



NOTA VAN BEANTWOORDING

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof'

Juni 2016

Zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Kern Made – Prinsenhof'

1. Koch & van den Heuvel Advocaten, namens de heer S.D.M. van Geel en mevrouw J.M.N. van Geel, Prinsenvolderstraat 21, 4921 KT Made (registratienr.: 16ink03975), door reclamanten mondeling aangevuld ter gelegenheid van de hoorzitting van de commissie bestemmingsplannen op 31 mei 2016

2	Reactie	Beoordeling
A	Het plan is onderdeel van een groter bouwproject, de woonwijk Prinsenhof. Voor deze woonwijk is indertijd een separaat ruimtelijk besluit genomen, het bestemmingsplan Kern Made. Voor zover kon worden nagegaan is de behoefte aan woningbouw in het bestemmingsplan Kern Made nimmer inzichtelijk gemaakt. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling wordt nu wederom een separaat ruimtelijk besluit/traject doorlopen. Opnieuw wordt de behoefte aan woningbouw niet inzichtelijk gemaakt. Het is niet toegestaan om dit plan los te knippen van het totale project, zodat de ontwikkeling niet valt onder de noemer 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan betreft wel degelijk een woningbouwlocatie en dient getoetst te worden aan de vereisten van artikel 3.1.6. Bro.	Om de woningbouw in de wijk Prinsenvolder mogelijk te maken is destijds het bestemmingsplan Made Prinsenvolder opgesteld. Bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de gehele kern Made is het bestemmingsplan Made Prinsenvolder overgenomen in het, inmiddels onherroepelijke, bestemmingsplan Kern Made. Met onderhavig bestemmingsplan kunnen maximaal 6 woningen worden opgericht. Ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor de wijk Prinsenvolder, dat was vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Made Prinsenvolder, betekent dit een toevoeging van 3 woningen. Voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan betreft een ontwikkeling van kleinschalige woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de omliggende woningbouw al eerder bestemmingsplanmatig is vastgelegd en vrijwel geheel is gerealiseerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, en de beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden van het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.
B	De gegeven toelichting ten aanzien van de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling is onvoldoende inzichtelijk. Uit de Regionale Agenda Wonen blijkt dat Drimmelen al over harde plancapaciteit beschikt en dat Drimmelen met name na 2024 harde plancapaciteit in de planning heeft staan. Er wordt niet ingezien waarom de beoogde ontwikkeling juist nu zou moeten worden gerealiseerd.	De Regionale Agenda Wonen maakt inzichtelijk dat binnen de periode tot en met 2024 in de gemeente Drimmelen behoefte is aan circa 875 woningen. De verdeling van de harde plancapaciteit over de periode tot en met 2024 en na 2024 heeft te maken met het onherroepelijke bestemmingsplan Lage Zwaluwe-West. De bouw van 370 woningen in de kern Lage Zwaluwe zal gefaseerd moeten plaatsvinden om vraag en aanbod op deze locatie goed op elkaar aan te kunnen laten sluiten. Naast de reeds gerealiseerde woningen (75) en realisatie van de harde plancapaciteit (345 woningen), moeten in de periode 2015-2024 nog een aanzienlijk aantal woningen worden gerealiseerd om in de behoefte van 875 woningen te kunnen voorzien.
C	De huidige verkeerssituatie is naar mening van reclamanten reeds overbelast. De woning van reclamanten is gelegen naast de Prinsenhof en deze straat vormt de toegang tot de woonwijk. Al het verkeer naar de wijk gaat reeds langs deze straat. Het onderhavige plan leidt onherroepelijk tot een toename van verkeer, omdat er meer woningen dan voorheen worden toegestaan. Zonder nadere onderbouwing is in de toelichting gesteld dat de verkeersdruk uiterst gering zal zijn en dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen ontstaan door het beperkt aantal verkeersbewegingen.	In het uitgevoerde onderzoek Prinsenvolder, Advies en ontsluiting (15 mei 2009, Ex ante) zijn voor het woningbouwplan Prinsenvolder de verkeersstromen inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in de Prinsenvolderstraat als gevolg van het plan Prinsenvolder een verkeerstoename is te verwachten (van 1.292 motorvoertuigen per etmaal (2007) naar 1.450 tot 1.500 motorvoertuigen per etmaal in 2020). Geconcludeerd werd dat het verkeer inclusief de toename als gevolg van het plan Prinsenvolder goed door deze straat verwerkt moet kunnen worden. De huidige situatie, na uitvoering van het overgrote deel van het plan Prinsenvolder, geeft nog steeds hetzelfde beeld weer. Van een overbelaste verkeerssituatie is dan ook geen sprake. De toename van 3 woningen ten opzichte van de

