

BESTEMMINGSPLAN KERKDRIEL HERZIENING 2021, LEIJENSTEINSTRAT 20-22 (BP1180)

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel op 8 juli 2021

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22' betreft een bestemmingsplan voor woningbouwontwikkeling binnen Kerkdriel.

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22' is op 10 maart 2021 gepubliceerd in het Carillon en de Staatscourant. In de periode 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8. Wet op de ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken.

1. Zienswijzen

1.2 Ontvangen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is ontvangen op 19 april 2021 en geregistreerd onder kenmerk 673514. De zienswijze is ontvankelijk.

1.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze

In de onderstaande tabel wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De gehele zienswijze is bijgevoegd als bijlage 1.

	Samenvatting	Reactie
a.	De gebruikte parkeernorm komt niet overeen met de door de gemeenteraad vastgestelde Parkeernota 2020. Hierdoor zal het parkeren aan de Leijensteinstraat toenemen en is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zonder aanpassing van het bestemmingsplan zal het parkeren op de Leijensteinstraat direct voor onze woning fors toenemen. Dit is niet acceptabel en daarmee is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Op het moment dat dit plan in voorbereiding was en hierover afspraken zijn gemaakt met initiatiefnemer golden nog andere parkeernormen. De Nota Parkeernormen 2020 is vastgesteld in december 2020 en het Paraplubestemmingsplan is vastgesteld in juni 2018. De anterieure overeenkomst voor dit plan is gesloten in februari 2018. Het plan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend conform de systematiek van de Nota Parkeernormen 2020. In dit geval betekent dit dat het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid van 30 naar 35 parkeerplaatsen. Bovendien worden minder parkeerplaatsen op de oprit bij de tweekappers geplaatst (1,3 parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen 2020) en worden meer parkeerplaatsen op de 'openbare' parkeerplaats en in een te realiseren parkeerkoffer langs de Leijensteinstraat geplaatst. De parkeerkoffer is gelegen binnen het plangebied. Onderstaand en in bijlage 2 is een ontwerp opgenomen van de nieuwe

	Samenvatting	Reactie
		parkeerplaatsen. 
b.	Indiener zienswijze verzoekt om niet drie parkeerplaatsen achter elkaar bij de tweekappers te situeren.	Het plan is aangepast aan de Nota Parkeernormen 2020. Dat betekent dat niet meer drie auto's achter elkaar op de oprit zijn berekend, maar maximaal 1,3 per lange oprit. Overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd. Het plan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
c.	In de toelichting is onder 4.11 Verkeer en parkeren de normering van de parkeerplaatsen beschreven. Deze komt echter niet overeen met het geldende Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Er is niet nader gemotiveerd waarom de gehanteerde parkeernormen lager zijn dan de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.	Zie onder a.
d.	De toelichting en de regels komen niet overeen met betrekking tot het onderwerp parkeren. Er wordt gesteld dat de twee-onder-één-kap woningen één lange oprit met garage hebben. Op basis daarvan worden in de toelichting zonder nadere motivatie drie parkeerplaatsen per woning toegekend. Een dergelijke aanname is niet in overeenstemming met de in artikel 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting. Daarin wordt bij een dergelijke parkeervoorziening slechts 1,3 parkeerplaats toegekend.	Zie beantwoording onder a en b. De voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5 wordt aangepast naar een generieke verwijzing naar het geldende Paraplubestemmingsplan parkeren waarin altijd naar de meest recente parkeernormen wordt verwezen. Hierdoor wordt voorkomen dat oude parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan blijven staan.
e.	De aanname dat geparkeerd kan worden op openbaar gebied betekend feitelijk dat voor onze woning permanent auto's langs de straat, en gelet op de vier te realiseren inritten	Het is reeds mogelijk en toegestaan om langs de Leijensteinstraat te parkeren. Echter, omdat de parkeerdruk toeneemt

