuur. Het penthouse is qua verkeersbewegingen vergelijkbaar met de huidige grote woning. De verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen zorgt niet voor een

onevenredige geluidstoename. De ontwikkelaar gaat uit van een constructie en bouwmaterialen die het geluid zoveel mogelijk dempen.

6. Het geldende bestemmingsplan op zowel de projectlocatie als op het perceel Godfried Schalckenstraat 12 laat al hogere en diepere bebouwing toe dan nu is gebouwd. Het benutten van bestaande bouw mogelijkheden zorgt ook al voor mogelijke extra inkijk op het perceel van reclamant. De extra bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zorgen niet voor onevenredige aantasting van de privacy.
7. In de structuurvisie staat ook opgenomen dat binnen de woonkernen wordt gekeken naar het toevoegen van extra woningen. De bouw mogelijkheden op het perceel worden maar in beperkte mate vergroot. De nieuwe toegestane bouw hoogte wordt verlaagd van 11 meter naar 9,5 meter. Het bestemmingsplan zorgt niet voor aantasting van het dorpse karakter. Vanuit de woonvisie is er een wens om vooral te bouwen in het (goedkopere) huursegment. Het bouwplan zorgt voor een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad.
8. Het perceel is gelegen in een 30 kilometer zone. Het witte puntvlak wordt aangepast zodat dit ook overreden mag worden. Aangezien het plan maar een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft, zal er geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie.
9. Er is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd. Voor de aspecten CO₂, stikstof en gezondheid zijn geen onevenredige negatieve effecten te verwachten.

DEEL 2

Balkons achterzijde gebouw

In de planregels van het voorontwerp is de bouw mogelijkheid van balkons niet opgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Aan de achterzijde van het gebouw zijn balkons tot 2 meter diep toe gestaan. De balkons springen terug vanuit de zijgevels gezien. De minimale afstand tot de zijgevel is 0,4 meter.

Erker

In het voorontwerp ontbreekt een regeling voor erkers. Deze wordt toegevoegd.

DEEL 3

Aanpassingen:

- Toevoeging van een stikstofdepositie-onderzoek (aan de vormvrije-beoordeling)
- Toevoegen balkonregeling: 2 meter diep en 0,4 meter terugliggend vanaf zijgevel
- Aanpassing maximale bouw hoogte van 11 naar 9,5 meter
- Regeling voor kelder wordt geschrapt
- Het aantal woningen wordt 5 in plaats van 6. De parkeerbalans wordt hierop aangepast.
- Erkerregeling: erkers aan de voorzijde van de woning mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 bouwlaag, met een maximale diepte van 1,0 meter en maximaal 1/3 van de voorgevel van het pand

BIJLAGEN INSPRAAKREACTIES