

## Nota van zienswijzen m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan 'Zijlbergsestraat'

In het kader van zienswijzeprocedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Zijlbergsestraat' met kenmerk NL.IMRO.1719.1bp19zijlbergsestr-ON01 van 28 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, beiden binnen de termijn. De zienswijzen worden hieronder samengevat. Gelijkzeitig 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. 1.1	Het is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er door de bestemmingswijziging geen ruimtelijke meerwaarde is voor de grondwal. De grondwal heeft meerwaarde, omdat er woningen in het gebied mogelijk worden gemaakt.	<p>Op basis van de handreiking Bedrijven en milieuzonering schrijft de VNG richtafstanden voor die moeten worden aangehouden tussen bestemming Wonen en bestemming Bedrijf. Met deze richtafstanden wordt potentiële overlast wat ontstaat door de activiteiten van het bedrijf voorkomen. Als een bedrijf een hogere ruimtelijke impact heeft op een gebied, worden deze richtafstanden groter.</p> <p>De grondwal aan de achterzijde van de woning heeft mogelijke overlast wat ontstond door de activiteiten van het bedrijf van Iersel gereduceerd. Nu de bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonomgeving verdwijnt de mogelijke overlast en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving verbeterd, waardoor de grondwal geen functie meer heeft. De VNG schrijft geen minimale richtafstanden voor, die gelden tussen woningen, vanwege activiteiten die binnen woningen ontstaan. Door de bouw van de woningen worden vormen van overlast, zoals geluid, dan ook niet verhoogd.</p>
1.2	Het plan maakt de bouw van woningen mogelijk met een hoogte van 12 meter achter de woning van de reclamant. Ook komt er binnen circa 65 meter een appartementencomplex met een hoogte van 17,5 meter. Dit creëert inkijk. Niet is bewezen dat er geen zicht zal zijn op het perceel van de reclamant.	<p>Conform het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt het plangebied getypeerd als inbreidingslocatie voor woningbouw. Zeker voor een dergelijke locatie geldt dat garantie op behoud van de bestaande situatie (uitzicht etc.) niet geboden kan worden.</p> <p>Het is niet correct dat er aan de achterzijde van de woning van reclamant woningen van 12,00 meter hoog mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 11,00 meter toe. Hierin is overeenstemming gezocht met het omliggende bestemmingsplan 'Kern Made', vastgesteld op 21 april 2013, waar deze maatvoering ook geldt. Er is dus sprake van rechtsgelijkheid en overeenstemming in ruimtelijk beleid.</p> <p>T.b.v. de bouw van het appartementencomplex staat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 17,50 meter toe, op een afstand van circa 65 meter. Op basis van een ambtshalve wijziging zal de maximaal toelaatbare hoogte van het appartementencomplex gereduceerd worden tot 13,50 meter. Aangezien een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een maximale bouwhoogte van 17,50 meter toe kan staan, wordt hier bij de beantwoording vanuit gegaan.</p>

		<p>Het is niet mogelijk dat er vanuit het appartementencomplex inkijk in de woning van reclamant gaat ontstaan. Als er een rechte lijn getrokken wordt vanuit de bovenste verdieping van het appartementencomplex naar de tuin van reclamant, wordt deze lijn onderbroken door nieuw te bouwen woningen aan de oostkant van het appartementencomplex. Inkijk vanuit het appartementencomplex is zodoende niet mogelijk.</p> <p>In aanvulling hierop kan worden aangegeven dat de initiatiefnemer het bouwvoornemen na terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan meerdere malen persoonlijk heeft toegelicht aan reclamant. T.b.v. mogelijke aantasting van privacy heeft de initiatiefnemer meerdere malen aangegeven de reclamant tegemoet te willen komen door een gaashekwerk van 1,80 meter hoog te realiseren, wat wordt aangevuld met planten. Initiatiefnemer stond daarnaast open voor alternatieve oplossingen.</p>
1.3	Reclamant verliest zijn uitzicht. Reclamant heeft momenteel uitzicht op een grondwal. Als de grondwal 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. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Een planschadeclaim staat los van de bestemmingsplanprocedure.
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 parkeerbehoefte is noodzakelijk.	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. 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> <p>T.a.v. de voorziene toename van verkeersintensiteit op de Zijlbergsestraat zelf is t.b.v. dit bestemmingsplan aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor ambtshalve wijziging nummer 1.</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 onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.	Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) zijn deze gegevens niet openbaar. In de anterieure overeenkomst zijn regelingen opgenomen die de financiële uitvoering van het woningbouwproject garanderen.
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.

