

Nota verwerking zienswijzen m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made' met planidentificatie 'NL.IMRO.1719.1bp19moerbeistraat-on01', heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 4 februari 2022 tot en met donderdag 17 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de ruimtelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 2 februari 2022 in het Carillon en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijzen zijn compleet beoordeeld. Er wordt aangegeven op welke wijze het college met de ingekomen reacties wenst om te gaan en of het ontwerpbestemmingsplan aanpassing behoeft.

Zienswijze 1			
Nr.	Reactie	Beoordeling	Aanpassing
1.1	Reclamant uit zijn zorg over een eventuele ontsluiting van de nieuwe woningen via de Acaciastraat. Reclamant geeft aan dat er meermaals is aangegeven dat het de wens van omwonenden is om de ontsluiting van de woningen via de Moerbeistraat te laten verlopen.	In het plan wordt uitgegaan van een ontsluiting voor autoverkeer naar de nieuwe woningen via de Moerbeistraat. De aansluiting op de Acaciastraat blijft alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Verder geldt dat het voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft op de kadastrale percelen 5978 en 5979 en niet op de locatie waar de verkeersbestemming geldt. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de verkeersbestemming niet gewijzigd. Bij een wijziging van de verkeerssituatie dient de gemeente dit altijd via een omgevingsvergunning aan te vragen. Op deze omgevingsvergunning kunt u bezwaar maken.	Nee

Zienswijze 2			
Nr.	Reactie	Beoordeling	Aanpassing
2.1	Reclamant geeft aan niet op de hoogte gesteld te zijn van een wijziging van het bestemmingsplan in 2012, waarbij een nutsvoorziening is omgezet naar een bedrijfsnutsvoorziening.	De gemeente vindt het spijtig te horen dat er in 2012 blijkbaar onvoldoende ruchtbaarheid is gegeven aan de wijziging van het toen vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Made'. Het bestemmingsplan 'Kern Made' is vastgesteld op 21 april 2013. Destijds zijn de correcte procedures gevolgd. In het bestemmingsplan 'Kern Made' is voor het perceel, conform de systematiek die de gemeente Drimmelen hanteerde, de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening opgenomen.	Nee
2.2	Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning van reclamant daalt door het plan.	Het staat indiener vrij om een verzoek voor vergoeding van planschade in te dienen. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Nee
2.3	Reclamant geeft aan dat er in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made', herhaaldelijk wordt vermeld dat op de locatie nu een bestemming 'Bedrijf' geldt. Dit is onjuist, er geldt een bestemming 'Bedrijf-	Het klopt dat de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' nu geldt. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast worden.	Ja

	nutsvoorziening'. Hierdoor is op de informatieavond van 3 maart 2020 verkeerde informatie verstrekt.		
2.4	Het plan tast het woongenot aan op het gebied van privacy, uitzicht, rust en groen. De bouwvoorschriften komen niet overeen met de huidige bouwvoorschriften. Reclamant geeft aan dat als het plan doorgaat zij behoorlijk moeten investeren om de privacy en het woongenot te behouden.	Omdat het initiatief voor de bouw van twee woningen niet in het vigerende bestemmingsplan "Kern Made" past, is het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht. De goot- en bouwhoogtes zijn naar aanleiding van reacties op het voorontwerp bestemmingsplan aangepast en verlaagd naar maximaal 6 respectievelijk 10 meter. In het bestemmingsplan 'kern Made' van de gemeente Drimmelen wordt binnen de bestemming 'Wonen' overwegend een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk gemaakt, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Met het opnemen van een lagere goot- en bouwhoogte, namelijk 6 en 10 meter, is ingespeeld op de wens vanuit de omgeving. Er wordt aangesloten op de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen. De nieuw te bouwen woningen dienen op minimaal 3 meter van de erfgrens gerealiseerd te worden. Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen tot de erfgrens gerealiseerd worden. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan 'Kern Made' van de gemeente Drimmelen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan spelen privaatrechtelijke aspecten, zoals privacy, in beginsel geen rol, aangezien deze zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. In de onderhavige situatie is daarvan echter geen sprake. Verder kan gesteld worden dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat.	Nee
2.5	Reclamant geeft aan dat er niet voldaan wordt aan de werkwijze zoals beschreven in de Nationale omgevingsvisie, waar een goede samenwerking zou moeten zijn tussen overheid en burgers. Initiatieven dienen van onderaf te moeten komen en te leiden tot een win/win situatie. Daar is in dit geval geen sprake van.	Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat over de omzetting van een bestemming 'Bedrijfs-nutsvoorziening' naar een bestemming 'Wonen' op de locatie aan de Moerbeistraat. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made' heeft vanaf 27 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is toegezonden aan de vooroverlegpartners. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om inspraakreacties in te dienen. Er is op 3 maart 2020 een informatieavond georganiseerd waar u kennis heeft kunnen nemen van de planinitiatieven. Op 21 oktober 2020 is door middel van een informatiebrief aan de direct omwonende bekend gemaakt welke aanpassingen er zijn doorgevoerd in het plan. Hiermee is invulling gegeven aan de omgevingsdialoog zoals in de Nationale, provinciale en gemeentelijke omgevingsvisie beschreven is.	Nee