	Samenvatting	Reactie
	vermoedelijk aan onze zijde, geparkeerd worden. Dit is niet acceptabel. De daadwerkelijke belasting van het parkeren op de openbare weg zal meer bedragen dan slechts twee parkeerplaatsen. Men dient rekening te houden met het feit dat de openbare weg in twee richtingen gebruikt wordt en dat parkeerplaatsen langs de weg zonder parkeer-aanduidingen nadelige gevolgen hebben. Dit is niet nader gemotiveerd. Het in grotere mate belasten van de openbare ruimte met parkeren op de openbare weg is niet toegestaan zonder nader onderzoek en toereikende motivatie. Een deugdelijk onderzoek naar de huidige parkeerbelasting in de Leijensteinstraat ontbreekt.	worden binnen de begrenzing van het plangebied meer parkeerplaatsen gerealiseerd. Zowel aan de achterzijde bij het appartementengebouw worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd als aan de voorzijde bij de tweekappers langs de Leijensteinstraat. De tweekappers kunnen, naast de parkeerplaatsen op de eigen oprit, gebruik maken van de zes parkeerplaatsen in de parkeerkoffer aan Leijensteinstraat (zie onderstaande illustratie en bijlage 2). 
f.	De uitstraling van het openbaar gebied en de verkeersveiligheid wordt aangetast als er meer op straat geparkeerd gaat worden. Dit mede omdat het deel van de Leijensteinstraat ter plaatse van de nieuwe woningen een flauwe bocht betreft wat een vrij doorzicht vraagt. Het parkeren op de openbare weg zal dit meer belemmeren dan nu al het geval is.	Zie antwoord onder a, b en e.
g.	De toelichting is in strijd met de Nota parkeernormen 2020 en het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018. Indiener zienswijze verzoekt de toelichting aan passen en geheel in overeenstemming te brengen met het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdiel.	Zie onder a.
h.	Onder 4.1.3.3 wordt gemeld dat Leijensteinstraat 23 de bestemming 'Gemengd' heeft. Dit klopt niet. Het perceel heeft conform bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat' de bestemming 'wonen'. Aanvullend op het voornoemd	Dit wordt aangepast in de tabel in paragraaf 4.1.3.3. Dit heeft geen gevolgen voor het plan.

	Samenvatting	Reactie
	bestemmingsplan is op 21 september 2017 een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten (elektrotechnisch installatiebedrijf) vallen onder categorie 2 als genoemd in Staat van inrichtingen.	
i.	Op de verbeelding zijn geen voorzieningen aangeduid welke het parkeren aangeven of waarborgen. Daarmee staat niet vast waar het parkeren op het perceel plaats zal gaan vinden en op welke wijze de ontsluiting tot het openbaar gebied gerealiseerd zal worden. Er wordt verzocht de voorzieningen voor parkeren en ontsluiten van de percelen meer specifiek te bestemmen en de instandhouding te waarborgen. De huidige wijze biedt onvoldoende rechtszekerheid en duidelijk en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	De gezamenlijke parkeerplaatsen aan de achterzijde ter plaatse van het appartementengebouw worden nader aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. De instandhouding van deze parkeerplaatsen wordt in de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5 geborgd (zie ook beantwoording onder d). De in- / opritten van de tweekappers worden conform de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' (en zoals bij overige woonpercelen aan Leijensteinstraat) niet vastgelegd middels een aanduiding. De instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is geborgd middels de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5 (zie ook beantwoording onder d).
j.	Verzoek om op de verbeelding vast te leggen hoede twee onder een kapwoningen worden ontsloten en op welke wijze parkeervoorzieningen geregeld worden. Dit om te voorkomen dat deze gronden in de toekomst ander gebruikt/ bebouwd kunnen worden. Instandhouding van de parkeerplaatsen moet gewaarborgd worden. Wij vragen u om binnen de verbeelding vast te leggen waar de ontsluitingen op de percelen en op welke wijze de parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Tevens verzoeken wij u om de voor parkeren bestemde gronden niet te bestemmen als "Wonen". Door deze gronden te bestemmen als "Verkeer" of "Parkeren" met daarbij behorende regels wordt vastgelegd dat er sprake zal zijn van parkeervoorzieningen en ontsluiting van percelen.	Zie antwoord onder i.
k.	In aanvulling op het voorgaande wordt verzocht om de bouwblokken van de woningen op grotere afstand van de Leijensteinstraat af te leggen. Hierdoor kunnen mogelijk extra parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd, middels langsparkeren waardoor voldaan kan worden aan de parkeernormen.	Omdat naar aanleiding van deze zienswijze meer parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd wordt het niet noodzakelijk geacht om de woningen verder op het perceel te plaatsen.
l.	Op de verbeelding ontbreekt het aantal toegestane woningen in de twee bouwvlakken met de bouwaanduiding twee-aaneen grenzend aan de Leijensteinstraat. Door het	Dit wordt aangepast. Op de verbeelding wordt het maximaal toegestane aantal woningen vastgelegd.

