

MEMO / ADVIES

Aan Omwonenden Nieuwstraat 10 Kerkdriel
Kopie afschrift gemeente Maasdriel
Van [REDACTED]

Datum 6 november 2023
Betreft Verslag omgevingsdialoog Nieuwstraat 10 Kerkdriel
Project P230042

Geachte omwonenden,

Namens de heer [REDACTED], eigenaar van de locatie Nieuwstraat 10 Kerkdriel, wil ik u als burens bedanken voor uw deelname om in het kader van een Omgevingsdialoog te reageren op de gewijzigde plannen voor Nieuwstraat 10.

Wat is er gewijzigd?

In 2017 hebben wij een Ontwerp bestemmingsplan door de gemeente in procedure laten brengen voor de bouw van 5 appartementen met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit plan is nog altijd in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Klikte u daarvoor op de locatie Nieuwstraat 10 en selecteerde dan het plan "Kerkdriel herziening 2016, Nieuwstraat 10" ontwerp (2017-05-04).

Destijds, in 2017, hebben wij ook de omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond om de plannen met u te bespreken. Daarna heeft een deel van u zienswijzen ingediend tegen het plan, wat voor de gemeente aanleiding is geweest om te vragen het plan aan te passen. Dit is inmiddels gedaan en daarom is de heer Vos voornemens om een aangepast plan verder in procedure te brengen.

Wat is nu het voorstel?

Er ligt nu een aangepast plan voor, dat bestaat uit 2 grondgebonden woningen (twee onder één kap) met bij iedere woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De beelden in de bijlagen bij deze uitnodiging laten zien wat er wordt beoogd op de locatie.

De bezwaren tegen het vorig plan uit 2017 hebben geresulteerd in de volgende wijzigingen:

- 5 appartementen is veel op deze locatie;
Het plan is aangepast naar 2 grondgebonden woningen.
- Is 2 parkeerplaatsen per appartement niet weinig?
Het plan voorziet nu in 6 parkeerplaatsen (3 per woning) op eigen terrein.
- 5 appartementen leidt tot een toename van verkeer
De nu beoogde 2 woningen zullen minder verkeer aantrekken, ook minder dan de voormalige woning met dienstverlenende ruimte op de begane grond.
- Huisvesting van arbeidsmigranten is niet gewenst;
Dit wordt expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan.
- De afstand van de nieuwbouw tot één van de buurpanden is te klein.
Hierin wordt voorzien door nu parkeerruimte op te nemen op eigen terrein en de diepte van het woongebouw te beperken.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaarpunten van destijds.

De insteek van de Omgevingsdialoog

Omdat in 2017 en 2018 al een uitvoerige informatieronde en bezwaarprocedure is doorlopen, heb ik u uitgenodigd om mij te laten weten als u nog opmerkingen heeft over de voorgestelde planaanpassingen. U heeft het bouwplan daartoe ontvangen, zoals dat als bijlage 1 bij dit memo is gevoegd. De doorlopen procedure daarbij was als volgt:

- 1) Wie dat wil kan, heeft tot 2 november a.s. per mail zijn reacties laten weten aan mij, via adres ivanberkel@pouderoyentonnaer.nl
- 2) Ik heb de reacties verzameld en samengevat (anoniem) in navolgend verslag en waar dit aanleiding vormt voor aanpassingen in de plannen, voeren wij deze door. Het verslag hiervan wordt onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan en is daarmee voor eenieder inzichtelijk.
- 3) De concept beantwoording wordt 3 november toegestuurd aan alle indieners ter kennisgeving. Voor zover hier fouten of onduidelijkheden in staan, kan wederom gereageerd worden per mail. Dit uiterlijk 5 november omdat daarna de planstukken definitief worden gemaakt voor indiening bij de gemeente.
- 4) Na 5 november dienen wij het bestemmingsplan in bij de gemeente, met het verzoek dit als ontwerpplan opnieuw te publiceren en een zienswijzenprocedure te starten. Vanaf dat moment zal de gemeente u verder informeren.

Via voornoemd e-mailadres kon u eventueel vragen stellen over deze Omgevingsdialoog en mij uw reacties desgewenst doorgeven. Wij danken u voor de hoge responsgraad, waardoor wij een representatieve rode draad uit de reacties hebben kunnen afleiden. Uw reacties zijn hierna anoniem weergegeven en voorzien van antwoorden die in cursief zijn opgenomen.

Reactie 1:

Telefonisch is met mij contact opgenomen door één buurtbewoner. Deze had vragen over de inrichting van de terreinafscheiding, over de parkeeroplossing en over de gebouwen (diepte en situering van hoofdgebouw en bijgebouw).

Antwoord 1:

Telefonisch is toegelicht welke aspecten in het bestemmingsplan worden geregeld en welke aspecten het bouwplan en inrichtingsplan betreffen. Voor deze laatste onderdelen is contact gelegd met de ontwerper van het gebouw en terrein (Cees Vogel) en met de initiatiefnemer [REDACTED]

Cees Vogel heeft op 1 november gesproken met deze buur. Hij merkte op dat in de stempel van de bouwtekening wordt gesproken over het veranderen van een bestaand bijgebouw in een woning. Vogel heeft toegelicht dat dit bij een variant hoorde die ooit in het verleden is onderzocht maar dat dit abusievelijk is blijven staan in de onderhoek. Duidelijk is gemaakt dat de huidige berging zal worden gesplitst in 2 bergingen voor de nieuw te bouwen woningen.

De buur had ook nog een vraag wat er met zijn poort gaat gebeuren omdat die nu nog aan het stukje muur van de afgebrande woning zit. Het bestemmingsplan staat dergelijke erfscheidingen toe, maar regelt niet de exacte oplossing zoals die gerealiseerd wordt. Vandaar dat initiatiefnemer Ronald Vos 3 november een afspraak met deze buur zal hebben om dit en andere uitvoeringsaspecten door te spreken.

Verslag gesprek 3 november

Initiatiefnemer en de buurtbewoner hebben vrijdagmiddag 3 november elkaar gesproken over de poort die aan de muur hangt. Geconstateerd is dat de bestaande muur heel slecht is en als de oude fundering eruit gehaald zal worden, zal deze muur ook omvallen is de verwachting. Onderling is afgesproken, dat er dan gezamenlijk een nieuw schutting of muur wordt neergezet en op de plek van de poort een pilaar of ijzer paal in de grond waar de poort aan vast bevestigd kan worden.

Reactie 2, mail van woensdag 1-11-2023, 09:08 uur.

