



NOTA VAN ZIENSWIJZE

Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10' met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1145-ON02 heeft vanaf 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een twee-onder-een-kap woning aan de Nieuwstraat 10 in Kerkdriel mogelijk. Gedurende de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één gezamenlijke zienswijze ingediend door omwonenden. Deze zienswijze is binnen de wettelijke termijn ingekomen, c.q. verzonden en daarom ontvankelijk. In deze nota zienswijze wordt aangegeven hoe met de zienswijze is omgegaan en of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het plan daarop aan te passen. De reactie is samengevat weergegeven.

2. Zienswijze en reactie

Zienswijze	Reactie
Het proces naar dit nieuwe ontwerpplan is ook alles behalve "netjes" verlopen. Zo is er bijvoorbeeld geen voorontwerpbestemmingsplan geweest om op te kunnen reageren naar de gemeente.	Er is in deze situatie geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure geweest omdat dit wettelijk niet verplicht is. Er is eerder in 2017, zoals opgemerkt in de zienswijze, een ontwerpplan geweest waar uitgebreid inspraak en zienswijzen op zijn gegeven. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en opnieuw in 2023 als ontwerp in procedure gebracht. De gemeente heeft wel gevraagd om een omgevingsdialoog te houden voordat het aangepaste ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Dit juist om omwonenden een kans te geven om op het aangepaste plan te kunnen reageren. Dit is een zorgvuldige werkwijze waarbij belangen van omwonenden op een juiste wijze zijn behartigd.
Een groter probleem is, dat in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan (dat dus is gemaakt om dat tussentijds met ons gedeelde bouwplan te kunnen realiseren) regels ontbreken die het goede woon - en leefklimaat voor de omgeving voldoende serieus (mee)neemt en ook respecteert. De in het bouwplan opgenomen locatie voor parkeren is namelijk helemaal niet in het bindende deel van het bestemmingsplan (de verbeelding) terug te vinden.	Het bestemmingsplan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daar hoort ook het aspect parkeren bij. In de gemeente worden bij particuliere woningbouwontwikkelingen parkeerplaatsen niet vastgelegd in de verbeelding. Een dergelijke strakke regeling wordt niet gehanteerd in de gemeente Maasdriel, omdat het voor de omgeving niet direct van belang is waar er op eigen terrein wordt geparkeerd, als er maar op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De nu in het bouwplan aangeduide locatie is straks in de praktijk dan ook gewoon te gebruiken voor andere doeleinden en dan is een gebruik voor parkeren niet meer mogelijk. Om dat te kunnen voorkomen moet op de verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding voor "parkeren" komen met een artikel in de regels dat die locatie ook alleen als zodanig mag worden gebruikt en daar voor ook rechtstreeks toegankelijk moet blijven.	Vandaar dat in het bestemmingsplan de toetsing aan het parkeerbeleid als voorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning is opgenomen. Bij de vergunningsaanvraag van de woningen zal ingevolge artikel 7.1.1 e.v. van het bestemmingsplan worden beoordeeld of de aanvraag voldoet aan de beleidsregels van de gemeente. Daarmee is het omgevingsbelang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een juiste wijze afdoende geborgd. Bij de vergunningsaanvraag activiteit bouwen zal de gemeente erop toezien dat er ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
En dat we hier zo hameren op het parkeren en vragen om een specifieke regeling is niet zonder een hele goede reden. De verkeers- en parkeersituatie in de Nieuwstraat en omgeving is (en dan vooral in de avonduren) al jaren een groot probleem. En met de onlangs afgeronde reconstructie van het Mgr. Zwijsenplein, is dat probleem ook nog erger geworden. In dat kader vragen we u om vanwege deze al bijzondere benarde situatie ook een specifieke regeling op te nemen.	In dit planvoornemen wordt (meer dan) voldaan aan de parkeernorm en dat geheel op eigen terrein. Binnen dit plan wordt daarmee in absolute maar ook relatieve zin in voldoende parkeerruimte op eigen perceel voorzien door initiatiefnemer. Het is initiatiefnemer en dit bestemmingsplan niet aan te rekenen dat er in algemene zin in het centrumgebied van Kerkdriel een hoge parkeerbehoefte is in relatie tot de beschikbare ruimte. Dan nog is dit geen aanleiding om in dit bestemmingsplan de regeling anders in te vullen.
We willen hier nog even benadrukken dat er bij ons dus geen bezwaar is tegen het gepresenteerde bouwplan met de daarin opgenomen oplossing voor parkeren.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.