	Samenvatting	Reactie
	ontbreken hiervan staat feitelijk het aantal woningen niet vast. Wij vragen u dan ook dit gebrek te herstellen door per bouwvlak met de bouwaanduiding twee-aaneen aan te geven dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan.	
m.	Het plan vraagt om aanpassing van artikel 3.5 Voorwaardelijke verplichting. Dit zodat deze voorwaardelijke verplichting en bijbehorende tabel onder 3.5.1 onder C in overeenstemming zijn met het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Er wordt met het plan zonder nadere motivatie afgeweken van voornoemd bestemmingsplan en bijbehorende beleidsregels. Uit de voorwaardelijke verplichting dient te volgen dat er 2,3 parkeerplaatsen per woning wordt gerealiseerd. Dit niet als theoretische norm maar het daadwerkelijke berekeningsaantal. Daarvan mag 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk zijn. Voor de openbare parkeervoorzieningen kan gekozen worden voor een invulling als aangeduide (langs)parkeervakken op het eigen perceel.	Artikel 3.5 wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met het 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2018' en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Zie ook beantwoording onder d.
	De regels staan nu bebouwing toe op de locatie waar parkeervoorzieningen beoogd zijn. Daarmee kan niet worden vastgesteld dat het plan daadwerkelijk blijvend zal voorzien in de instandhouding van de voorwaardelijke verplichting of de daadwerkelijke invulling daartoe. Daarnaast is de kans groot dan na enige jaren bij een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan deze voorwaardelijke verplichting niet wordt overgenomen. Indiener zienswijze verzoekt in het bestemmingsplan regels op te nemen voor de voor parkeren bestemde gronden. Dit zodat bij het specifiek bestemmen van de parkeervoorzieningen ook regels inzake de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. Hiervoor zijn regels uit de bestemmingen "Verkeer" of "Parkeren" denkbaar.	Zie onder i.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan als het gaat om de toelichting, regels en de verbeelding. De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. In hoofdstuk 2 is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.

2. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zijn in het vastgestelde bestemmingsplan de volgende zaken gewijzigd:

2.1 Toelichting

- a. In de tabel in paragraaf 4.1.1.3 wordt de bestemming van perceel Leijensteinstraat 23 aangepast naar 'wonen' conform geldend bestemmingsplan.
- b. In paragraaf 2.3 en 4.11 wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen aangepast op basis van de Nota Parkeernormen 2020. Het aantal in het plangebied te realiseren parkeerplaatsen bedraagt minimaal 34,5 parkeerplaatsen. In het plan worden nu 35,2 parkeerplaatsen gerealiseerd, conform de rekensystematiek van de Nota Parkeernormen 2020.

2.2 Regels

- a. Verkeer/parkeren wordt vastgelegd in regels door binnen de bestemming 'Wonen' een aanduiding op te nemen waarbinnen parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden (en waar uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden);
- b. Voorwaardelijke verplichting onder 3.5.1 wordt aangepast. Artikel 3.5 wordt een voorwaardelijke verplichting met een generieke verwijzing naar het 'Paraplubestemmingsplan parkeren 2018' waarin altijd wordt verwezen naar de laatste versie van de parkeernormen. In dit geval Nota Parkeernormen 2020.

2.3 Verbeelding

- a. Er wordt een aanduiding toegevoegd voor het maximaal aantal toegestane woningen in de twee bouwvlakken met de bouwaanduiding twee-aaneen grenzend aan de Leijensteinstraat.
- b. Parkeren wordt geborgd door op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' een aanduiding op te nemen dat uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden.

Bijlagen

1. Zienswijze
2. Studie parkeren

Gemeenteraad van Maasdriel
Postbus 10.000
5330 GA KERKDRIEL

Bvob Med. Zbm
Afdeluster
10 APR 2021
Zaaknr. / Documentnr.