Bedankt voor de informatie omtrent de plannen voor Nieuwstraat 10, echter de reactietermijn is wel heel erg kort. Hierdoor is er een mogelijkheid dat niet iedere belanghebbende heeft kunnen reageren binnen die termijn.

Antwoord 2a

De termijn is uiteindelijk aan de korte kant omdat gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingplan de gemeente ook duidelijk heeft gemaakt dat er opnieuw een omgevingsdialog wenselijk was en dat het onvoldoende is te volstaan met een reactie en planaanpassingen naar aanleiding van de inspraak die eerder heeft plaatsgevonden. Om de dialoog zo gericht mogelijk te kunnen voeren, is besloten het bouwplan met zijn detaillering voor te leggen aan de omwonenden en te vragen om reactie. Ook op de concept verslaglegging daarvan en de beantwoording is nog een reactiemogelijkheid geboden. Uiteraard is dit een extra stap die niet wegneemt dat eventuele belanghebbenden alsnog een zienswijze kunnen indienen, mocht men niet in de gelegenheid zijn geweest om te reageren. Overigens is de respons op de uitnodigingen als aangegeven groot en zijn klaarblijkelijk de meeste omwonenden tijdig in staat geweest te reageren.

Mijn opmerkingen m.b.t. de plannen:

1. Fijn dat er een deugdelijk plan "kan" komen.
2. Dat er 6 parkeerplaatsen komen, lijkt echter op andere plannen dan die aangedragen worden. Hoe krijg je die auto's op die plaatsen zonder overlast en dit lijkt erop dat er rekening gehouden wordt met een groot aantal bewoners.

Antwoord 2b:

De plaats, vormgeving en aansluiting op de wegen is met de verkeerskundige van de gemeente kortgesloten. Hieronder is een verder uitgewerkt beeld opgenomen van hoe de auto's geparkeerd kunnen worden en hoe deze de parkeervoorzieningen in en uit kunnen rijden.

Dit verkeer levert daarmee geen overlast op voor de omgeving.



3. Zoals ook in punt 2 wordt aangegeven, lijkt het dat de woningen verkamerd worden. Verkamering en onderverhuur moeten nadrukkelijk in het bestemmingsplan worden uitgesloten en worden opgenomen als strijdig.

Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer. Daarnaast worden in het bestemmingsplan de volgende aanvullende bepalingen opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:

het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

Daarbij gelden dan ook de volgende in het bestemmingsplan opgenomen begrippen:

1.35 huishouden

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.36 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.51 woning

Een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.52 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

Met deze bepalingen is dus geborgd dat er uitsluitend twee woningen met ieder één huishouden gevestigd mogen zijn.

4. De hoogte van het dak aan de voorkant mag niet hoger zijn dan de oorspronkelijke bebouwing en dient opgenomen te worden in de bouwplannen.

Antwoord 2c:

In het gepresenteerde bouwplan is de beoogde dakhoogte aangegeven. Het bestemmingsplan zal op deze locatie dezelfde mogelijkheden voor de goothoogte, minimale en maximale dakhelling etc. bieden als voor de omliggende woningen. Zodoende zijn in de straat de bouwmogelijkheden gelijk aan elkaar en wordt tot een ruimtelijke passende invulling gekomen.

5. In uw plan staat dat er geen internationale werknemers gehuisvest gaan worden, dit is zeker niet gewenst en dient ook opgenomen te worden.

Antwoord 2d:

Zie beantwoording onder 2b, waarin is aangegeven hoe dit wordt geregeld in het bestemmingsplan.

Graag zie ik een bevestiging van de ontvangst van deze mail.

Antwoord 2e:

Voorliggende beantwoording wordt aan alle omwonenden die een reactie hebben ingediend, integraal toegestuurd. Dan herkent eenieder daarin zijn eigen vragen en antwoorden maar zijn ook de vragen en antwoorden daarop duidelijk die andere burens naar voor hebben gebracht.

Reactie 3, mail van dinsdag 31-10-2023, 19:53 uur:

De bescheiden inzake de bouwplannen op bovengenoemd adres hebben wij ontvangen. De reactie termijn die u stelt is helaas vrij beperkt. Inhoudelijk staan wij echter volledig achter de door u reeds ontvangen toelichtingen/onderbouwingen van de bewoners XXX en XXX en XXX en XXX. (deze reacties komen hierna aan de orde).

Antwoord 3a

De termijn is uiteindelijk aan de korte kant omdat gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingplan de gemeente ook duidelijk heeft gemaakt dat er opnieuw een omgevingsdialoog wenselijk was en dat het onvoldoende is te volstaan met een reactie en planaanpassingen naar aanleiding van de inspraak die eerder heeft plaatsgevonden. Om de dialoog zo gericht mogelijk te kunnen voeren, is besloten het bouwplan met zijn detaillering voor te leggen aan de omwonenden en te vragen om reactie. Uiteraard is dit een extra stap die niet wegneemt dat eventuele belanghebbenden alsnog een zienswijze kunnen indienen, mocht men niet in de gelegenheid zijn geweest om te reageren. Overigens is de respons op de uitnodigingen als aangegeven groot en zijn klaarblijkelijk de meeste omwonenden tijdig in staat geweest te reageren.

Reactie 4, mail van dinsdag 31-10-2023, 19:32 uur

We hebben zaterdag 28 oktober jl. de bouwplan tekening in de brievenbus gekregen door voor mijn dank.

Nu stelt u ons de vraag om hier op te reageren voor 2 november die tijd is veel te kort.

Antwoord 4a

De termijn is uiteindelijk aan de korte kant omdat gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingplan de gemeente ook duidelijk heeft gemaakt dat er opnieuw een omgevingsdialog wenselijk was en dat het onvoldoende is te volstaan met een reactie en planaanpassingen naar aanleiding van de inspraak die eerder heeft plaatsgevonden. Om de dialoog zo gericht mogelijk te kunnen voeren, is besloten het bouwplan met zijn detaillering voor te leggen aan de omwonenden en te vragen om reactie. Ook op de concept verslaglegging daarvan en de beantwoording is nog een reactiemogelijkheid geboden. Uiteraard is dit een extra stap die niet wegneemt dat eventuele belanghebbenden alsnog een zienswijze kunnen indienen, mocht men niet in de gelegenheid zijn geweest om te reageren. Overigens is de respons op de uitnodigingen als aangegeven groot en zijn klaarblijkelijk de meeste omwonenden tijdig in staat geweest te reageren.