		Op onderdelen is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made' van 4 februari t/m 17 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. In 't Carillon en op de website www.officielebekendmakingen.nl is bekend gemaakt wanneer het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met bovenstaand proces zijn de correcte procedures gevolgd.	
2.6	Reclamant uit zijn zorg over de extra geluidsoverlast van warmtepompen.	Toe te passen (buiten)installaties ten behoeve van de woningen, zoals warmtepompen, dienen te voldoen aan de gestelde normen in het bouwbesluit.	Nee
2.7	Reclamant stelt vragen bij de uitkomsten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gelet op de persoonlijke ervaringen. Reclamant vraagt om een tweede onderzoek naar wegverkeerslawaaï	Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is door een onafhankelijk onderzoeksbureau uitgevoerd op basis van wettelijk vastgelegde voorschriften. Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan. Hierin wordt ook ingegaan op de onderzoeksmethode en de randvoorwaarden vanuit de Wet geluidhinder. Het plan voldoet op het aspect wegverkeerslawaaï.	Nee
2.8	Met het plan zal het parkeerprobleem in de Acaciastraat alleen maar toenemen	In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. Gelet hierop is in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan een parkeerbalans-berekening opgenomen. Daarbij zijn de parkeernormen uit het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' leidend, waarbij wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de op dat moment geldende publicatie van het CROW. Uit de parkeerbalansberekening blijkt een behoefte aan 5 parkeerplaatsen gebaseerd op de parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per vrijstaande woning. In het plan zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen, die in de regels van het bestemmingsplan zijn gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt er 1 parkeerplaats in de openbare ruimte toegevoegd aan de Moerbeistraat ter hoogte van de huidige inrit. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen volgens het gemeentelijk beleidsplan Verkeer en Vervoer.	Nee
2.9	Reclamant geeft aan de periode waarin de Quicksan flora en fauna is uitgevoerd, in februari, niet correct is gezien het jaargetijde. Er is volgens reclamant geen onderzoek uitgevoerd naar zeldzame dieren zoals vleermuizen	In februari 2019 is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd waarmee bepaald is of wijzigingen van het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). Er is onderzoek gedaan naar florasoorten, vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen en ongewervelden/overige soorten. Een Quicksan flora en fauna is niet seizoensgebonden en kan gedurende het hele jaar uitgevoerd worden. Eventueel	Nee

