

Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp-bestemmingsplan 'Zijlbergsestraat'

In het kader van de inspraak en het wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zijlbergsestraat' met kenmerk NL.IMRO.1719.1bp19zijlbergsestr-VO01 van 3 januari 2020 tot en met 13 februari 2020 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. De ingekomen reacties uit de inspraak en het wettelijke vooroverleg worden hieronder samengevat. Gelijktijdig wordt aangegeven op welke wijze het college met de ingekomen reacties wenst om te gaan en of het plan aanpassing behoeft.

Nr.	Inspraakreactie	Beoordeling
1	Dhr. Mulders, Elzenstraat 24, 4921 DZ, Made	
1.1	Het plan tast het woongenot van reclamant aan. De achtertuin van reclamant grenst aan het plangebied. Vanuit de achtertuin heeft reclamant zicht op een groenwal, waardoor reclamant geen overlast van het bedrijventerrein heeft ervaren. Als deze groenwal wordt verwijderd, verandert de situatie.	De groenwal ligt op deze locatie om de woningen af te schermen van het bedrijfspand van Van Iersel. Nu van Iersel naar een andere locatie verhuist, het bedrijfspand wordt gesloopt en er woningbouw op de locatie van van Iersel ontwikkeld gaat worden, verliest de groenwal zijn afschermd functie. Doordat de bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot woningbouw wordt de ruimtelijke impact verlaagd en wordt de groenwal overbodig. Het heeft geen ruimtelijke meerwaarde om een groenwal tussen twee woonblokken te behouden.
1.2	Het plan tast de privacy van reclamant aan. Het plan maakt de bouw van woningen met een hoogte van 11,5 meter mogelijk in de buurt van de woning van reclamant. Hierdoor ontstaat inkijk en zijn woning en zijn tuin. Er is een afschermd groenstrook tussen het plangebied en zijn woning met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Daarom verzoekt reclamant een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen die regelt dat de reeds bestaande groenstrook met de groenwal in stand blijft.	De voorliggende locatie wordt getypeerd als een echte inbreidings-/herstructureringslocatie. Woningbouw ter plaatse is in overeenstemming met het streven naar efficiënt ruimtegebruik. In een dorp is altijd sprake van enige dynamiek met bijbehorende ontwikkelingen. Garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Voorts is de projectlocatie in de Verordening Ruimte reeds aangeduid als stedelijk gebied en daardoor geschikt als inbreidingslocatie voor woningbouw. Een voorwaardelijke verplichting die bepaald dat de bestaande groenstrook met de groenwal blijft behouden wordt dan ook niet in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. In aanvulling hierop kan worden aangegeven dat de initiatiefnemer voor terinzagelegging van het voorontwerp het bouwvoornemen persoonlijk heeft toegelicht aan reclamant. T.b.v. mogelijke aantasting van privacy heeft de initiatiefnemer aangegeven de reclamant tegemoet te willen komen door in ieder geval een gaashekwerk van 1,80 meter hoog te realiseren, wat eventueel in nader overleg aangevuld kan worden met een haag (of gelijkwaardig).
1.3	Reclamant verliest zijn uitzicht. Reclamant heeft momenteel uitzicht op een groenwal. Als de groenwal wordt verwijderd heeft reclamant uitzicht op het bouwproject. Dit tast het uitzicht aan waardoor planaanpassing noodzakelijk is.	Zie hetgeen gesteld onder 1.1 en 1.2.
1.4	Het plan zorgt voor parkeeroverlast. Er is op de locatie onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van de woningen neemt deze overlast toe. Onderzoek naar de	In het plan wordt voorzien in de behoefte aan parkeren op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de CROW en in het beleidsplan Verkeer en Vervoer gemeente Drimmelen 2018-2028. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit specifiek benoemd, wat het opnemen