Ik heb u aan de telefoon gesproken en u vertelde mij dat ik u een mail moest sturen. Ik heb de tekening gezien en zag al meteen dat de parkeerplaatsen bij woning 1 niet veel van betekenis zijn. Om hier vanuit de Nieuwstraat in te rijden moet je wel een hele goede chauffeur zijn. Dit gaat dus niet lukken, veel te smal. En om daar uit te rijden tussen 2 muren gaat ook niet, u staat direct op de weg, levens gevaarlijk. Je moet tenminste 1 MAAL aanhalen dat belemmert het verkeer en dat meerdere keren per dag.

Antwoord 4b:

Het bestemmingsplan staat erfscheidingen toe, maar regelt niet de exacte oplossing zoals die gerealiseerd wordt. Vandaar dat initiatiefnemer [REDACTED] 3 of 4 november een afspraak met deze buur zal hebben om dit en andere uitvoeringsaspecten door te spreken.

De breedte van de parkeerplaatsen is voldoende en voldoet aan de normen die de gemeente daarvoor hanteert en die ook als normen zijn opgenomen in de landelijk erkende CROW-richtlijnen voor verkeer- en parkeervoorzieningen.

Uiteraard is een goede en veilige in- en uitrit voor iedereen van belang. Voor deze buur maar zeker ook voor de bewoners van de toekomstige woning. In goed overleg zal worden afgestemd hoe de terreinafscheiding die onderling wordt afgesproken, wordt gerealiseerd.

Ook zag ik dat de woningen veel dieper zijn dan in de oude situatie. Ik ga er dan ook vanuit dat hier niets meer aan of bij gebouwd mag worden.

Antwoord 4c:

Er wordt een bouwvlak rond de woning getrokken, waarbuiten de woning (in bestemmingsplanbenaming een hoofdgebouw) niet gerealiseerd mag worden. Achter dat vlak mogen alleen bijgebouwen, zoals schuurtjes etc. worden gerealiseerd, zoals iedereen die in zijn achtertuin mag bouwen. Deze bebouwing mag minder hoog zijn dan de bebouwing die het huidige bestemmingsplan toestaat (namelijk een bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 4 meter).

Ook bij de hoogte heb ik mijn vraag tekens waarom zo groot. Oude pand zat een puntdak.

Antwoord 4d:

De hoogte is zo ontworpen omdat deze aan de ene kant goed in het straatbeeld past en aan de andere kant ook wenselijk is om binnen de hedendaagse eisen van het bouwbesluit 3 woonlagen te kunnen komen die voldoen aan de normen voor plafondhoogte, isolatiedikte van vloeren etc. De woningen worden daarbij niet hoger dan wat er ook om de omliggende percelen is toegestaan en er wordt een dakvlak toegepast om de woningen goed in het straatbeeld te laten passen.

Nu de berging, waarom moet daar een draaitrap in, dit heb ik nog nooit gezien in een berging. En dat tegen de achterwand

Nu de berging waar om moet daar een draaitrap in, dit heb ik nog nooit gezien in een berging. En dat tegen de achterwand.

Antwoord 4 e;

Zoals ook door Cees Vogel mondeling is toegelicht, wordt de huidige berging gesplitst in twee bergruimten; bij iedere woning één berging.

Ik ga er van uit dat dit geen huisvesting voor arbeidsmigranten zal gaan worden

Antwoord 4f:

In de planregels zal ter voorkoming van dergelijke huisvesting de volgende regel worden opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:

het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

Reactie 5, mail van dinsdag 31-10-2023, 13:59 uur.

Wij danken u voor de geboden omgevingsdialog. Het mag wel worden opgemerkt dat de door u gevraagde reactietijd heel erg kort is. Zeker ten opzichte van het feit dat de locatie al ruim 10 jaren braak ligt. Wij kunnen ons dan ook goed voorstellen dat de reacties uit de omgeving op dit moment niet compleet zullen zijn. Wij gaan er dan ook vanuit dat eventuele aanvullingen en aanpassingen van onze kant in het verdere proces mogelijk moeten zijn. Kortom onze reactie op dit moment is niet bindend.

Antwoord 5a

De termijn is uiteindelijk aan de korte kant omdat gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingplan de gemeente ook duidelijk heeft gemaakt dat er opnieuw een omgevingsdialog wenselijk was en dat het onvoldoende is te volstaan met een reactie en planaanpassingen naar aanleiding van de inspraak die eerder heeft plaatsgevonden. Om de dialoog zo gericht mogelijk te kunnen voeren, is besloten het bouwplan met zijn detaillering voor te leggen aan de omwonenden en te vragen om reactie. Ook op de concept verslaglegging daarvan en de beantwoording is nog een reactiemogelijkheid geboden. Uiteraard is dit een extra stap die niet wegneemt dat eventuele belanghebbenden alsnog een zienswijze kunnen indienen, mocht men niet in de gelegenheid zijn geweest om te reageren. Overigens is de respons op de uitnodigingen als aangegeven groot en zijn klaarblijkelijk de meeste omwonenden tijdig in staat geweest te reageren.

Inhoudelijk ten aanzien van de plannen het volgende:

1. Wij zijn blij dat er eindelijk zicht komt op passende bebouwing op de locatie Nieuwstraat 10.
2. In het huidige voorliggende plan zijn onze bezwaren grotendeels verwerkt ten opzichte van het vorige plan.
3. Het ontwerp lijkt echter duidelijk gemaakt om de twee woningen te gebruiken voor verkamering. Een verdieping met twee slaapkamers zonder ramen voor daglichttoetreding en ventilatie??

Antwoord 5b:

Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer. Daarnaast worden in het bestemmingsplan de volgende aanvullende bepalingen opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen
6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:

het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels
8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

Daarbij gelden dan ook de volgende in het bestemmingsplan opgenomen begrippen:

1.35 huishouden

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.36 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.51 woning

Een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.52 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

Met deze bepalingen is dus geborgd dat er uitsluitend twee woningen met ieder één huishouden gevestigd mogen zijn.

Daarnaast twee geplande grote schuren/bergingen met een verdieping. Je zou er met gemak in kunnen wonen.

Antwoord 5c:

Wonen/een woning is alleen mogelijk binnen een hoofdgebouw dat binnen een bouwvlak wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan staat alleen de dubbele woning toe daar waar hij in het toegestuurde ontwerp is getekend. Het bijgebouw staat in de achtertuin, waar ook alleen bijgebouwen zijn toegestaan. Het is daarbij verboden om in die bijgebouwen zelfstandig te wonen.