ZIENSWIJZE

Ontwerpbestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021,
Leijensteinstraat 20-22" (BP1180), Maasdriel

Geachte Gemeenteraad,

Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" (BP1180) is op 10 maart 2021. De publicatie in de Staatscourant is toegevoegd, zie bijlage A. Binnen de inzagetermijn van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 is het mogelijk een zienswijze in te dienen. Wij maken met het indienen van deze zienswijze tijdig gebruik van deze mogelijkheid.

Belang

Onze woning aan de Leijensteinstraat 23 te Kerkdriel is direct tegenover het te ontwikkelen perceel gelegen met daartussen enkel de Leijensteinstraat. Hiermee staat vast dat wij als indieners van deze zienswijze als belanghebbende dienen te worden aangemerkt.

Parkeren - deel 1

In het ontwerpbestemmingsplan is in de regels onder artikel 3.5 Voorwaardelijke het parkeren nader geformuleerd. De gestelde parkeernormen komen echter niet overeen met de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Er wordt gesteld dat onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan 2.0 parkeerplaats per woning. Dit zou inhouden dat er sprake dient te zijn van 8 parkeerplaatsen op de percelen van de twee-aaneen te bouwen woningen.

Uit hetzelfde artikel 3.5 volgt voor een parkeervoorziening "lange oprit zonder garage" het theoretisch aantal van 3,0 parkeerplaats en slechts een berekeningsnorm van 1,3 parkeerplaats. Voor een "garage met lange oprit" is het theoretisch aantal 3,0 parkeerplaats maar bedraagt de berekeningsnorm wederom slechts 1,3 parkeerplaats. Er kan met voorgestelde oplossing van vier lange inritten, te weten $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaatsen, nooit worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen.

Zonder aanpassing van het bestemmingsplan zal het parkeren op de Leijensteinstraat direct voor onze woning fors toenemen. Dit is niet acceptabel en daarmee is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan aan te passen zodat voldaan kan worden aan de benodigde parkeerbehoefte op het eigen perceel. Over de mogelijkheden hiertoe gaan wij graag met u in gesprek.

datum
17 april 2021

uw kenmerk
BP1180

onderwerp
zienswijze





Parkeren - deel 2

Uit de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel volgt dat per woning/appartement ten minste 2,3 parkeerplaatsen gerealiseerd dient te worden en in stand worden gehouden. Dit betekent voor het totale plangebied van elf appartementen en vier twee-aaneen woningen een totale parkeerbehoefte van $15 \times 2,3 = 34,5$ parkeerplaatsen.

Indien men de appartementen en woningen separaat beoordeeld bedraagt de parkeerbehoefte voor de appartementen $11 \times 2,3 = 25,3$ parkeerplaatsen. Voor de twee-aaneen woningen bedraagt de parkeerbehoefte $4 \times 2,3 = 9,2$ parkeerplaatsen.

Er vanuit gaande dat de parkeervoorzieningen op de percelen behorende bij de vier twee-aaneen te bouwen woningen worden gerealiseerd dient de parkeerbehoefte te worden vastgesteld op 9,2 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan voorziet nadrukkelijk niet in deze parkeerbehoefte en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan en niet in te stemmen om per inrit drie parkeerplaatsen achter elkaar te situeren.

Toelichting - deel 1

In de toelichting is onder 4.11 Verkeer en parkeren de normering van de parkeerplaatsen beschreven. Deze komt echter niet overeen met het geldende Paraflbestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Er is niet nader gemotiveerd waarom de gehanteerde parkeernormen lager zijn dan de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.

Bij een twee-onder-een-kapwoning wordt in de toelichting gesteld dat de parkeernorm op het eigen terrein 1,7 parkeerplaats bedraagt met aanvullend een parkeernorm binnen de openbare ruimte van 0,3 parkeerplaats. Deze aantallen dienen in ieder geval te worden aangepast tot 2,3 per woning in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.

Er wordt gesteld dat de twee-onder-één-kap woningen één lange oprit met garage hebben. Op basis daarvan worden in de toelichting zonder nadere motivatie drie parkeerplaatsen per woning toegekend. Een dergelijke aanname is niet in overeenstemming met de in artikel 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting. Daarin wordt bij een dergelijke parkeervoorziening slechts 1,3 parkeerplaats toegekend. De toelichting is daarmee niet in overeenstemming met de regels.