		nader onderzoek is vaak seizoensgebonden. In alle gevallen geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. De Quicksan flora en fauna die is uitgevoerd op de locatie aan de Moerbeistraat heeft aangetoond dat er geen beschermde florasoorten zijn aangetroffen en dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen zijn vastgesteld. Geconcludeerd is dan ook dat nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk is. Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.	
2.10	Reclamant geeft aan dat de direct omwonende niet zijn geïnformeerd over de kap van de bomen. De omgevingsvergunning kappen is verleend op 20 juni 2019. Volgens reclamant zijn de bomen op 25 juni 2019 gekapt, nog tijdens de bezwaar- en beroepstermijn. De wet is met het kappen van de bomen overtreden.	U heeft de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wat op dit moment ter inzage ligt. Er is geen mogelijkheid meer om een bezwaar in te dienen op een omgevingsvergunning die in 2019 is verleend. Dit zijn twee separate procedures.	Nee
2.11	Reclamant geeft aan dat met de huidige energietransitie het verstandiger is om de bestemming op de locatie niet om te zetten naar wonen, maar om de locatie in te zetten voor toekomstige energiesystemen	Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de kern Made. Daarbij heeft het de voorkeur om (leegstaande) bedrijfslocaties, zoals de locatie aan de Moerbeistraat, binnen het bestaand stedelijk gebied te transformeren en woningen te realiseren.	Nee

Zienswijze 3			
Nr.	Reactie	Beoordeling	Aanpassing
3.1	Reclamant geeft aan dat bij het opschonen van de kadastrale percelen 5978 en 5979 tussen 25 juni en 27 juni 2018 er twee natuurwetten uit de Wet natuurbescherming (Wnb) en zoals ook in de op 20 juni 2018 uitgegeven omgevingsvergunning opgenomen zijn overtreden, namelijk het kappen van bomen en het slopen van twee leegstaande gebouwen.	Zie reactie bij 2.10.	
3.2	Reclamant geeft aan dat er wel sprake is van een voortplantingsplaats voor vleermuizen, omdat regelmatig (jonge) vleermuizen door reclamant zijn	Zie reactie bij 2.9.	

	waargenomen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen maatregelen opgenomen zoals herplant van bomen en aanbrengen van vestigingsmateriaal voor vleermuizen. Wanneer het bestemmingsplan niet wordt aangepast zal volgens reclamant voor een derde keer de Wnb overtreden worden.		
3.3	Reclamant geeft aan dat er in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made', herhaaldelijk wordt vermeld dat op de locatie nu een bestemming 'Bedrijf' geldt. Dit is onjuist, er geldt een bestemming 'Bedrijfsnutsvoorziening'. Hierdoor is op de informatieavond van 3 maart 2020 verkeerde informatie verstrekt.	Zie reactie bij 2.3.	
3.4	De bouwvoorschriften komen niet overeen met de huidige bouwvoorschriften zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.	Zie reactie bij 2.4.	
3.5	Reclamant geeft aan dat er niet voldaan wordt aan de werkwijze zoals beschreven in de Nationale omgevingsvisie, waar een goede samenwerking zou moeten zijn tussen overheid en burgers. Initiatieven dienen van onderaf te moeten komen en te leiden tot een win/win situatie. Daar is in dit geval geen sprake van.	Zie reactie bij 2.1.	
3.6	Het plan tast het woongenot aan op het gebied van privacy, uitzicht, rust en groen. Reclamant geeft aan dat als het plan doorgaat zij moeten investeren om de privacy en het woongenot te behouden.	Zie reactie bij 2.4.	
3.7	Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning van reclamant daalt door het plan.	Het staat indiener vrij om een verzoek voor vergoeding van planschade in te dienen. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Nee
3.8	Reclamant geeft aan dat met de huidige energietransitie het verstandiger is om de bestemming op de locatie niet om te zetten naar wonen, maar om de locatie in te zetten voor toekomstige energiesystemen.	Zie reactie bij 2.11.	
3.9	Reclamant geeft aan dat wanneer het plan doorgaat het naastgelegen autobedrijf aan de Moerbeistraat 10 nieuwe vergunningen zal moeten	In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen twee zaken onderzocht te worden binnen het aspect bedrijvigheid, namelijk 1. of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun	Ja