	parkeerbehoefte is noodzakelijk. Reclamant verzoekt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve hiervan overbodig maakt. De parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de vorm van langsparkeren en – rondom het appartementencomplex – in de vorm van haaksparkeren, aan de openbare weg.
1.5	Het plan leidt tot een toename van verkeersdruk. Het plan leidt tot meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet volledig, omdat niet goed is gekeken naar de huidige drukte in het verkeer aan de Elzenstraat.	<p>Het planvoornemen voorziet in maximaal 92 woningen. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als weinig stedelijk. Volgens de kengetallen van de ASVV 2012 genereert het maximaal aantal van 92 woningen daardoor in het totaal 718 voertuigbewegingen per etmaal.</p> <p>Het nieuwe woongebied zal worden ontsloten via de Kastanjelaan en de Zijlbergsestraat. Het verkeer van de Zijlbergsestraat zal vervolgens worden ontsloten via de Iepenlaan en de Haasdijk naar de Adelstraat en de Godfried Schalckenstraat. In de Elzenstraat worden geen extra verkeersbewegingen als gevolg van realisatie van dit plan voorzien.</p> <p>Hiermee wordt het plangebied evenwichtig ontsloten. De genoemde ontsluitingswegen zijn binnenstedelijke wegen met een daarbij behorende capaciteit. Deze capaciteit is voldoende voor het opvangen van de extra voorziene voertuigbewegingen.</p>
1.6	Reclamant is bereid mee te denken over de inrichting. Als er met een voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de dichte groenstrook tussen het plangebied en de woning van reclamant blijft bestaan, ziet reclamant af van verdere stappen.	Zie hetgeen gesteld onder 1.1 en 1.2.
1.7	Het is niet duidelijk of er voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijs categorie. Reclamant vreest dat er leegstand ontstaat.	<p>Het college heeft op 9 april 2019 de nota Woningbouwprogramma 2019-2024 vastgesteld. In deze nota wordt het actuele aanbod afgezet tegen de woonbehoefte zoals opgenomen in de Woonvisie. Ook wordt er per kern richting gegeven waar ten aanzien van woningbouw op moet worden ingezet.</p> <p>Voor de kern Made is de behoefte t/m 2024 vastgesteld op 390 woningen. Er zijn (vanaf 2016) in Made reeds 144 woningen gerealiseerd en de harde plancapaciteit in Made betreft 56 woningen. Dit betekent dat er in Made tot en met 2024 nog circa 200 woningen kunnen worden gerealiseerd. Aangezien in het woningbouwprogramma reeds rekening is gehouden met de herstructurering van het plangebied, sluit het planvoornemen aan op het woningbouwprogramma. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende vraag is naar de woningen.</p>
1.8	Reclamant vreest waardedaling van zijn woningen na realisatie van dit plan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor reclamant beperkt blijft.	Een planschadeclaim staat los van de bestemmingsplanprocedure. In die zin kan er m.b.v. een inspraakreactie op een voorontwerpbestemmingsplan geen verzoek om planschade worden gedaan, danwel worden verzocht het mogelijke nadeel voor reclamant te beperken.

Nr.	Inspraakreactie	Beoordeling
2	Dhr. Overdijk, Zijlbergsestraat 4, 4921 CN, Made	
2.1	De leefbaarheid en veiligheid van de omgeving komt onder druk te staan als gevolg van de toenemende verkeersdruk die door dit plan zou ontstaan. Dit is met name het geval bij de smalle eenrichtingsweg bij de Zijlbergsestraat. De smalle en slecht onderhouden straten zijn ongeschikt om een grotere hoeveelheid verkeersdruk te verwerken.	Het is aannemelijk dat 25% van de totale hoeveelheid verkeersbewegingen die ontstaat door het woningbouwproject via de Zijlbergsestraat op de Godfried Schalckenstraat wordt ontsloten. Van de totale hoeveelheid van 718 voertuigbewegingen per etmaal komt dit neer op een toename van 180 motorvoertuigbewegingen per etmaal, voor deze weg. De Zijlbergsestraat heeft op deze locatie voldoende capaciteit om dit op te kunnen vangen. Er is geen sprake van een onevenredige toename van voertuigbewegingen voor deze locatie.
2.2	Door dit plan neemt de aanwezige lawaaioverlast in het smalle eenrichtingsdeel van de Zijlbergsestraat aanzienlijk toe.	De 180 voorziene motorvoertuigbewegingen per etmaal resulteren in een iets hoger gemiddeld geluidniveau. Naar aanleiding hiervan wordt aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waarbinnen wordt aangetoond of de voorziene toename van motorvoertuigbewegingen ter hoogte van de Zijlbergsestraat binnen wettelijk bepaalde geluidsnormen gaan vallen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast het in behandeling nemen van de inspraakreacties worden er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze worden hieronder opgesomd. De wijzigingen hebben het doel het vigerend ruimtelijk beleid van de gemeente binnen het plangebied door te trekken, hierdoor meer overeenstemming te krijgen met het op 21 april 2013 vastgestelde omliggende bestemmingsplan Kern Made, IMRO-codering NL.IMRO.1719.4bp12kernDrimmelen-vg01, waardoor er meer gelijkheid gecreëerd tussen dit bestemmingsplan en de directe omgeving. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Nr.	Ambtshalve wijziging
1.	Om meer overeenstemming te krijgen met omliggende bestemmingsplan Kern Made, IMRO-codering NL.IMRO.1719.4bp12kernDrimmelen-vg01, wordt de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen, zoals genoemd onder artikel 5.2.1 van dit bestemmingsplan, van 11,50 meter bijgesteld naar 11,00 meter.
2.	Om te voorkomen dat woningbezitters hun kavel in zijn geheel kunnen bebouwen, wordt er aan artikel 5.2.1 een lid toegevoegd dat een maximaal bebouwingspercentage van 70% op de kavels toelaat. Hierdoor blijft de mogelijkheid tot het plaatsen van bijgebouwen onder voorwaarden bestaan en is er overeenstemming met het omliggende bestemmingsplan Kern Made, zoals genoemd in de voorgaande wijziging.
3.	Aan artikel 5.2.1. wordt een lid toegevoegd dat aangeeft dat bijgebouwen slechts mogen worden gerealiseerd vanaf 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel. Er wordt hiermee voorkomen dat bebouwing voor de voorgevel van het hoofdgebouw ontstaat. Hiermee is er overeenstemming met het landelijk beleid omtrent het vergunningsvrij bouwen zoals genoemd in artikel 2 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.