In de toelichting is beschreven dan 1,2 (4x0,3) parkeerplaats op de openbare weg plaats zal vinden. Het betreft een theoretische toename van twee parkeerplaatsen in de Leijensteinstraat zonder dat daarvoor voorzieningen worden aangebracht. Er is op geen enkele wijze onderzoek verricht. De aanname dat geparkeerd kan worden op openbaar gebied betekend feitelijk dat voor onze woning permanent auto's langs de straat, en gelet op de vier te realiseren inritten vermoedelijk aan onze zijde, geparkeerd worden.

Dit is niet acceptabel. De daadwerkelijke belasting van het parkeren op de openbare weg zal meer bedragen dan slechts twee parkeerplaatsen. Men dient rekening te houden met het feit dat de openbare weg in twee richtingen gebruikt wordt en dat parkeerplaatsen langs de weg zonder parkeer-aanduidingen nadelige gevolgen hebben. Dit is niet nader gemotiveerd.

Het in grotere mate belasten van de openbare ruimte met parkeren op de openbare weg is niet toegestaan zonder nader onderzoek en toereikende motivatie. Een deugdelijk onderzoek naar de huidige parkeerbelasting in de Leijensteinstraat ontbreekt. Enkel een foto van het straatbeeld wordt als motivatie getoond maar kan in geen geval als zodanig worden beschouwd.

Daarnaast kan het niet zo zijn dat door de toevoeging van de vier nieuwe woningen de Leijensteinstraat meer belast wordt met parkeren op de openbare weg zonder nadere aanpassingen. Dit komt de uitstraling van het openbaar gebied zeker niet ten goede en tast de verkeersveiligheid fors aan. Dit mede omdat het deel van de Leijensteinstraat ter plaatse van de nieuwe woningen een flauwe bocht betreft wat een vrij doorzicht vraagt. Het parkeren op de openbare weg zal dit meer belemmeren dan nu al het geval is.

Wij vragen u dan ook het plan op deze wijze niet vast te stellen.

Toelichting - deel 2

De toelichting in strijd met de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Uit de nota volgt dat deze gehanteerd dient te worden bij nieuwe bestemmingsplannen die opgesteld gaan worden. In de nota heeft u dit als volgt geformuleerd.

2 Beleidskaders

2.1 Juridisch kader

Deze Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen zoals aanpassingen in de bestaande voorraad, nieuwbouw, de beoordeling van een vooroverleg of een aanvraag omgevingsvergunning.

Op 6 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Maasdriel het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018' vastgesteld. Met dit besluit is het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd in de huidige bestemmingsplannen. In het Parapluplan zit een dynamische verwijzing wat betekent dat indien beleidsregels wijzigen er getoetst wordt aan de gewijzigde beleidsregels en eventuele bijlagen. Op deze wijze blijven de parkeernormen waaraan getoetst wordt actueel. Deze dynamische verwijzing zal ook gaan gelden in nieuwe bestemmingsplannen die opgesteld gaan worden. De parkeernormen die gehanteerd worden liggen vast in deze nota.

Wij verzoeken u dan ook de toelichting aan te laten passen en geheel in overeenstemming te brengen met het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel.

Toelichting - deel 3

In de toelichting staat onder 4.1.3.3 Omliggende functies met milieu-zoneringen vermeld dat op het perceel Leijensteinstraat 23 sprake is van de bestemming Gemengd. Dit is onjuist aangezien het vigerend bestemmingsplan voor ons perceel "Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat".

Aanvullend op het voornoemd bestemmingsplan is op 21 september 2017 een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten (elektrotechnisch installatiebedrijf) vallen onder categorie 2 als genoemd in Staat van inrichtingen.

Mogelijk volgen er geen aanpassingen op de inhoud van de planregels en het bestemmingsplan. Het is voor ons wenselijk het bovenstaande correct en volledig in het plan vermeld te hebben staan.

Verbeelding - deel 1

Op de verbeelding zijn geen voorzieningen aangeduid welke het parkeren aangeven of waarborgen. Daarmee staat niet vast waar het parkeren op het perceel plaats zal gaan vinden en op welke wijze de ontsluiting tot het openbaar gebied gerealiseerd zal worden.