	aanvragen en daarmee het gevaar loopt dat de bedrijfsactiviteiten niet meer uitgevoerd kunnen worden.	ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden en 2. of er sprake is van een “aanvaardbaar” woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen. In de directe omgeving van het plangebied is aan Moerbeistraat 10 een autobedrijf gevestigd. In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG kan een autobedrijf aangemerkt worden als een categorie 2 bedrijf. De richtafstand voor dit type bedrijf bedraagt 30 meter. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’ geldt direct gelegen naast de bedrijfsbestemming aan drie zijden van Moerbeistraat 10 een woonbestemming, waar drie reguliere woningen zijn gelegen. De bedrijfsvoering van het autobedrijf wordt dus reeds ingeperkt door de aanwezigheid van nabijgelegen gevoelige objecten. Het betreffende bedrijf zal namelijk de normen uit de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) moeten respecteren en zal gelet op bovenstaande niet verder in zijn bedrijfsvoering beperkt worden dan in de huidige planologische situatie. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van wonen, bedrijvigheid en infrastructuur en is gelegen op de overgang van de kern Made naar het buitengebied. Volgens de VNG-publicatie kan het plangebied dan ook worden aangeduid met omgevingstype ‘gebied met functiemenging’. Bij een ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Voor het bedrijf aan de Moerbeistraat 10 kan daarmee de richtafstand verkleind worden naar 10 meter. De feitelijke afstand tussen de perceelsgrens van de toekomstige woningen en het autobedrijf bedraagt ca. 21 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.	
3.10	Reclamant doet een verzoek tot herstel van de schade die is geleden door de overtredingen van de Wnb. Reclamant stelt een compensatie voor in de vorm van het aanleggen van 5 meter brede groenstroken rondom de percelen, een maximale bouwoppervlakte van 50% en het plaatsen van vleermuiskasten.	Zie reactie bij 2.3.	
3.11	Reclamant verzoekt om een nieuwe kans om ingelicht te worden over de plannen, omdat op de informatieavond van 3 maart 2020 verkeerde informatie over de huidige bestemming is gegeven.	Tijdens de presentatie op 3 maart 2020 is aangegeven dat er momenteel een specifieke bedrijfsbestemming geldt, namelijk Bedrijf-Nutsvoorziening. Zie verder reactie bij 2.1.	Nee

3.12	Reclamant vindt de bouwhoogte te hoog en verzoekt om de bouwhoogte te verlagen	Zie reactie bij 2.4.	
3.13	Reclamant stelt een aantal alternatieven voor, waarmee de lasten eerlijker verdeeld worden.	De alternatieven worden ter kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan regelt de planologische mogelijkheden voor de bouw en gebruik van gronden. Er mogen maximaal twee woningen gerealiseerd worden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een geveelijn opgenomen waarop de voorgevel van de nieuwe woning(en) georiënteerd dient te worden. In de toelichting is een mogelijk invulling van het plan weergegeven.	Nee
3.14	Reclamant geeft aan dat er inbreuk zal plaatsvinden op de privacy en dat daarmee het gevoel van een veilige leefsituatie en woongenot wordt ontnomen.	In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsperceel, waar meerdere jaren een leegstaand nutsvoorzieningen gebouw voor heeft gestaan. De noordzijde van het perceel heeft een bestemming groen. Als gevolg van het plan ontstaat controle en zicht op de achterzijde van het perceel van indiener. Wij zien geen toename van onveiligheid. Het staat indiener vrij om maatregelen, passend binnen het vigerend bestemmingsplan, te treffen op de perceelsgrens ten behoeve van zijn gevoel voor extra veiligheid.	Nee

Zienswijze 4			
Nr.	Reactie	Beoordeling	Aanpassing
4.1	Reclamant geeft aan dat eind 2021 de initiatiefnemer de locatie aan de Moerbeistraat bomen heeft gekapt, gebouwtjes gesloopt, de locatie bouwrijp gemaakt en bouwmaterialen aangevoerd. Na meermaals dit bij de gemeente te hebben aangegeven is een omgevingsvergunning tijdelijk bouwen ingediend. Handhaving is echter, na verzoek hiertoe, uitgebleven. Deze werkzaamheden hebben geleid tot een verstoring van de flora en fauna, nog voordat er de mogelijkheid was om zorgvuldig onderzoek uit te voeren. Reclamant geeft aan dat er wel sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen en dat regelmatig (jonge) vleermuizen door reclamant zijn waargenomen.	Zie reactie bij 2.9.	
4.2	Reclamant geeft aan dat het profiel van de Moerbeistraat, waaraan de locatie is gelegen, te smal is voor het extra verkeer dat de ontwikkeling met zich mee brengt. De Moerbeistraat is een toegangsweg/in-uitrit tot twee bedrijven. Regelmatig laden en lossen hier grote bussen	De Moerbeistraat is een erftoegangsweg met een 30 km/h regime. Een erftoegangsweg is een weg bedoeld voor het toegankelijk maken van erven (dat zijn alle particuliere en openbare percelen, inclusief woonerf en winkelerf) en verblijfsgebieden. Alle manoeuvres die nodig zijn voor het bereiken van de erven, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, horen bij het toegankelijk maken.	Nee