Dat de schaarse buitenruimte wordt opgeofferd voor totaal 6 parkeerplaatsen wijst ook in die richting.

Antwoord 5d:

Zie antwoord onder 5b. Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer.

Drie auto's vanuit de Nieuwstraat achter elkaar parkeren is een onmogelijke situatie.



Antwoord 5 e:

Aan de zijde Nieuwstraat komt een dubbele oprit, bedoeld voor 2 auto's. De derde auto kan via een achterom op het eigen perceel parkeren, zie ook onderstaand beeld.

Verkamering en onderverhuur moeten nadrukkelijk in het bestemmingsplan worden uitgesloten en worden opgenomen als strijdig.

Antwoord 5f:

In de planregels zal ter voorkoming van dergelijke huisvesting de volgende regel worden opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:

het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

4. Wij vragen dat er in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat per woning max. 1 huishouden is toegestaan. Daarbij vragen wij dat het begrip huishouden bovendien uitgebreid wordt gedefinieerd.

Antwoord 5g:

Zie antwoord onder 5b. Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer.

5. De hellinghoek van het dak aan de voorkant is behoorlijk veel steiler dan de oorspronkelijke bebouwing. Dit gaat ten koste van de lichtinval op het tegenoverliggende pand (nr 11).

Antwoord 5h:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal inzichtelijk worden gemaakt dat de nieuwbouw eenzelfde goothoogte en bouwhoogte heeft als de voormalige bebouwing. Daarbij heeft de nieuwbouw als voordelen (voor wat betreft bezonning) dat de nieuwbouw smaller zal zijn en schilddaken aan de zijkanten krijgt, waardoor de bovenste verdieping smaller toeloopt. Nadeel is dat de nok van de oude bebouwing op iets grotere afstand was gesitueerd dan het nu meest nabij gelegen hoogste punt van de nieuwe woning. Al met al zal het mogelijke veranderde schaduweffect hiervan zeer gering zijn en ook passend zijn in de (omgeving van) de Nieuwstraat



Straatbeeld (oude situatie), schaal 1 op 200



Straatbeeld (nieuwe situatie), schaal 1 op 200

Voormalige en beoogde gevelreeks (bron: Cees Vogel)

6. Wij gaan er vanuit dat ingediende en goedgekeurde plannen als zodanig worden uitgevoerd en dat uitbreidingen op het huidige voorliggende plan in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn.

Antwoord 5i:

De enige (maar beperkte) flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, is dat de bijgebouwen in de achtertuin nog wat geschoven zouden kunnen worden. De hoofgebouwen worden, zoals nu ontworpen, binnen dat bouwvlak gerealiseerd en mogen niet buiten het bouwvlak komen.

Graag zien wij een bevestiging van de ontvangst van onze mail.

Reactie 6 en 7, mails van maandag 30-10-2023, 17:18 uur en 16:40 uur.

Ik heb zojuist een mail naar u verzonden in het kader van de omgevingsdialoog Nieuwstraat 10 Kerkdriel. Ik kom tot de ontdekking dat ik verzuimd heb om mijn adres te vermelden. Daarnaast is de mail bij mij niet terug te vinden in mijn "verzonden items". In dat kader verzoek ik u om mij nog even te laten weten of u mijn reactie in goede orde heeft ontvangen.

Antwoord 6a:

Deze bevestiging is gestuurd en ook voorliggende samenvatting en beantwoording is toegestuurd.

We hebben zaterdag 28 oktober jl. het bouwplan van Nieuwstraat 10 Kerkdriel in onze brievenbus ontvangen. U nodigt ons uit te reageren in het kader van de omgevingsdialoog voor de nog te doorlopen bestemmingsplanherziening. We merken het volgende op.

Dank voor het delen van de bouwplannen. Deze komen naar ons oordeel tegemoet aan de wensen die eerder door ons zijn geuit.

We vinden het erg jammer dat het proces de afgelopen periode zo heeft moeten lopen. En dat notabene de gemeenteraad nodig was om u te bewegen tot aanpassing van uw plannen te komen. Voor het proces nu, vinden wij het jammer dat er slechts 5 dagen worden gegeven om te kunnen reageren in de omgevingsdialoog.

Wij achten dat te kort en het komt over als dat deze niet als een echt serieuze actie wordt uitgevoerd. Mogelijk dat andere belanghebbenden in die periode namelijk niet in de gelegenheid zijn om goed te kunnen reageren.

Antwoord 6b: De termijn is uiteindelijk aan de korte kant omdat gaandeweg de voorbereiding van het bestemmingplan de gemeente ook duidelijk heeft gemaakt dat er opnieuw een omgevingsdialoog wenselijk was en dat het onvoldoende is te volstaan met een reactie en plaanpassingen naar aanleiding van de inspraak die eerder heeft plaatsgevonden. Om de dialoog zo gericht mogelijk te kunnen voeren, is besloten het bouwplan met zijn detaillering voor te leggen aan de omwonenden en te vragen om reactie. Ook op de concept verslaglegging daarvan en de beantwoording is nog een reactiemogelijkheid geboden. Uiteraard is dit een extra stap die niet wegneemt dat eventuele belanghebbenden alsnog een zienswijze kunnen indienen, mocht men niet in de gelegenheid zijn geweest om te reageren. Overigens is de respons op de uitnodigingen als aangegeven groot en zijn klaarblijkelijk de meeste omwonenden tijdig in staat geweest te reageren.

Voor wat betreft de inhoud van het plan en het op te stellen bestemmingsplan willen wij u het volgende meegeven.

Zoals aangegeven is het bouwplan naar ons oordeel passend in de straat mits het ook op deze wijze wordt uitgevoerd. En niet anders.

In dat kader verzoeken wij u dit ook zo vast te leggen in het op te stellen bestemmingsplan.

Wij doelen dan op:

- een bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan dat alleen de contouren van de te bouwen woningen bestrijkt en niet meer dan dat, en dat ook de goot- en bouwhoogte van het bouwplan als de maximale goot- en bouwhoogte gaan gelden in het bestemmingsplan;

Antwoord 6c:

De planregels en systematiek van de verbeelding komt overeen met de bestemmingswijze van de bestaande burgerwoningen in de straat. In het gepresenteerde bouwplan is de beoogde hoogte aangegeven. Het bestemmingsplan zal op deze locatie dezelfde mogelijkheden voor de goothoogte, minimale en maximale dakhelling etc. bieden als voor de omliggende woningen. Zodoende zijn in de straat de bouwmogelijkheden gelijk aan elkaar en wordt tot een ruimtelijke passende invulling gekomen. Met een bouwvlak strak rond de contour van de te bouwen woning, wordt ook de plaats van de woning vastgelegd.

