

Nota van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Adelstraat 9' heeft vanaf 20 november 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 21 december 2017).

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

1 J.A. de Laat, In den Tuyn 4, Made. Zienswijze ingekomen op 24 november 2017.

1	Reactie	Beoordeling
A	Realisatie plan leidt tot inkijk van burens. Aantasting privacy.	Binnen het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van woningen op de verdieping reeds mogelijk.
B	Waarde woning zal dalen	Op basis van het bepaalde in de regels van het geldende bestemmingsplan zijn op de begane grond van het pand detailhandel en dienstverlening toegestaan, horeca in de categorieën I en II, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en kantoren. Op de verdieping kunnen meerdere woningen gerealiseerd worden. Uit de bouwregels volgt dat een pand kan worden opgericht met een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van elf meter. Er is geen kapvorm voorgeschreven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In het bestemmingsplan Adelstraat 9 wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een kantoor op een beperkt deel van het bouwvlak. Voor het overige mogen gestapelde woningen worden gerealiseerd. Uit de bouwregels volgt dat de maximale bouwhoogte elf meter mag bedragen. Vastgesteld kan worden dat een aantal mogelijke functies in het nieuwe plan komen te vervallen. Toegevoegd worden de woningen op de begane grond. Daarnaast kunnen woningen in de derde bouwlaag worden gerealiseerd die anders in een kap dienden te worden gerealiseerd. Planologische waardevermindering is dan ook niet te verwachten. Zie als aanvulling ook onder punt 2B Betrokkene heeft de mogelijkheid om een verzoek ter verkrijging van een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

2 E.L.G.M. Rombouts, In den Tuyn 2, Made ; J.A. de Laat, in den Tuyn 4, Made ; C.A. van Langerak, Middelmeede 9, Made ; M.M.A. Meulemans, Middelmeede 11, Made. Zienswijze ingekomen op 20 december 2017

2	Reactie	Beoordeling
A	Door het niet opnemen van een goothoogte kan over het hele bouwvlak tot elf meter hoog gebouwd worden zonder insprong of schuine kap. Dit heeft invloed op uitzicht, toetreding van zonlicht en heeft schaduwwerking tot gevolg. Ook is er sprake van een grotere privacy-inbreuk.	Uit de bouwregels van het geldende bestemmingsplan volgt dat een pand kan worden opgericht met een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van elf meter. Er is geen kapvorm voorgeschreven. Een lessenaarsdak waarbij het hoogste punt aan de oostzijde van het perceel is gelegen behoort tot de mogelijkheden. De verhoging van de goothoogte in het nieuwe plan leidt dan ook niet tot een verslechtering ten aanzien van uitzicht, zonlichttoetreding, schaduwwerking en privacy.
B	Gevraagd wordt waarom bijbehorende bouwwerken hoger mogen worden dan in het vigerende plan.	De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is in overeenstemming gebracht met de bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken zoals die binnen het vigerende plan gelden voor de bestemming 'Wonen'. Naar aanleiding van de reactie van indiener wordt het plan aangepast en wordt de voorgeschreven maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast. De bestaande aanbouwen aan de achterzijde van het plan, zullen worden gehandhaafd en zullen derhalve ook positief worden bestemd en op de verbeelding in hoogte worden gemaximeerd tot 4 m. (de bestaande hoogte). Deze aanpassing op de Verbeelding heeft tot gevolg dat hoofdbouwmassa (i.c. het bouwdeel hoger dan vier meter) over een groot deel van de oostelijke perceelsgrens enkele meters uit de perceelsgrens zal zijn gelegen. Dit is een beperking van de bouwmogelijkheid die het vigerende bestemmingsplan biedt. In de regels zal in aansluiting daarop worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal elf meter mag bedragen tenzij op de Verbeelding anders aangegeven.
C	Gevreesd wordt voor overlast in de zin van geluidsoverlast, privacy- en verkeershinder.	Binnen het vigerende bestemmingsplan is naast wonen een reeks van andere functies mogelijk. Het is derhalve niet uitgesloten dat deze een redelijke mate van verkeer en hinder konden genereren. Met de binnen het vigerende bestemmingsplan toegestane functies was er sprake van een potentiële, aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Met de wijziging naar de bestemming 'Wonen' neemt deze verkeersaantrekkende werking af. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat

		in de oude planologische situatie het parkeren op eigen terrein is opgelost. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt hier geen wezenlijke verandering in aangebracht.
--	--	--

3 M.P. Wolf van Rassers Advocaten namens de erven Petit, eigenaars van de woning Adelstraat 11, Made. Zienswijze ingekomen op 28 december 2017 (verzonden op 21 december 2017)