	en/of vrachtwagens en is de Moerbeistraat vaak tijdelijk geblokkeerd. De bewoners van de nieuwe woningen zullen hierdoor hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten. Het profiel van de Moerbeistraat zal daarom verbreed moeten worden voor de doorstroming en voordat de woningen gerealiseerd worden, omdat anders de bereikbaarheid heel slecht is.	De Moerbeistraat heeft een gemiddelde rijbaanbreedte van 4,80 meter en voldoet daarmee aan breedte van een erftoegangsweg volgens de CROW. Auto's kunnen elkaar goed passeren. De weg geeft toegang tot onder andere een volkstuinencomplex en een burgerwoning met autobedrijf en op onderhavige locatie een voormalig nutsbedrijf. Op de weg mag geparkeerd worden, maar een bedrijf mag zijn bedrijfsactiviteiten niet op de openbare weg uitvoeren. Het autobedrijf mag zijn auto's hier dus niet permanent parkeren. Laden en lossen is incidenteel toegestaan. Onderhavig plangebied, met kadastrale percelen 5978 en 5979, en het volkstuinencomplex dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven.	
4.3	Bij doorgang van het plan zullen ter hoogte van het autobedrijf parkeerplaatsen en een strook voor het laden en lossen aangelegd moeten worden. Het profiel van de Moerbeistraat dient verbreed te worden. Dit zal een behoorlijke kostenpost met zich meebrengen die niet redelijk zijn wanneer deze voor rekening komen van de gemeenschap.	Zie reactie bij 4.2.	
4.4	Er wordt aangegeven dat vanwege het gemengd gebied een kleinere afstand dan 30 meter tussen de nieuwe woningen en het autobedrijf aan Moerbeistraat 10 acceptabel is. Reclamant geeft aan dat andere woningen echter op grotere afstand staan dan de nieuw te bouwen woningen en daarmee komen de nieuwe woningen expliciet binnen de invloedssfeer van 30 meter van het bedrijf. De woningen in de omgeving zijn gelegen aan de Haasdijk en maken geen gebruik van de Moerbeistraat. De nieuwe woningen zijn straks gelegen aan de Moerbeistraat en zullen ook te maken krijgen met de werkende kant van het autobedrijf. Er wordt een zorg geuit dat met het doorgaan van het plan niet wordt voldaan aan de afstandsnorm van 30 m van de VNG richtlijnen en de bedrijfsactiviteiten en -exploitatie daarmee beperkt wordt. De werkelijke afstand tussen de erfgrens van de nieuwe woningen en het bestemmingsgrens van het autobedrijf bedraagt feitelijk 23m. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een ongewenste combinatie mogelijk gemaakt wordt	In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen twee zaken onderzocht te worden binnen het aspect bedrijvigheid, namelijk 1. of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden en 2. of er sprake is van een "aanvaardbaar" woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurvoelige objecten, zoals woningen. In de directe omgeving van het plangebied is aan Moerbeistraat 10 een autobedrijf gevestigd. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG kan een autobedrijf aangemerkt worden als een categorie 2 bedrijf. De richtafstand voor dit type bedrijf bedraagt 30 meter. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In het vigerend bestemmingsplan 'Kern Made' geldt direct gelegen naast de bedrijfsbestemming aan drie zijden van Moerbeistraat 10 een woonbestemming, waar drie reguliere woningen zijn gelegen. De bedrijfsvoering van het autobedrijf wordt dus reeds ingeperkt door de aanwezigheid van nabijgelegen gevoelige objecten. Het betreffende bedrijf zal namelijk de normen uit de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) moeten respecteren en zal gelet op bovenstaande niet verder in zijn bedrijfsvoering beperkt worden dan in de huidige planologische situatie. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van wonen, bedrijvigheid en infrastructuur en is gelegen op de overgang van de kern Made naar het buitengebied. Volgens de VNG-publicatie kan het plangebied dan ook worden aangeduid met omgevingstype 'gebied met functiemenging'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap	Ja