- een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan waarop de parkeerplaatsen ook worden aangeduid als parkeerplaatsen en dat er op de grond van de regels van het bestemmingsplan daar ook alleen dat gebruik wordt toegestaan;

Antwoord 6d:

Een dergelijke strakke regeling wordt niet opgenomen, omdat het voor de omgeving niet van belang is waar er op eigen terrein wordt geparkeerd, als er maar op eigen terrein wordt geparkeerd en er ook voldoende parkeerplaatsen zijn. Vandaar dat in het bestemmingsplan de parkeernorm wel wordt opgenomen als eis, maar niet de plaats waar deze worden gerealiseerd. De realisatie is overigens vooralsnog beoogd zoals in onderstaand beeld weergegeven. Bij de vergunningsaanvraag bouwen zal de gemeente er op toe zien dat er ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



- dat in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat per woning max. 1 huishouden is toegestaan en dat het begrip huishouden ook goed wordt gedefinieerd;
- dat verkamering niet is toegestaan en valt onder strijdig gebruik.

Antwoord 6 e:

Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer. Daarnaast worden in het bestemmingsplan de volgende aanvullende bepalingen opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan: het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

Daarbij gelden dan ook de volgende in het bestemmingsplan opgenomen begrippen:

1.35 huishouden

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.36 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.51 woning

Een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.52 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

Met deze bepalingen is dus geborgd dat er uitsluitend twee woningen met ieder één huishouden gevestigd mogen zijn.

Afsluiting

Zoals in de inleiding van dit overzicht genoemd, is dit verslag toegestuurd aan alle indieners van reacties. Daaruit zijn nog de volgende reacties gekomen:

Reactie 8, mail van zaterdag 4-11-2023, 13:09 uur:

Bij deze alsnog een mail ,de eerste is volgens mij niet aangekomen. Ik sprak met buurtbewoners die hadden een reactie van uw zijde gehad ,dat verwonderde mij ik had geen reactie. Zoals u kunt zien die mail heb ik 1 November verstuurd.

Antwoord 8a:

De mail is inderdaad verzonden. Door een schrijffout in het e-mailadres is deze niet aangekomen. Vandaar dat de mail hierna alsnog is herhaald.

Ook wij hebben vernomen wat de plannen zijn op het perceel Nieuwstraat 10 in Kerkdriel. Goed dat dit gebeurd ,gezien de grote woning behoefte. Wij kunnen in principe meegaan met het voorgenomen plan. Mits alles volgens de juiste regels gebeurd. Ik heb hier verder niets meer aan toe de voegen en sluit mij aan bij de overige bewoners, die al gereageerd hebben.

Antwoord 8b:

De reactie bevestigt dat hetgeen is toegelicht in voorgaande beantwoording voor deze persoon afdoende is en dat daarmee ene passend plan is voorgesteld.

Ook heeft deze persoon nog een eerdere mail meegestuurd, die echter persoonlijk aan een wethouder is gericht. Deze mail is hierna daarom niet woordelijk herhaald, maar er worden zorgen geuit en actie gevraagd om de uitwas van arbeidsmigranten tegen te gaan, zo ook op deze locatie.

Antwoord 8c:

Uitdrukkelijk is het bouwplan uitsluitend gericht op maximaal 2 reguliere woningen, in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, bedoeld voor 2 gezinnen/huishoudens en niet meer. Daarnaast worden in het bestemmingsplan de volgende aanvullende bepalingen opgenomen:

Artikel 6 Verkamering wonen

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit bestemmingsplan mede verstaan:

het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval

verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

.....

b. het huisvesten van tijdelijke werknemers;

.....

Daarbij gelden dan ook de volgende in het bestemmingsplan opgenomen begrippen:

1.35 huishouden

een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

1.36 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.51 woning

Een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd.

1.52 wooneenheid

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

Met deze bepalingen is dus geborgd dat er uitsluitend twee woningen met ieder één huishouden gevestigd mogen zijn.

Reactie 9, mail van zondag 5-11-2023, 17:44 uur

In reactie op uw mail merken wij het volgende op. Wederom een zeer korte reactietijd. We achten dit minachtend naar de omgeving en niet passend als een "goede" omgevingsdialoog. Ook de opmerking dat hiervoor de schuld bij de gemeente ligt vinden wij stuitend. Er zijn jaren verstreken dat er vanuit de initiatiefnemers niets is gedaan. Steek de hand in eigen boezem.

Antwoord 9a:

De reactietijden kan ik helaas niet verlengen omdat nu eenmaal het plan vandaag, 6 november, bij de gemeente ingediend dient te zijn. Terugrekenend heb ik een kort, maar voor omwonenden goed mogelijk proces uitgezet met een eerste en tweede reactieronde. Dit is geen minachting, geen schuld bij de gemeente en ik steek de hand, voor zover nodig, geheel in eigen boezem. Naar ik aanneem heeft de termijn er niet toe geleid dat u en anderen geen complete reactie naar mij konden doen. Desalniettemin biedt ik de mogelijkheid om ook nog na vandaag persoonlijk met mij in gesprek te gaan, digitaal via Teams, mocht u vinden dat daar nog aanleiding voor is. Indien gewenst kunt u daarvoor met mij een afspraak maken via het bij u bekende emailadres. Daarmee is aldus een derde vragen- en reactieronde mogelijk.

U schrijft dat de beoogde hoogte is aangegeven. Feit is evenwel dat dit dan niet betekent dat het dan de daadwerkelijke bouwhoogte zal worden. En dat deze ook nog flink kan gaan afwijken, dit achten wij onwenselijk en ook niet passend in het straatbeeld.

Nadrukkelijk verzoeken wij dan ook om vast te leggen dat geen hogere bouwhoogte wordt toegestaan dan nu wordt gepresenteerd in het bouwplan.

Antwoord 9b:

In beginsel gaat de gemeente uit van het aanhouden van standaardbepalingen binnen de bestemming wonen. Dat laat onverlet dat ik naar aanleiding van deze reactie alsnog vandaag, 6 november, met de gemeente ambtelijke afstemming heb gezocht om te bespreken of er in afwijking van de standaard wel een hoogte in het plan opgenomen kan worden. De gemeente is hiermee akkoord en derhalve wordt in het bestemmingsplan aanvullend op de regels een extra bepaling opgenomen dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 10 meter mag bedragen, afgestemd op het gepresenteerde bouwplan.