Enkel in de toelichting wordt omschreven dat het parkeren voor de appartementen via de Veldmanlaan zal plaatsvinden en dat daarvoor een overeenkomst is gesloten met de perceeleigenaar. Daarnaast wordt in de toelichting omschreven dat de vier nieuwe woningen en de bestaande woning aan de Leijensteinstraat parkeren op het eigen perceel.

Door het ontbreken van aanduidingen voor het (verplicht) parkeren en de wijze van ontsluiten van de percelen staat niet vast dat voor het parkeren van de appartementen niet ook gebruik gemaakt zal worden van een toegang tot de Leijensteinstraat. In feite staat het bestemmingsplan een gedeelde ontsluiting hiervoor toe waarmee de Leijensteinstraat door veel meer verkeer gebruikt zal gaan worden dan in de toelichting en onderzoeken wordt voorgesteld. Tevens is in het nu voorliggende plan mogelijk dat alle voorzieningen voor het parkeren direct aan de zijde van de Leijensteinstraat worden gerealiseerd. Dat dit niet de intentie heeft van initiatiefnemer doet daar niets aan af.

Er wordt dan ook verzocht de voorzieningen voor parkeren en ontsluiten van de percelen meer specifiek te bestemmen en de instandhouding te waarborgen. De huidige wijze biedt onvoldoende rechtszekerheid en duidelijk en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verbeelding - deel 2

Meer specifiek wordt voor de twee-aaneen woningen gesteld dat er geparkeerd zal worden op het eigen perceel direct naast de woningen. Dit betreft de aan te leggen inrit met een breedte van maximaal één auto per woonperceel. Een dergelijke oprit is in de visualisaties van de woningen geheel vrij van bebouwing afgebeeld maar dit volgt niet uit de verbeelding of regels.

Het is middels de aanduidingen op de verbeelding mogelijk om op 3m van de voorzijde van de bouwvlakken de gehele inrit te bebouwen. Daarnaast maakt de wijze van bestemmen het mogelijk om zonder omgevingsvergunning al vanaf 1m achter de voorgevel de inrit te voorziening van bebouwing. Hiermee vervalt een fors deel van de parkeercapaciteit zonder dat de gemeente daar invloed op kan hebben of nadere eisen aan kan stellen.

Wij vragen u om binnen de verbeelding vast te leggen waar de ontsluitingen op de percelen en op welke wijze de parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Tevens verzoeken wij u om de voor parkeren bestemde gronden niet te bestemmen als “Wonen”. Door deze gronden te bestemmen als “Verkeer” of “Parkeren” met daarbij behorende regels wordt vastgelegd dat er sprake zal zijn van parkeervoorzieningen en ontsluiting van percelen.

Tevens wordt met het anders bestemmen dan “Wonen” voorkomen dat de voor parkeren bestemde gronden in de toekomst anders gebruikt en zelfs bebouwd kunnen worden. Dit laatste is binnen de huidige planregels zonder omgevingsvergunning mogelijk waarbij de beoogde parkeervoorzieningen kunnen verdwijnen zonder dat de gemeente hier iets tegen kan inbrengen. De plankaart dient hiervoor aangepast te worden zodat de instandhouding van de parkeervoorzieningen gewaarborgd blijft.

De huidige wijze biedt onvoldoende rechtszekerheid en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij vragen u dan ook het plan op deze wijze niet vast te stellen.

Verbeelding - deel 3

Ter aanvulling op het voorgaande wordt verzocht de bouwvlakken van de woningen op een grotere afstand tot de Leijensteinstraat te situeren. Dit zodat de benodigde parkeervoorzieningen welke volgen uit het huidige Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel geheel op het eigen perceel gerealiseerd kunnen worden.

Het is voorstelbaar dat door het verder naar achter positioneren van de bouwvlakken voor de twee-aaneen te bouwen woningen aanvullende parkeervoorzieningen voor de woningen worden opgericht. Door deze met beplanting in te passen langs de Leijensteinstraat zal het straatbeeld niet onnodig worden verstoord.

De aanvullende parkeerplaatsen kunnen mogelijk als langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze komen dan aan de voorzijde van de nieuwe woningen grenzend aan de Leijensteinstraat. Hierbij kan het trottoir worden aangepast om deze langspaarkeerplaatsen heen zodat deze op gronden van initiatiefnemer komt. Door het toevoegen van vier langspaarkeerplaatsen op het eigen perceel grenzend aan de Leijensteinstraat en het waarborgen van twee parkeerplaatsen achter elkaar gelegen op elke inrit kan mogelijk voldaan worden aan de parkeernormen.