	van wonen en bedrijvigheid, die zullen leiden tot ergernissen en overlast.	verkleind worden. Voor het bedrijf aan de Moerbeistraat 10 kan daarmee de richtafstand verkleind worden naar 10 meter. De feitelijke afstand tussen de perceelsgrens van de toekomstige woningen en het autobedrijf bedraagt ca. 21 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.	
4.5	Reclamant geeft aan te begrijpen dat er een grote behoefte is aan het creëren van huisvesting, maar dat de locatie aan de Moerbeistraat niet substantieel bijdraagt in deze behoeftevraag. Daarnaast zijn er andere geschiktere locaties binnen de kern om hiervoor aan te wenden en waar meer woningen gerealiseerd kunnen worden.	Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de kern Made. Daarbij heeft het de voorkeur om (leegstaande) bedrijfslocaties, zoals de locatie aan de Moerbeistraat, binnen het bestaand stedelijk gebied te transformeren en woningen te realiseren. Met de transformatie van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt voor een klein deel voorzien in de behoeftevraag en wordt tevens voorzien in een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.	Nee
4.6	Met doorgang van het plan zullen zich verkeersstromen gaan mengen, auto's en vrachtauto's met fietsers en voetgangers wat leidt tot een onveilige situatie. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat de verkeersveiligheid is onderzocht. Dit zal alsnog moeten gebeuren en verantwoord moeten worden, alvorens tot besluitvorming overgegaan kan worden.	De Moerbeistraat is een erftoegangsweg, met een gemiddelde rijbaanbreedte van 4,80 meter en voldoet daarmee aan de richtlijnen van de CROW. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt, op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de CROW (ASVV, publicatie 381) 16,4 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal. De capaciteit van een erftoegangsweg is gesteld op maximaal 4000 mvt per etmaal. In de huidige situatie zijn aan de Moerbeistraat een burgerwoning met autobedrijf van ca. 1.120 m2 en een volkstuinencomplex met ca. 70 volkstuinen gevestigd. De verkeersgeneratie per etmaal voor deze functies volgens de CROW zijn respectievelijk 8,2 mvt per burgerwoning, 10,5 per 100 m2 arbeidsintensief bedrijf en 1,2 per 10 volkstuinen. Hiermee komt de huidige verkeersgeneratie op ca. 134 mvt per etmaal $((8,2 \times 1) + (10,5 \times 11,2) + (1,2 \times 7) = 134)$. Met een toename van 16,4 mvt per etmaal kan de Moerbeistraat de afwikkeling van het verkeer nog goed aan, gezien de capaciteit van 4000 mvt per etmaal.	Ja
4.7	Reclamant stelt dat enkel een Quickscan flora en fauna niet afdoende onderzoek is en dat nader onderzoek verricht moet worden.	Zie reactie bij 2.9.	
4.8	Reclamant stelt dat er geen sluitende afspraken zijn gemaakt over eventuele risico's en daarbij komende kosten in de anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is daarmee allerminst zeker gesteld. Er dient vooraf een redelijke inschatting gemaakt te worden van eventuele planschade.	Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd waarbij eventuele risico's en kosten zijn onderzocht. Door de gemeente Drimmelen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij kosten zoals planschade gewaarborgd zijn.	Nee
4.9	Reclamant geeft aan dat er bij doorgang van het plan schade geleden zal worden door beperkingen	Het staat indiener vrij om een verzoek voor vergoeding van planschade in te dienen. Dit kan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.	Nee