Ten aanzien van het parkeren.

Er is een oplossing voorgesteld waarvan u kennelijk niet voornemens bent die in het bestemmingsplan te waarborgen. Dit achten wij onacceptabel.

Er dient een parkeeroplossing te zijn waarvan ook gewaarborgd wordt dat die als zodanig ervoor gebruikt kan worden en er ook in de toekomst zal blijven.

In het bestemmingsplan dient daarom vastgelegd te worden hoe/waar u de parkeereis gaat vervullen. En indien gewenst, is het natuurlijk mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen om die eventueel te wijzigen als daar aanleiding voor mocht bestaan. Het is voor omwonenden wel van belang en noodzakelijk om vooraf zekerheid te hebben dat de delen van het terrein die worden aangewezen voor parkeren (zonder tussenkomst van de gemeente) niet anders zijn te gebruiken dan voor parkeren.

Uw voorstel om dit bij de vergunningsaanvraag pas te regelen is te laat. Dit is ruimtelijk relevant en hoort vooraf vast te liggen en in het bestemmingsplan.

Reactie 9c:

De gemeente heeft voor het naleven van haar parkeerbeleid standaardregels vastgesteld die ook in dit bestemmingsplan navolging krijgen. In dat kader is het te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geborgd en wordt dit niet alleen in het bestemmingsplan geborgd (dat ze er komen) maar ook bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen (hoe ze er komen, dus waar en met welke afmetingen). Het belang van omwonenden is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden geborgd (aanleg en behoud) en dat die aan de inrichtingsnormen voldoen. Het is niet in het belang van omwonenden om exact de plaats en afmetingen vast te leggen. Navraag bij de gemeente vandaag, 6 november, wijst ook uit dat de door u voorgesteld oplossing (exact vastleggen en binnenplans een mogelijkheid tot wijzigen) niet wenselijk is, omdat dat een afwijking is van bestaande procedures die de aanvraag bemoeilijkt, zonder dat daarmee de juiste aanleg en behoud van de parkeerplaatsen beter gediend zou zijn.

Voor de goede orde is hierna de parkeernorm zoals die wordt opgenomen in het bestemmingsplan, weergegeven.

14.3 Parkeren

Bij:

1. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij sprake is van een toename in de parkeerbehoefte en/of
2. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken, uitsluitend voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels en bijlagen van de 'Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel, vastgesteld d.d. 10 december 2020' wordt gerealiseerd.
- d. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's en bedragen ten minste de afmetingen zoals genoemd in de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.
- e. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren en/of bijlagen zoals benoemd in dit artikel wijzigen, gelden de gewijzigde regels/bijlagen, met dien verstande dat dit niet geldt voor de in bijlage 1 van deze regels genoemde plannen.
- f. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

Ten aanzien van “de bedoeling” voor het gebruik van de woningen willen wij nadrukkelijk opmerken dat het begrip “gezinnen” niet moet worden gehanteerd als dat ook verder niet ook wordt gedefinieerd.

Nadrukkelijk verzoeken wij u in het bestemmingsplan vast te leggen dat per woning maximaal 1 huishouden is toegestaan en niets anders. Het begrip “gezin” graag nergens gebruiken.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging.

Antwoord 9d:

Het woord ‘gezin’ zal nergens in de planregels gebruikt worden. De wijze van regelen van (het toestaan van) een huishouden in het bestemmingsplan is hiervoor toegelicht.

Reactie 10, mail van zondag 5-11-2023, 19:10 uur

In reactie op uw mail merken wij het volgende op. Wederom een zeer korte reactietijd.

Antwoord 10a:

De reactietijden kan ik helaas niet verlengen omdat nu eenmaal het plan vandaag, 6 november, bij de gemeente ingediend dient te zijn. Terugrekenend heb ik een kort, maar voor omwonenden goed mogelijk proces uitgezet met een eerste en tweede reactieronde. Dit is geen minachting, geen schuld bij de gemeente en ik steek de hand, voor zover nodig, geheel in eigen boezem. Naar ik aanneem heeft de termijn er niet toe geleid dat u en anderen geen complete reactie naar mij konden doen. Desalniettemin biedt ik de mogelijkheid om ook nog na vandaag persoonlijk met mij in gesprek te gaan, digitaal via Teams, mocht u vinden dat daar nog aanleiding voor is. Indien gewenst kunt u daarvoor met mij een afspraak maken via het bij u bekende emailadres. Daarmee is aldus een derde vragen0- en reactieronde mogelijk.

U schrijft dat de beoogde hoogte is aangegeven. Feit is evenwel dat dit dan niet betekent dat het dan de daadwerkelijke bouwhoogte zal worden. En dat deze ook nog flink kan gaan afwijken, dit achten wij onwenselijk en ook niet passend in het straatbeeld.

Nadrukkelijk verzoeken wij dan ook om vast te leggen dat geen hogere bouwhoogte wordt toegestaan dan nu wordt gepresenteerd in het bouwplan.

Antwoord 10b:

In beginsel gaat de gemeente uit van het aanhouden van standaardbepalingen binnen de bestemming wonen. Dat laat onverlet dat ik naar aanleiding van deze reactie alsnog vandaag, 6 november, met de gemeente ambtelijke afstemming heb gezocht om te bespreken of er in afwijking van de standaard wel een hoogte in het plan opgenomen kan worden. De gemeente is hiermee akkoord en derhalve wordt in het bestemmingsplan aanvullend op de regels een extra bepaling opgenomen dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 10 meter mag bedragen, afgestemd op het gepresenteerde bouwplan.

Ten aanzien van het parkeren.

Er is een oplossing voorgesteld waarvan u kennelijk niet voornemens bent die in het bestemmingsplan te waarborgen. Dit achten wij onacceptabel.

Er dient een parkeeroplossing te zijn waarvan ook gewaarborgd wordt dat die als zodanig ervoor gebruikt kan worden en er ook in de toekomst zal blijven.

In het bestemmingsplan dient daarom vastgelegd te worden hoe/waar u de parkeereis gaat vervullen. En indien gewenst, is het natuurlijk mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen om die eventueel te wijzigen als daar aanleiding voor mocht bestaan. Het is voor omwonenden wel van belang en noodzakelijk om vooraf zekerheid te hebben dat de delen van het terrein die worden aangewezen voor parkeren (zonder tussenkomst van de gemeente) niet anders zijn te gebruiken dan voor parkeren.