A	Wonen is volgens indiener slechts beperkt mogelijk in het vigerend bestemmingsplan, bovendien worden de bouwmogelijkheden verruimd, derhalve kan er geen sprake zijn van een beperkte wijziging van het bestemmingsplan.	Van de beperkte uitleg van een woonfunctie op onderhavige locatie zoals indiener die betoogt is geen sprake. Op basis van het bepaalde in de regels van het geldende bestemmingsplan waren op de projectlocatie met name niet-woonfuncties toegestaan. Daarnaast bood het oude regime de gebruiksmogelijkheid voor wonen. Bij voorkeur op de verdiepingen, boven een niet-woonfunctie. Uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum volgt, gelet op het gebruik van de woorden “tevens voor” en “zowel grondgebonden als, bij voorkeur, op de verdiepingen”, dat deze bestemming ruime gebruiksmogelijkheden omvat en dat deze bestemming (hoewel ook niet-woonfuncties waren toegestaan) er niet aan in de weg staat dat op de projectlocatie meerdere woningen mogelijk zijn. Daarmee is het beoogde gebruik in het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk anders dan de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Behalve dat het toekomstige plan een beperking van de gebruiksmogelijkheden oplegt door op de begane grond alleen een kantoor op een beperkt deel van het bouwvlak mogelijk te maken. Uit de bouwregels van het geldende bestemmingsplan volgt dat een pand kan worden opgericht met een maximale goothoogte van zeven meter en een maximale bouwhoogte van elf meter. Er is geen kapvorm voorgeschreven. Een lessenaarsdak waarbij het hoogste punt aan de oostzijde van het perceel is gelegen behoort tot de mogelijkheden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Om tegemoet te komen aan de reactie van indiener wordt de Verbeelding aangepast in die zin dat de hoofdbouwmassa (i.c. het bouwdeel hoger dan acht, respectievelijk vier meter) over een groot
---	---	--

		deel van de oostelijke perceelsgrens tot enkele meters uit de perceelsgrens zal zijn gelegen. In de regels zal in aansluiting daarop worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal elf meter mag bedragen tenzij op de Verbeelding anders aangegeven.
B	Indiener is van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking ten onrechte niet is doorlopen.	Naast de mogelijkheid voor niet woonfuncties biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van meerdere woningen (zie ook onder 3A). Realisatie van appartementen is binnen het vigerend bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan geeft geen beperkingen ten aanzien van het aantal toegestane woningen. Planologische gezien is daarmee geen sprake van uitbreiding van het woningaantal. Ook is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een laddertoets is daarmee niet aan de orde. Zie in dit verband ook de overwegingen 7.1, 7.2 en 7.3 van de Afdelingsuitspraak van 28 juni 2017 (AbRvS 28 juni 2017, nr 201608869/1/R3) Uiteraard wordt met het plan aangesloten op de behoeftevraag in de markt. Met realisatie van appartementen in / bij de kern van Made wordt voorzien in de woonbehoefte zoals is opgenomen in de woonvisie van de gemeente Drimmelen. De toelichting zal hier op worden aangevuld.
C	Indiener is van mening dat het plan niet aansluit bij de Woonvisie omdat daarin is bepaald dat er met name behoefte is aan levensloopbestendige woningen. In de planregels is niet bepaald dat ter plaatse alleen levensloopbestendige woningen mogen worden gebouwd. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat onderzocht is of elders voorzien kan worden in de beoogde ontwikkeling. Gevraagd wordt hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de woningaantallen in tabel 14 van de Woonvisie.	Het bouwplan voor de beoogde appartementen bevat uitsluitend levensloopbestendige woningen. Alle woningen zijn gelijkvloers en zonder traplopen te bereiken. Het bestemmingsplan dwingt realisatie van levensloopbestendige woningen niet af omdat dit geen ruimtelijk relevant aspect is. Uit de Woonvisie volgt dat herbestemmen van leegstaande bebouwing wordt nagestreefd. Het bankgebouw staat, behalve de beperkte kantoorvoorziening, al jaren leeg. Herbestemmen tot woning op deze centrumlocatie is de meest wenselijk optie. Dit temeer nu uit de Detailhandelsvisie volgt dat concentratie van (winkel) voorzieningen in de Marktstraat wordt nagestreefd en dat het beleid voor het overige is gericht op het verplaatsen van centrumvoorzieningen naar de Marktstraat. Het plan valt onder de in tabel 14 opgenomen 150 woningen voor herbestemming, transformatie en leegkomende gebouwen uit de woonvisie. Het plan maakt onderdeel uit van de beoogde invulling van de woningbehoefte. In de overeenkomst tussen de gemeente en