<b>Nr.</b>	<b>Inspraakreactie</b>	<b>Beoordeling</b>
2.		
2.1	De erfgrans wijkt af van de kadastrale tekeningen die reclamant in bezit heeft. Er is bezwaar tegen de erfgransbepaling.	De initiatiefnemer heeft de plicht om de juridische erfgrans te respecteren. Als werkzaamheden plaats gaan vinden wordt de juridische erfgrans in het werk uitgezet.
2.2	Reclamant is niet gekend in het besluit de geluidswal aan de initiatiefnemer te verkopen. Het groene uitzicht verdwijnt en er zal sprake zijn van meer geluidshinder. In de woning van reclamant is na de bouw van de woningen sprake van geluidsoverlast die buiten de norm valt.	Zie hetgeen gesteld onder 1.1 en 1.2

## Ambtshalve wijzigingen

Naast het in behandeling nemen van de Zienswijzen worden er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze worden hieronder opgesomd. De wijzigingen hebben als doel enkele correcties uit te voeren die nodig waren naar aanleiding van verdere planuitwerking. Zo is de maximaal toelaatbare bouwhoogte van het appartementencomplex van 17,50 meter terug gebracht naar 13,50 meter en zijn er t.a.v. archeologie enkele tekstuele wijzigingen uitgevoerd.

Nr.	Ambtshalve wijziging
1.	Naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Hierbij is ingegaan op de potentiële toename van de hoeveelheid motorvoertuigbewegingen die op de Zijlbergsestraat gaat ontstaan. Uit deze analyse blijkt dat de Zijlbergsestraat voldoende capaciteit heeft om de voorziene toename van verkeersintensiteit op te vangen. Dit heeft niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid.
2.	Uit de verdere uitwerking van het inrichtingsplan is gebleken dat het appartementencomplex maximaal 13,50 meter hoog zal worden. Dit leidt ertoe dat de maximaal toelaatbare hoogte van 17,50 meter voor het complex in het bestemmingsplan, zal worden gereduceerd tot 13,50 meter.  Met behulp van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid blijft echter de mogelijkheid bestaan om in afwijking van het bestemmingsplan te bouwen tot een hoogte van 17,50 meter. Als de initiatiefnemer in afwijking van het bestemmingsplan tot 17,50 meter hoog wil bouwen en hiervoor een gewijzigde omgevingsvergunning aanvraagt, zal het college hierover expliciet moeten besluiten.
3.	Op advies van de regioarcheoloog worden er enkele tekstuele wijzigingen toegepast in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan de archeologische verwachting voor het gehele plangebied naar een lage verwachting worden bijgesteld.
4.	Tegen de zijdelingse perceelsgrens aan de westzijde van de Elzenstraat 22, ligt een smalle strook grond die buiten de plangrenzen van bestemmingsplan Zijlbergsestraat valt. Deze strook, wat op dit moment openbaar gebied is, is bestemd als 'Groen' conform het hier vigerende bestemmingsplan 'Kern Made', wat is vastgesteld op 21 april 2013. Deze strook grond wordt opgenomen in het bestemmingsplan Zijlbergsestraat, wordt aangekocht door de eigenaar van de Elzenstraat 22 en wordt bestemd als Wonen.