	Reclamanten vragen zich af of bij de beoordeling rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de functies 'bed & breakfast' en 'aan-huis-verbonden-beroepen'.	oorspronkelijke verkaveling zal leiden tot een toename van circa 26 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename leidt niet tot een dusdanige extra verkeersdruk dat er na uitvoering van het plan wel sprake is van een overbelaste situatie. De ontsluiting van de wijk Prinsenhof gebeurt overigens niet alleen via de Prinsenvolderstraat, maar ook via de Dahliastraat. Op het moment dat reclamanten hun woning kochten was het bestemmingsplan Made Prinsenvolder, dat de bouw van 189 woningen en een ontsluiting tussen de woningen Prinsenvolderstraat 19 en 21 mogelijk maakte, reeds onherroepelijk. Er mag van worden uitgegaan dat reclamanten bij de koop van hun woning bekend waren met deze ontwikkeling. Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is onder artikel 5.3.1 opgenomen dat het toegestane gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken. Onder artikel 5.3.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is voor de uitoefening van een bed & breakfast de bepaling opgenomen dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
D	Gevreesd wordt voor onevenredige parkeerdruk in de omgeving van woning van reclamanten, omdat het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein in het plan zijn opgenomen, wordt openbare ruimte opgeofferd. Afgevraagd wordt of er daadwerkelijk wordt voorzien in een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Het lijkt meer op het nogmaals benutten van openbaar gebied (1 keer in het oude bestemmingsplan en 1 keer in het onderhavige bestemmingsplan).	Een gedeelte van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voorzien op eigen terrein en een gedeelte wordt gezocht in de openbare ruimte. Het parkeren in de openbare ruimte gebeurt aan de toegangsweg van de Prinsenhof en aan het carré van de Prinsenhof. Zoals verwoord in 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan kan met zeven parkeerplaatsen in de openbare ruimte en ruim vijf parkeerplaatsen op eigen terrein, worden voorzien in de parkeerbehoefte van twaalf parkeerplaatsen voor zes woningen en is de parkeerbalans sluitend. In het vigerende bestemmingsplan zijn op de planlocatie ook al woningen toegestaan, waartoe de parkeergelegenheid gedeeltelijk is voorzien in de openbare ruimte. Hierin is dus sprake van overlap met de bestaande situatie. Omdat in de nieuwe situatie extra woningen worden voorzien, worden ook extra parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte gesitueerd. Zowel het vigerende bestemmingsplan Kern Made als het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan staan toe dat op de voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemde gronden ter hoogte van de woning van reclamanten geparkeerd kan worden. Er wordt niet verwacht dat de toevoeging van in totaal drie woningen leidt tot een onevenredige parkeerdruk in de omgeving van de woning van reclamant.
E	Gevreesd wordt voor onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten in verband met toename in bebouwing, het zicht vanuit die bebouwing op hun woning en verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bebouwing.	Gelet op: - de afstand van de te bouwen woningen ten opzichte van de perceelgrens van reclamanten, welke ruim 15 meter bedraagt; - de omstandigheid dat reeds het vigerende bestemmingsplan in de mogelijkheid van woningbouw ter plaatse voorziet; - het feit dat sprake is van een binnenstedelijke situatie, waaraan inherent is dat sprake kan zijn van een zekere mate van zicht vanuit nieuwe bebouwing op bestaande woningen; - het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van de woning van reclamant als gevolg van de toename van drie woningen niet aanzienlijk toeneemt; is geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.
F	Reclamanten zouden graag zien dat de voorgevel van de woning op het hoekperceel Prinsenhof-Prinsenvolderstraat zo gesitueerd wordt dat inkijk op en in hun woning zo min mogelijk is.	Zowel het vigerende bestemmingsplan Kern Made als het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan staan de bouw van een woning op de hoek Prinsenhof-Prinsenvolderstraat toe. In beide bestemmingsplannen is de gevellijn van het hoekperceel

