

Nota van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stuivezandsestraat 9' heeft vanaf 7 september 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 18 oktober 2018).

Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

1 Fam de Jager, Stuivezandsestraat 15, Made. Zienswijze ingekomen op 17 oktober 2018.

1	Reactie	Beoordeling
A	Realisatie plan leidt tot aantasting woongenot. Dit vanwege aantasting privacy, geluidshinder en parkeeroverlast.	Het te bebouwen perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kern Made en is daarin bestemd als 'Wonen'. Uit de regels volgt dat op het perceel geen nieuwe hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Op het perceel kunnen wel bijbehorende bouwwerken (bij de bestaande woning aan de Stuivezandsestraat) worden opgericht (maximale goothoogte 3,3 meter, maximale bouwhoogte zes meter). Bijbehorende bouwwerken kunnen ook uitbreidingen van de woning betreffen die ten dienste staan aan de woonfunctie. Daarnaast kan het perceel gebruikt worden overeenkomstig het gangbare gebruik bij een woning. Uit het geldende bestemmingsplan volgt derhalve niet dat het perceel onbebouwd moet blijven en dat het perceel niet ten behoeve van woondoeleinden kan worden gebruikt. Een zekere overlast van het perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan derhalve reeds te verwachten. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt alleen het toevoegen van de woning als extra ontwikkeling (nieuw hoofdgebouw) en dit met name voor wat betreft de hoogte (goot boven de 3,3 meter en nok boven de zes meter). Het geheel overwegende zijn wij van oordeel dat er ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt. Voor wat betreft het parkeren voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Teneinde zeker te stellen dat de benodigde parkeerplaatsen ook worden gerealiseerd zal in de regels van het bestemmingsplan een verplichting ten aanzien van de aan te leggen

		parkeerplaatsen worden opgenomen waarbij de actuele parkeernormen van de gemeente Drimmelen geldend zijn.
B	De regels laten woning toe in onacceptabele omvang. Voorkeur bestaat voor woning in één bouwlaag met een bijgebouw van maximaal drie meter hoog.	Zoals onder A aangegeven kan op het perceel op basis van het geldende bestemmingsplan op het perceel bebouwing worden gerealiseerd in de vorm van bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van zes meter. Voor de kernplannen van de gemeente Drimmelen is de keuze gemaakt om voor de bestemming “Wonen” dezelfde regels op te nemen. Voor de aangrenzende percelen, die zijn en blijven gelegen in het bestemmingsplan Kern Made, gelden dezelfde bouwvoorschriften als worden opgenomen in het voorliggende plan Wij zien geen aanleiding om ten behoeve van het voorliggend plan andere bouwregels op te nemen dan voor de omliggende woningen.
C	Waarde woning zal dalen	Betrokkene heeft de mogelijkheid om een verzoek ter verkrijging van een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Overigens is een planologische waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt niet te verwachten gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel volgens het geldende bestemmingsplan.

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

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

3.4 Parkeerregeling

- 1 bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- 2 het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- 3 parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.