		initiatiefnemer zijn hier aanvullende afspraken over gemaakt.
D	Indiener is van mening dat ten onrechte geen bezonningsstudie is uitgevoerd en is van mening dat er sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking.	Gezien de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt (zie onder 1A, 2B en 3A) is er van substantieel minder zonlichttoetreding of meer schaduwwerking met de beoogde planologische wijziging geen sprake. De reactie van indiener heeft er toe geleid dat de Verbeelding wordt aangepast zodat de bebouwing hoger dan vier meter over een groot deel van de oostelijke perceelsgrens enkele meters uit de perceelsgrens zal zijn gelegen (zie onder 3A).
E	Indiener is van mening dat het plan onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van een deugdelijke parkeersituatie. Daarnaast is indiener van mening dat de parkeernorm te laag is. Tevens trekt indiener de parkeerbehoefte van de thans gevestigde functie in twijfel, vraagt zich af of de parkeerplaatsen voldoen aan de CROW en in hoeverre de parkeerplaatsen aan de Middelmeede niet tot openbaar gebied behoren.	De reactie van indiener is deels terecht. In de regels van het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de aan te leggen parkeerplaatsen worden opgenomen waarbij de actuele parkeernormen van de gemeente Drimmelen geldend zijn. Het beleidsplan Verkeer en Vervoer van de gemeente Drimmelen legt de aantallen aan te leggen parkeerplaatsen en de eisen die daaraan worden gesteld omtrent de aanleg / uitwerking van de parkeerplaatsen vast. In het plan zal / moet daaraan worden voldaan. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat er ruim voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Samen met de voorwaardelijke verplichting die opgenomen zal worden, is er geen reden om aan te nemen dat daar niet aan kan worden voldaan. In het kader van het plan wordt in een adequate oplossing voorzien voor de parkeersituatie. De parkeerplaatsen aan de Middelmeede waar indiener op doelt zijn onderdeel van het openbaar gebied. Door parkeerplaatsen openbaar te maken kunnen deze door meerdere doelgroepen gebruikt worden en kan beter worden voorzien in de parkeerbehoefte van onder andere de bezoekers van de appartementen. De parkeerplaatsen worden in het plangebied gerealiseerd ten behoeve van het project. De toelichting van het plan zal hierop worden aangevuld.
F	Indieners is van mening dat privacy en uitzicht verminderen ten opzichte van de bestaande situatie.	Ten opzichte van het bestaande gebouw en bestaande gebruik is er zeker sprake van een verandering. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is er geen sprake van een verandering. (Zie ook onder 2A)
G	Indiener is van mening dat het aspect geluid voor de omgeving onvoldoende is gemotiveerd.	Binnen de onder het oude regime op de projectlocatie toegelaten centrumfuncties was niet uitgesloten dat deze een redelijke mate van

	verkeer met daarmee gepaard gaand geluid en hinder van komende en gaande voertuigen konden genereren. Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” vertaalt de verkeersaantrekkende werking van een functie zich niet in vaste afstanden, maar in een kwalitatieve index. Hierbij is er onderscheid gemaakt in: 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking; 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking; 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking. De onder het oude regime binnen de bestemming Centrum toegelaten functies zijn in hun algemeenheid geclassificeerd in de indexen 1 en 2. Dit betekent dat in de oude planologische situatie maximaal sprake was van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Het nieuwe regime brengt hierin geen wezenlijke verandering, in zekere zin een afname. Wat betreft potentieel verkeersaantrekkende werking, verkeersgeneratie en daarmee samenhangend de geluidbelasting heeft dit geen planologische verslechtering tot gevolg. Uitgaande van de bestaande feitelijke situatie is er, gebruik makend van de kerncijfers van het CROW, sprake van een verkeersgeneratie van 300 voertuigen (14.8 verkeerbewegingen per 100 m2 bvo, weinig stedelijk, schil centrum). Planologisch gezien biedt het vigerend bestemmingsplan meer ruimte en derhalve ook een grotere verkeersaantrekkende werking. In de toekomstige planologische situatie (met behoud kantoor zoals opgenomen in het ontwerp) is sprake van een verkeersgeneratie van circa 171 voertuigen. (14.8 verkeerbewegingen per 100 m2 bvo, 6,3/app middelduur, 7,7/app duur, weinig stedelijk, schil centrum). Met het verdwijnen van het kantoor zal dit met nog circa 35 voertuigbewegingen afnemen. Kortom, door deze bestemmingsplanwijziging wordt de verkeersgeneratie van dit gebied juist verminderd. De toelichting zal hier op worden aangevuld. Appartementen worden beschouwd als (geluid)gevoelige functies. Noch in de Wet geluidhinder noch in de VNG-brochure “<i>Bedrijven en milieuzonering</i>” worden appartementen/woningen als geluidsbronnen c.q. milieubelastende functies gezien. Kantoren hebben daarentegen wel een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid in rustige woonwijk (in casu is zelfs sprake van gemengd gebied, zodat deze richtafstand teruggebracht kan worden tot 0 meter). Met het initiatief zal
--	---