		gesitueerd aan de Prinsenvolderstraat en dient de voorgevel van de woning op deze gevellijn te worden georiënteerd. In beide bestemmingsplannen is niets geregeld over de situering van raampartijen in de woningen. Dit betekent dat de mogelijkheid van zicht vanuit de woning hoek Prinsenvolderstraat-Prinsenhof en inkijk op de woning van reclamant ongewijzigd blijft. Overigens is sprake van een binnenstedelijke situatie waaraan inherent is dat sprake kan zijn van een zekere mate van inkijk op en in woningen.
G	Reclamanten hebben kennis genomen van het feit dat de definitieve inrichting nog moet worden bepaald, in welk verband in de reactie is aangegeven dat hun suggestie vooralsnog aansluit op de ideeën van de uitvoerder. Reclamanten gaan er dus vooralsnog vanuit dat hun suggestie (zo nodig planologisch) gewaarborgd wordt.	De definitieve inrichting moet passen binnen het voorliggende bestemmingsplan en is daarmee planologisch geborgd. Op het moment dat duidelijkheid is over het moment van uitvoering van de voorgenomen woningbouw, zal de definitieve inrichting worden uitgewerkt.
H	Reclamanten zijn van mening dat met het onderhavige plan voorbijgegaan wordt aan de beeldkwaliteit van het oorspronkelijke plan door realisatie van 2 krappe senioren/patiowoningen in plaats van een markante vrijstaande woning omgeven door groen. Er wordt niet aangesloten bij de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit van het plan Prinsenvolder. Door vergroting van het aantal woningen wordt de kwaliteit van het plan en vooral de stedenbouwkundige opzet onrecht aangedaan. De intensiteit van het deelgebied neemt toe en dit past niet in het totaalbeeld van Prinsenvolder en de Prinsenvolderstraat. Dit was voor de Raad van State ook een reden om het raadsbesluit tot vaststelling van het plan "Made Prinsenhof" te vernietigen.	In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de "Prinsenhof" ging uit van de realisatie van een carré van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen rondom een groen hof. De oorspronkelijke stedenbouwkundige verkaveling, van het nog aan het vigerende bestemmingsplan Kern Made voorafgaande bestemmingsplan Made Prinsenvolder (2009), voorzag ter plaatse in de zuidhoek van de toegang tot "Prinsenhof" in de bouw van drie vrijstaande woningen. De gronden hebben in bestemmingsplan Kern Made de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan". Ingevolge dit bestemmingsplan is ter plaatse van die gronden de bouw van nieuwe woningen toegestaan, zowel vrijstaand als twee-onder-een-kap aaneengesloten. Door middel van de aanduiding 'vrijstaand' is in het bestemmingsplan Kern Made nader aangegeven waar binnen die gronden de bouw van vrijstaande woningen is toegestaan. Het bestemmingsplan Kern Made kan dan ook tot een andere (dan de oorspronkelijke) verkaveling leiden. Aan het verkavelingsplan kan voor wat betreft de bouw van woningen dan ook geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Nu ook het vigerende bestemmingsplan een andere verkaveling mogelijk maakt, kan niet worden gesteld dat door vergroting van het aantal woningen de kwaliteit van het plan en de stedenbouwkundige opzet onrecht is aangedaan, noch dat de intensiteit van het deelgebied toeneemt en dat dit niet in het totaalbeeld van Prinsenvolder en de Prinsenvolderstraat past. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 augustus 2014 betrof een ander plan, namelijk het bestemmingsplan Made Prinsenhof. Daarin overweegt de Afdeling dat de raad de bedoeling heeft gehad om aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van het bestemmingsplan Made Prinsenvolder, maar dat die beeldkwaliteit niet bindend in het plan Made Prinsenhof was vastgelegd, zodat dat plan naar het oordeel van de Afdeling onzorgvuldig was voorbereid. Dit speelt in het onderhavige geval niet. Conform de Welstandsnota 2009 is het onderhavige plangebied welstandsvrij. Dit beleid is overgenomen in de Welstandsnota 2015. Voor de gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard, geldt geen verplichte welstandstoets. Het is de eigen

		verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Gegeven deze keuze past het niet om in onderhavig bestemmingsplan bindende regels omtrent beeldkwaliteit op te nemen. Daar is dan ook van afgezien. Voor zover in de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan omtrent beeldkwaliteit is aangegeven dat is beoogd om het plan te laten aansluiten bij de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit in het plan Prinsenvolder is hiermee niet bedoeld een dwingende regeling omtrent beeldkwaliteit in het bestemmingsplan te verankeren. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de uiteindelijke bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Teneinde die bedoeling duidelijker tot uitdrukking te brengen in de plantoelichting is paragraaf 4.3 Beeldkwaliteit aangepast.
I	Voor de entree vanuit de Prinsenvolderstraat was gekozen voor een groene omzoming langs de woning van reclamanten en de in de oorspronkelijke bouwkundige verkaveling voorziene twee vrijstaande woningen. Bij inplanning van 5 nieuwe parkeerplaatsen en toevoeging van een aantal woningen ontstaat een rommelig beeld dat afbreuk doet aan het gewenste stedenbouwkundige beeld.	Zowel op grond van het vigerende bestemmingsplan Kern Made als in het onderhavige voorliggende bestemmingsplan is het aanplanten van bomen aan weerszijden van de weg mogelijk. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan (februari 2010) waren enkel bomen aan de noordzijde van de weg voorzien. In het nu voorliggende stedenbouwkundig plan zijn ook bomen aan de zuidzijde van de weg tussen de parkeervakken voorzien. Het (ontwerp)bestemmingsplan Herziening Kern Made - Prinsenvolder bevat geen beperkingen waardoor het beoogde groene karakter van (de toegang tot) de wijk teniet zou worden gedaan. Ook het bebouwingspercentage blijft ongewijzigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kern Made kan evenveel bebouwing worden opgericht als op grond van het nieuwe voorliggende bestemmingsplan en doet derhalve evenmin afbreuk aan het gewenste stedenbouwkundige beeld.
J	Reclamanten achten een herontwikkeling nu niet noodzakelijk. Het oorspronkelijke plan is aantrekkelijk genoeg in een aantrekkende markt. Het is niet onredelijk af te wachten tot de kavels worden aangeschaft. Dit mede in verband met de planhorizon van 10 jaar terwijl het oorspronkelijke plan pas 3 jaar oud is.	Zoals reeds hiervoor aangegeven kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Feit is dat de onderhavige planlocatie al geruime tijd op ontwikkeling wacht. Gelet op de gewijzigde vraag op de woningmarkt wordt voor het onderhavige deel van de "Prinsenvolder" een gewijzigde stedenbouwkundige ontwikkeling voorgestaan, opdat binnen afzienbare tijd tot een afronding van "Prinsenvolder" kan worden gekomen. Een en ander is in paragraaf 4.2 van de plantoelichting gemotiveerd. Voor de locatie zijn inmiddels concrete bouwplannen in voorbereiding.
K	Reclamanten hebben via de makelaar de toezegging van de Gemeente Drimmelen dat hun pand samen met het markante pand aan de overzijde zou dienen als een statige entree naar de Prinsenvolder. Het onderhavige plan gaat in tegen de verwachtingen die zijn geschapen door de gemeente Drimmelen.	Niet is door reclamanten onderbouwd dat aan reclamanten enige toezegging is gedaan door de gemeente Drimmelen. Reclamanten geven aan dat de makelaar hen bij aankoop had verzekerd dat de woning samen met de aan de andere zijde van de toegangsweg naar de Prinsenvolder gelegen markante vrijstaande woning zou fungeren als een statige entree naar de Prinsenvolder. Deze makelaar zou zijn aangesteld als woordvoerder namens de Gemeente Drimmelen. In het algemeen kunnen geen rechten worden ontleend aan toezeggingen die zijn gedaan door niet ter zake beslissingsbevoegden. De makelaar is niet beslissingsbevoegd. Reclamanten kunnen dan ook geen rechten ontleen in het geval deze makelaar hen enige toezegging zou hebben gedaan. De oorspronkelijke stedenbouwkundige verkaveling, van het nog aan het vigerende bestemmingsplan Kern Made voorafgaande bestemmingsplan Prinsenvolder (2009), voorzag ter plaatse in de zuidhoek van de toegang tot "Prinsenvolder" in de bouw van drie vrijstaande woningen. De gronden hebben in het bestemmingsplan Kern Made de aanduiding "specifieke

		bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan". Ingevolge dat bestemmingsplan is ter plaatse van die gronden de bouw van nieuwe woningen toegestaan, zowel vrijstaand als twee- en meer aaneengesloten. Door middel van de aanduiding 'vrijstaand' is in het bestemmingsplan Kern Made nader aangegeven waar binnen die gronden de bouw van vrijstaande woningen is toegestaan. Het bestemmingsplan Kern Made kan dan ook tot een andere (dan de oorspronkelijke) verkaveling leiden. Aan het verkavelingsplan kan voor wat betreft de bouw van woningen dan ook geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Nu ook het vigerende bestemmingsplan plan een andere verkaveling mogelijk maakt, kan niet worden gesteld dat door vergroting van het aantal woningen de kwaliteit van het plan en de stedenbouwkundige opzet onrecht is aangedaan, noch dat de intensiteit van het deelgebied toeneemt en dat dit niet in het totaalbeeld van Prinsenvolder en de Prinsenvolderstraat past. Overigens doet het oprichten van woningen met de voorgevels naar de entree/straat die leidt naar de centrale groene ruimte, geen afbreuk aan het realiseren van een aantrekkelijke entree.
L	Reclamanten geven aan dat met waardevermindering van hun woning rekening moet worden gehouden.	Indien reclamanten van mening zijn dat de planologische wijziging van het voorliggende bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van hun woning, dan kunnen zij, na het onherroepelijk van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan, een verzoek tot vergoeding van planschade indienen.

Ambtshalve aanpassing

Paragraaf 4.3 aanpassen: aangeven dat de beeldkwaliteit conform het gemeentelijk welstandsbeleid niet nader wordt geborgd.