Verder is er ook vanuit de waterberging een reden/noodzaak om voor de parkeerplaatsen al direct vast te leggen waar deze moeten komen. Op bladzijde 40 van de toelichting is namelijk te lezen dat er waterberging moet komen op eigen terrein en dat men daar een oplossing voor heeft bedacht met zogenaamde inflatiekragen die dan worden gemaakt onder de parkeerplaatsen en het ontsluitingspad. Om te regelen dat die oplossing er dan wel gaat komen (en blijven) is het ook daarvoor dus noodzakelijk de locatie daarvan nu al aan te duiden om die daarvoor ook vrij te (blijven) houden en een andere gebruik uit te sluiten.	Voor het plan en de omgeving is het niet zo zeer van belang om exact vast te leggen waar, in welke vorm etc. hemelwatervoorzieningen dienen te worden aangelegd, maar dat deze worden aangelegd. De beoordeling van aard, omvang en situering van hemelwatervoorzieningen dient vervolgens plaats te vinden bij de beoordeling van het bouwplan. Om dit te borgen, is in de planregels van het bestemmingsplan artikel 8.1.1 'Voorwaardelijke verplichting waterbergingen' opgenomen, waarin deze borging als volgt is opgenomen: <i>a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging. De compensatienorm voor de hemelwatervoorziening is 43,6 mm/m² (T=10+10%) voor alle te handhaven bestaande en nieuwe verharde oppervlakten binnen het plangebied. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van het "Hemelwaterbeleid gemeente Maasdriel" behorende als bijlage C bij het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026;</i> Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aan deze bepaling worden getoetst.
Tot slot constateren we een bijzondere bepaling over "peilen". Er staat dat het vloerpeil van de woning op maar liefst 30 cm boven de weg moet komen. En dit terwijl de overige vloerpeilen van de panden in de Nieuwstraat significant lager liggen.	Dit betreft een standaardbepaling die veelvuldig in bestemmingsplannen wordt opgenomen in de gemeente. In verband met klimaatadaptatie, duurzaamheid en een goede stedenbouwkundige inpassing is dit geen ongewone bepaling. Echter omdat het hier een inpassing betreft van een nieuw woongebouw en om eventuele problemen te voorkomen wordt er hier

Gelet op de (pittoreske) en dicht op elkaar bebouwde omgeving is het naar onze mening niet juist om hier voor het vloerpeil van de te bouwen panden niet aan te sluiten bij de naastgelegen panden in de Nieuwstraat. Dit om een evenwichtig straatbeeld te behouden en ook problemen met water over en weer te voorkomen. Want als een vloerpeil hoger komt, komt ook het aansluitende terrein hoger en is dat direct weer een bron voor waterproblemen bij de buurpercelen. Voorkom problemen en sluit aan bij de bestaande omgeving.	gekozen om een bepaling toe te voegen zodat een goede peil bij de verlening van een omgevingsvergunning door de gemeente kan worden vastgesteld. Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst (bouwaanvraag) waarbij ook wordt beoordeeld op een goede aansluiting in het straatbeeld en om eventuele overlast van water te voorkomen.
Conclusie:	
De gemeente ziet in de ingediende zienswijze een aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.	Een aanvullende bepaling in de regels opnemen. 3.3 wordt in twee sub-leden opgedeeld, namelijk 3.3.1. (het huidige 3.3), en toegevoegd wordt: 3.3.2 Aanleghoogte en peil Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de aanleghoogte van de woning en het gehanteerde peil, zoals gedefinieerd in 1.43 peil, indien en voor zover dit noodzakelijk is: a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen; om wateroverlast op aangrenzende terreinen te voorkomen.