		de milieubelasting op de omgeving daarom eerder afnemen dan toenemen.
H	Indiener is van mening dat onvoldoende gewaarborgd is dat er geen overtreding van natuurwetgeving aan de orde is en dat ten onrechte geen flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd. Aangegeven wordt dat de berekening stikstofdepositie niet toereikend is.	De locatie is reeds (mede) bestemd voor wonen. Een verandering van planologisch regime ten aanzien van beschermde soorten is daarmee niet aan de orde. In het kader van verlening van de omgevingsvergunning kunnen eisen gesteld worden in het kader van het niet overtreden van de natuurwetgeving. Bovendien is de initiatiefnemer daarvoor ook zelf verantwoordelijk. Van een mogelijke overtreding van de natuurwetgeving is op voorhand geen sprake. Aanvullend heeft er een flora- en fauna onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek concludeert: Het plan zal geen negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Noord-Brabant. Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde diersoorten. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op populaties van beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. De zorgplicht dient in acht te worden genomen. De bepalingen van de Wet natuurbescherming hebben met name ten doel om het algemene belang van bescherming van natuur en landschap te beschermen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (AbRvS 13 juli 2011 ECLI:NL:RVS:2011:BR1412, AbRvS 1 april 2015 ECLI:NL:RVS:2015:983, AbRvS 19 augustus 2015 ECLI:NL:RVS:2015:2639) kunnen individuele belangen van burgers die in of in de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied wonen bij behoud van een goede kwaliteit van hun directe leefomgeving, zo verweven zijn met het algemene belang dat de Wet natuurbescherming beoogt te beschermen, dat niet kan worden geoordeeld dat de betrokken normen van de Wet natuurbescherming kennelijk niet strekken tot bescherming van hun belangen. Zo'n geval doet zich hier echter niet voor. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Biesbosch) bevindt zich op circa 3,6 km van de Adelstraat 11. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Er is geen sprake van een open gebied. Tussen het perceel en het genoemde Natura 2000-gebied bevinden zich (spoor)wegen, bebouwing en andere obstakels, en vanaf het perceel is geen vrij zicht op het gebied. Gelet hierop bestaat er geen duidelijke verwevenheid van het individuele belang van de indiener van de zienswijze met de algemene belangen die de Wet natuurbescherming beoogt te beschermen.

		Voor de volledigheid is een berekening gedaan Uit de berekening blijkt dat er geen significant negatieve effecten van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden zal zijn.
I	Indiener betoogt dat de procedure voor een vormvrije mer-beoordeling niet correct is doorlopen	Deze conclusie is terecht. Sinds 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden waardoor een nieuwe/gewijzigde procedure gevolgd moet worden. Voor elke aanvraag/elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet: · Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. · Het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. · Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de aanvraag/het ruimtelijk plan gevoegd. Een aanmeldnotitie is opgesteld en ingediend op 9 april 2018. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de beoogde functiewijziging aan de Adelstraat 9 te Made niet leidt tot relevante milieueffecten. Het opstellen van een nadere m.e.r.-beoordeling of MER wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
J	Aangegeven wordt dat er nog een anterieure overeenkomst dient te worden gesloten.	De gemeente is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aangegaan.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Het betreft een aanpassing / aanvulling van de Toelichting zoals aangegeven onder de punten 3B, 3E, 3G, 3H en 3I.

Het betreft een aanpassing van de Verbeelding zoals aangegeven onder de punten 2B en 3A.

Het betreft een aanpassing van de regels in die zin dat aan artikel 4.2.1.g wordt toegevoegd: “, tenzij op de verbeelding door middel van een aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ een andere maatvoering is aangegeven.”

Het betreft een aanpassing van de regels in die zin dat artikel 4.2.1.h als volgt komt te luiden: “de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 4 m bedragen”

Het betreft een aanpassing van de regels in die zin dat een artikel wordt toegevoegd:

4.3.3 Parkeerregeling

De gronden met de bestemming Wonen mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied tenminste 31 parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden worden.