Uw voorstel om dit bij de vergunningsaanvraag pas te regelen is te laat. Dit is ruimtelijk relevant en hoort vooraf vast te liggen en in het bestemmingsplan.

Reactie 10c:

De gemeente heeft voor het naleven van haar parkeerbeleid standaardregels vastgesteld die ook in dit bestemmingsplan navolging krijgen. In dat kader is het te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geborgd en wordt dit niet alleen in het bestemmingsplan geborgd (dat ze er komen) maar ook bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen (hoe ze er komen, dus waar en met welke afmetingen). Het belang van omwonenden is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden geborgd (aanleg en behoud) en dat die aan de inrichtingsnormen voldoen. Het is niet in het belang van omwonenden om exact de plaats en afmetingen vast te leggen. Navraag bij de gemeente vandaag, 6 november, wijst ook uit dat de door u voorgestelde oplossing (exact vastleggen en binnenplans een mogelijkheid tot wijzigen) niet wenselijk is, omdat dat een afwijking is van bestaande procedures die de aanvraag bemoeilijkt, zonder dat daarmee de juiste aanleg en behoud van de parkeerplaatsen beter gediend zou zijn.

Voor de goede orde is hierna de parkeernorm zoals die wordt opgenomen in het bestemmingsplan, weergegeven.

14.3 Parkeren

Bij:

1. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij sprake is van een toename in de parkeerbehoefte en/of
2. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken, uitsluitend voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels en bijlagen van de 'Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel, vastgesteld d.d. 10 december 2020' wordt gerealiseerd.
- d. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's en bedragen ten minste de afmetingen zoals genoemd in de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.
- e. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren en/of bijlagen zoals benoemd in dit artikel wijzigen, gelden de gewijzigde regels/bijlagen, met dien verstande dat dit niet geldt voor de in bijlage 1 van deze regels genoemde plannen.
- f. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

Ten aanzien van “de bedoeling” voor het gebruik van de woningen willen wij nadrukkelijk opmerken dat het begrip “gezinnen” niet moet worden gehanteerd als dat ook verder niet ook wordt gedefinieerd.

Nadrukkelijk verzoeken wij u in het bestemmingsplan vast te leggen dat per woning maximaal 1 huishouden is toegestaan en niets anders. Het begrip “gezin” graag nergens gebruiken.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging.

Antwoord 10d:

Het woord ‘gezin’ zal nergens in de planregels gebruikt worden. De wijze van regelen van (het toestaan van) een huishouden in het bestemmingsplan is hiervoor toegelicht.

Reactie 11, mail van zondag 5-11-2023, 21:29 uur.

Met verbazing hebben wij uw mailbericht ontvangen. Onbegrijpelijk dat er wederom in 2 dagen gereageerd,

Antwoord 11a:

De reactietijden kan ik helaas niet verlengen omdat nu eenmaal het plan vandaag, 6 november, bij de gemeente ingediend dient te zijn. Terugrekenend heb ik een kort, maar voor omwonenden goed mogelijk proces uitgezet met een eerste en tweede reactieronde. Dit is geen minachting, geen schuld bij de gemeente en ik steek de hand, voor zover nodig, geheel in eigen boezem. Naar ik aanneem heeft de termijn er niet toe geleid dat u en anderen geen complete reactie naar mij konden doen. Desalniettemin biedt ik de mogelijkheid om ook nog na vandaag persoonlijk met mij in gesprek te gaan, digitaal via Teams, mocht u vinden dat daar nog aanleiding voor is. Indien gewenst kunt u daarvoor met mij een afspraak maken via het bij u bekende emailadres. Daarmee is aldus een derde vragen0- en reactieronde mogelijk.

Inhoudelijk zijn we het eens met het door u vandaag (5-11-2023)ontvangen mailbericht van (reactie 9).

Antwoord 11b:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder reactie 9.

Reactie 12, mail van maandag 6-11-2023, 11:03 uur.

U stelt een absurde reactietermijn van twee dagen op uw verslag van de “omgevingsdialoog Nieuwstraat 10 Kerkdriel”, in het weekeinde! Vanwege onze afwezigheid in dit weekeinde zijn wij niet in de gelegenheid geweest eerder inhoudelijk te reageren op uw weergave van de omgevingsdialoog. Dit ruikt aan alle kanten naar het sturen van deze omgevingsdialoog. Voor ons voelt dit als “voor het blok gezet worden”. Overigens hebben wij ook naar aanleiding van het plan in de brievenbus direct aangegeven dat de toen gestelde reactietermijn belachelijk kort was. Dit komt uw zaak niet ten goede. Ook in het huidige geval is onze reactie niet bindend.

Antwoord 12a:

De reactietijden kan ik helaas niet verlengen omdat nu eenmaal het plan vandaag, 6 november, bij de gemeente ingediend dient te zijn. Dit laat onverlet dat ik uw reactie, die vandaag eind van de ochtend binnen is gekomen, gewoon volledig meeneem en behandel. Dit omdat wij geen strikte termijnen hanteren om u mee af te serveren, maar om zo goed als mogelijk de dialoog met u en anderen te kunnen voeren.

Terugrekenend heb ik een kort, maar voor omwonenden goed mogelijk proces uitgezet met een eerste en tweede reactieronde. Dit is geen minachting, geen schuld bij de gemeente en ik steek de hand, voor zover nodig, geheel in eigen boezem. Naar ik aanneem heeft de termijn er niet toe geleid dat u en anderen geen complete reactie naar mij konden doen. Desalniettemin biedt ik de mogelijkheid om ook nog na vandaag persoonlijk met mij in gesprek te gaan, digitaal via Teams, mocht u vinden dat daar nog aanleiding voor is. Indien gewenst kunt u daarvoor met mij een afspraak maken via het bij u bekende emailadres. Daarmee is aldus een derde vragen0- en reactieronde mogelijk.

Inhoudelijk:

5a. U geeft aan dat de gemeente een nieuwe omgevingsdialoog wenste. Gezien de wijze waarop het jaren geleden bij het vorige plan is verlopen, kunnen wij ons dat goed voorstellen. Deze wens van de gemeente kan natuurlijk geen excuus zijn om de omgevingsdialoog niet serieus te nemen en onzorgvuldig af te raffelen. Wat in onze ogen nu het geval is met deze idioot korte reactietermijnen.

Reactie 12b:

Zie reactie onder 12a.