	van de bedrijfsvoering en wil deze schade vergoed krijgen.		
4.10	Reclamant geeft aan dat door het indienen van zijn zienswijzen er nog niet gesteld kan worden dat er een maatschappelijk draagvlak is in de buurt en dus een maatschappelijk haalbaar plan. Hiervoor dient eerst over de bezwaren beslist te worden.	Het punt wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie verder reactie bij 2.5.	
4.11	Reclamant stelt dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het voorliggend plan tekort schiet op de punten procedure, beleidsmatige afweging en rekening houdend met persoonlijke belangen.	In de toelichting van het bestemmingsplan 'Moerbeistraat te Made' is het op dat geldende moment het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid getoetst. Verder is de ruimtelijke inpassing getoetst en zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening verschillende milieutechnische onderzoeken uitgevoerd. Zie verder reactie bij 2.5 en 4.5.	Nee

Zienswijze 5			
<u>Nr.</u>	<u>Reactie</u>	<u>Beoordeling</u>	<u>Aanpassing</u>
5.1	Door het plan wordt inbreuk gemaakt op de privacy. Reclamant geeft aan dat zij de woning gekocht hebben met de reden geen inkijk te hebben vanaf de achterzijde.	Zie reactie bij 3.6.	
5.2	Reclamant geeft aan dat het bestaande groen achter de woning verdwijnt en wordt vervangen door hoge woningen.	Het klopt dat het bestaande groen op de locatie wordt vervangen door maximaal twee vrijstaande woningen. Omdat het initiatief tot bouw van twee woningen niet in het vigerende bestemmingsplan "Kern Made" past, is het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht. De huidige bestemmingen 'Bedrijf-Nutsvoorziening' en 'Groen' worden daarmee omgezet naar een bestemming 'Wonen'. Om te bezien of er beschermde soorten flora aanwezig zijn op de locatie is in februari 2020 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat er geen beschermde soorten flora zijn aangetroffen en verwacht kunnen worden op de locatie. Daarmee is een ontheffing in het kader van de Wnb niet noodzakelijk. De goot- en bouwhoogte zijn naar aanleiding van reacties op het voorontwerp bestemmingsplan aangepast en verlaagd naar maximaal 6 respectievelijk 10 meter. In het bestemmingsplan 'kern Made' van de gemeente Drimmelen wordt binnen de bestemming 'Wonen' overwegend een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk gemaakt, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Met het opnemen van een lagere goot- en bouwhoogte, namelijk 6 en 10 meter is ingespeeld op de wens vanuit de omgeving. Hiermee wordt aangesloten op de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen.	Nee
5.3	Het huidige parkeerprobleem in de wijk verergerd wanneer het plan doorgaat.	Zie reactie bij 2.8.	

5.4	Reclamant geeft aan dat de bomen op het terrein zijn verwijderd op een tijdstip dat onderzoek naar gevogelte en vleermuizen niet mogelijk was.	Zie reactie bij 2.9	
5.5	Reclamant geeft aan dat de bomen zijn in het broedseizoen gekapt. De omgevingsvergunning kappen is verleend op 20 juni 2018. Volgens reclamant zijn de bomen op 25 juni 2018 gekapt, nog tijdens de bezwaar- en beroepstermijn.	Zie reactie bij 2.10	
5.6	Reclamant geeft aan het raar te vinden dat er een Quickscan flora en fauna in de maand februari 2018 is uitgevoerd, gelet op het jaargetijde.	Zie reactie bij 2.9.	
5.7	Reclamant geeft aan dat woningen niet mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan. In 2012 is het bestemmingsplan gewijzigd waarbij een nutsvoorziening is omgezet naar een bedrijfsnutsvoorziening. Hiervan is reclamant niet op de hoogte gesteld.	Omdat het initiatief tot bouw van twee woningen niet in het vigerende bestemmingsplan "Kern Made" past, is de voorliggende bestemmingsplanherziening in procedure gebracht. Zie verder reactie bij 2.1.	Nee
5.8	Reclamant uit zijn zorg over extra geluidsoverlast omdat maatregelen getroffen moeten worden om de nieuwe woningen energieneutraal te maken.	Zie reactie bij 2.6	
5.9	Reclamant vraagt om een tweede onderzoek naar wegverkeerslawaaï, omdat door het jaar heen diverse windrichtingen onderzocht moeten worden.	Zie reactie bij 2.7	