Een nadere uitwerking dient door initiatiefnemer opgesteld te worden. Indien wenselijk wisselen wij graag met u van gedachten om te komen tot een zorgvuldige en acceptabele invulling van de hiervoor beschreven aanpassing.



Verbeelding - deel 4

Op de verbeelding ontbreekt het aantal toegestane woningen in de twee bouwvlakken met de bouwaanduiding twee-aaneen grenzend aan de Leijensteinstraat. Door het ontbreken hiervan staat feitelijk het aantal woningen niet vast. Wij vragen u dan ook dit gebrek te herstellen door per bouwvlak met de bouwaanduiding twee-aaneen aan te geven dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan.

Regels - deel 1

Het plan vraagt om aanpassing van artikel 3.5 Voorwaardelijke verplichting. Dit zodat deze voorwaardelijke verplichting en bijbehorende tabel onder 3.5.1 onder C in overeenstemming zijn met het Paraplubestemmingsplan parkeren 2018 en de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdiel. Er wordt met het plan zonder nadere motivatie afgeweken van voornoemd bestemmingsplan en bijbehorende beleidsregels.

Uit de voorwaardelijke verplichting dient te volgen dat er 2,3 parkeerplaatsen per woning wordt gerealiseerd. Dit niet als theoretische norm maar het daadwerkelijke berekeningsaantal. Daarvan mag 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk zijn. Voor de openbare parkeervoorzieningen kan gekozen worden voor een invulling als aangeduide (langs)parkeervakken op het eigen perceel.

Een mogelijkheid tot het aanleggen van meerdere parkeerplaatsen haaks op de Leijensteinstraat, het realiseren van een aanvullend parkeerhofje op het eigen perceel of het verminderen van het aantal te realiseren woningen langs de Leijensteinstraat is uiteraard ook een mogelijkheid.

De huidige wijze biedt onvoldoende rechtszekerheid en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij vragen u dan ook het plan op deze wijze niet vast te stellen.

Regels - deel 2

De regels staan nu bebouwing toe op de locatie waar parkeervoorzieningen beoogd zijn. Daarmee kan niet worden vastgesteld dat het plan daadwerkelijk blijvend zal voorzien in de instandhouding van de voorwaardelijke verplichting of de daadwerkelijke invulling daartoe. Daarnaast is de kans groot dan na enige jaren bij een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan deze voorwaardelijke verplichting niet wordt overgenomen.

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan regels op te nemen voor de voor parkeren bestemde gronden. Dit zodat bij het specifiek bestemmen van de parkeervoorzieningen ook regels inzake de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. Hiervoor zijn regels uit de bestemmingen "Verkeer" of "Parkeren" denkbaar. Dit zoals ook bij het hoofdstuk verbeelding - deel 1 door ons vermeld.

Door het meer specifiek bestemmen van de voorzieningen voor het parkeren wordt teven voorkomen dat met of zonder omgevingsvergunning bouwwerken op de voor parkeren bestemde gronden worden gerealiseerd.

De huidige wijze van bestemmen biedt onvoldoende rechtszekerheid en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij vragen u dan ook het plan op deze wijze niet vast te stellen.

Conclusie

Wij verzoeken u onze zienswijze te honoreren en het bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen. Graag wisselen wij met u of initiatiefnemer van gedachten om te komen tot een zorgvuldige en acceptabele invulling van de hiervoor beschreven aanpassingen van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken.

Indien er in voldoende mate gewaarborgd wordt dat het initiatief niet zal leiden tot nadelige gevolgen voor ons, met name het parkeren op de Leijensteinstraat en meer specifiek direct voor onze woning, is het intrekken van deze zienswijze of het niet instellen van beroep tegen de vaststelling bespreekbaar.

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid in te spreken bij de commissie ruimte en de gemeenteraad. Wij horen dan ook graag tijdig van u op welke momenten deze vergadering(en) zullen plaatsvinden en op welke wijze wij ons daarvoor mogen aanmelden. Deze brief kunt u tevens als formeel verzoek tot inspraak beschouwen.

Met vriendelijke groet,