5b. Extreem geval: 2x een huishouden van 3 Bulgaarse/Poolse/Filipijnse/Hollandse stellen. Maakt totaal minimaal 12 personen wonend in het project. Plus per woning minstens een stel in de schuur (je kan er gemakkelijk wonen). Maakt totaal een bewoning van minimaal 16 personen en bijbehorende auto's zeer aannemelijk. Als een huishouden niet wordt gedefinieerd is nog steeds alles mogelijk. Dus met klem verlangen wij een afgebakende definitie van huishouden.

Reactie 12c:

Het door u aangehaalde extreme geval voldoet niet aan de bestemmingsbepalingen. Daartoe verwijs ik nogmaals naar de beantwoording onder 5b en daarna, waarin is toegelicht op welke wijze de gemeente in dit bestemmingsplan en ook elders in Kerkdriel de regelingen formuleert m.b.t. definitie huishouden, regeling verkamering en regeling van aantallen huishoudens per woning (en niet in bijgebouwen, zoals in het voorbeeld aangehaald).

5c. Het is volledig onduidelijk wat het bouwvlak wordt in het bestemmingsplan. Als dit het huidige gepresenteerde bouwblok is en niets meer dan dat, kunnen we daarmee leven.

Reactie 12d:

Het bouwvlak is afgestemd op het bouwplan en biedt een passende breedte en diepte (met een zeer geringe flexibiliteit voor eventuele ondergeschikte aanpassingen voor uitwerking voorlopig schetsontwerp naar een definitief bouwplan).

5d. Gepresenteerde parkeeroplossing is theoretisch netjes binnen de lijntjes maar deze is in de praktijk als zodanig niet te gebruiken. In de Nieuwstraat is de in- en uitdraai naar perceel 10 niet te maken volgens de getekende breedte van de inrit. Dit gaat tot ander gebruik leiden en de omgeving zwaarder belasten.

5e. zie reactie 5d

Reactie 12 e:

Uw reactie is waarschijnlijk op onjuiste gronden gestoeld. Verwijzend naar onderstaande regel onder 14.3.d. zoals die in het bestemmingsplan wordt opgenomen, zou de gemeente bij de bouw aanvraag eisen dat de parkeervoorziening aan de juiste maatvoeringen voldoet, waarmee duidelijk is dat deze ook goed gebruikt kan worden.

14.3 Parkeren

Bij:

1. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij sprake is van een toename in de parkeerbehoefte, en/of
 2. het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken, uitsluitend voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte,
- staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels en bijlagen van de 'Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel, vastgesteld d.d. 10 december 2020' wordt gerealiseerd.
- d. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's en bedragen ten minste de afmetingen zoals genoemd in de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.
 - e. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren en/of bijlagen zoals benoemd in dit artikel wijzigen, gelden de gewijzigde regels/bijlagen, met dien verstande dat dit niet geldt voor de in bijlage 1 van deze regels genoemde plannen.
 - f. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

5f. Is akkoord t.a.v. verkamering.

5g. Ook hier wenst u het begrip huishouden niet te definiëren. Graag in bestemmingsplan

opnemen dat situaties als geschetst onder 5b niet voor kunnen komen.

Reactie 12f:

Het door u aangehaalde extreme geval voldoet niet aan de bestemmingsbepalingen. Daartoe verwijs ik nogmaals naar de beantwoording onder 5b en daarna, waarin is toegelicht op welke wijze de gemeente in dit bestemmingsplan en ook elders in Kerkdriel de regelingen formuleert m.b.t. definitie huishouden, regeling verkamering en regeling van aantallen huishoudens per woning (en niet in bijgebouwen, zoals in het voorbeeld aangehaald).

5h. U geeft hier aan dat de nieuwe situatie niet leidt tot verandering van de lichtinval t.o.v. de oorspronkelijke situatie. Dit is maar zeer de vraag. U heeft namelijk een “verkapte” derde woonlaag geprojecteerd. De nok komt zeker 5 meter naar voren t.o.v. de oorspronkelijke bebouwing. Dit geeft wel degelijk een grote beperking in de lichttoetreding op nummer XXX. Ook komt deze verschijningsvorm van de derde bouwlaag het totale beeld in de Nieuwstraat niet ten goede. Overal betreft het namelijk twee lagen met een kap. Alleen 1 pand (het nieuw pand op nr. 10) heeft die derde bouwlaag en zal dus op een rare manier uitsteken t.o.v. alle andere panden in de Nieuwstraat. Overigens zonder ramen? Die zullen er toch wel in komen en zo wordt het beeld eventueel nog veel meer verstoord. In dat geval zal er ook sprake zijn van ongewenste inkijk op nummer 11.

Reactie 12g:

In de beantwoording is juist niet aangegeven dat er geen verandering is, maar is toegelicht op welke aspecten dit bouwplan nadeliger is en op welke voordeliger, in vergelijking met de voormalige bebouwing. Hierna heb ik nogmaals de beantwoording 5h ingevoegd, waaruit e.e.a. blijkt.

Antwoord 5h:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal inzichtelijk worden gemaakt dat de nieuwbouw eenzelfde goothoogte en bouwhoogte heeft als de voormalige bebouwing. Daarbij heeft de nieuwbouw als voordelen (voor wat betreft bezonning) dat de nieuwbouw smaller zal zijn en schilddaken aan de zijkanten krijgt, waardoor de bovenste verdieping smaller toeloopt. Nadeel is dat de nok van de oude bebouwing op iets grotere afstand was gesitueerd dan het nu meest nabij gelegen hoogste punt van de nieuwe woning. Al met al zal het mogelijke veranderde schaduweffect hiervan zeer gering zijn en ook passend zijn in de (omgeving van) de Nieuwstraat.



Straatbeeld (oude situatie), schaal 1 op 200



Straatbeeld (nieuwe situatie), schaal 1 op 200

Voormalige en beoogde gevelreeks (bron: Cees Vogel)

5i. zie reactie 5c

Antwoord 12hi:

De enige (maar beperkte) flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt, is dat de bijgebouwen in de achtertuin nog wat geschoven zouden kunnen worden. De hoofgebouwen worden, zoals nu ontworpen, binnen dat bouwvlak gerealiseerd en mogen niet buiten het bouwvlak komen.

Graag zien wij een bevestiging van deze mail onze kant op komen.

Afsluiting

Zoals in de beantwoording van dit overzicht genoemd, is dit verslag wederom toegestuurd aan alle indieners van reacties. Bovendien is, vanwege de korte reactietermijnen, de mogelijkheid aan eenieder geboden om in een derde ronde persoonlijk nog vragen en reacties te kunnen bespreken. Dit in een Teams-overleg waarvoor u een afspraak kunt maken via het bij u bekende mailadres.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

