

Made - Moerbeistraat

Informatiebrief voor omwonenden

21 oktober 2020

Beste buurtbewoners,

Op de voormalige bedrijfslocatie aan de Moerbeistraat zijn we voornemens om twee vrijstaande woningen te realiseren.

Op 3 maart van dit jaar hebben we een avond georganiseerd om u te informeren.

Op die avond heeft u gereageerd op het plan.

Ook zijn er reacties binnen gekomen op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen van 27 september 2019 tot 8 november 2019.

Wij hebben de reacties verzameld en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- De ontsluiting van de twee percelen zal via de Moerbeistraat worden geregeld. De aansluiting van de Acaciastraat naar de Moerbeistraat zal alleen voor langzaam verkeer toegankelijk zijn.
- De maximale nok- en bouwhoogte van de twee woningen wordt verlaagd van 7 en 11 meter naar 6 en 10 meter. Dit komt overeen met 2 bouwlagen met een kap, zoals veel omliggende woningen.

Op de achterzijde van deze brief is een situatietekening weergegeven met uitgangspunten voor het plan.

De volgende stap in het proces is het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dat zal waarschijnlijk in november ter inzage worden gelegd. Ook daarop kunt u een reactie indienen. Vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststellen.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u zich melden bij mij. Voor vragen over het bestemmingsplan en de te volgen procedure kunt u contact opnemen met Pieter van Capelle van de gemeente Drimmelen via pvincappelle@drimmelen.nl

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Arnoud Bink

...

...

...@....com

Nieuwe situatie

Het plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen met kap. Hierbij hoort een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte maximaal 10 meter. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Moerbeistraat. Parkeren vindt plaats op het kavel. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's naast elkaar op eigen terrein, conform de gemeentelijke parkeernorm.



Gespreksverslag overleg met omwonende 1

Datum: 1 dec 20.00uur kantoor Staal Makelaars

Aanwezig:

- Omwonende
- Staalmakelaars
- Initiatiefnemer

Alle bezwaren van zijn kant zijn besproken ook in het licht van de informatie bijeenkomst welke is gehouden voor de omwonenden

- De Kern van bezwaar zit in het feit dat de omwonende graag gezien zou hebben dat de ontsluiting via de Acaciastraat zou plaats vinden
- Op de openbare weg is de omwonende gewend auto te laden en te lossen en auto's van klanten daar tijdelijk te parkeren nadat of voordat ze zijn gecontroleerd of gerepareerd in zijn garage bedrijf.
- Het kwam naar voren dat de bezoekers van de volkstuinten er ook weleens hinder ondervinden van de activiteiten die plaats vinden op de openbare weg
- Maar het betreft laden en lossen en parkeren zaken die op een openbare weg kunnen plaatsvinden
- Conclusie is ook dat de weg ter plaatse relatief smal is; maar dat de grond aan de overkant van de weg (de berm) eigendom is van een particulier zodat weg verbreding geen echte optie is
- Oftewel er is geen echte oplossing tot stand gekomen
- Omwonende is van mening dat de ontsluiting via de andere kant beter zou zijn; zodat het rustige karakter en het gebruik van de openbare weg voor hem hetzelfde kan blijven
- Echter een zeer groot aantal mensen op de informatie avond was daar op tegen
- De 2 opties ontsluiting over oost of west zijn duidelijk aan de orde geweest op de info avond

Gespreksverslag meeting omwonende 2

Datum: vrijdag 05-02-2021 om 16:00 uur

Aanwezigen:

- Omwonende
 - Staalmakelaars
 - Initiatiefnemer
-
- Omwonende geeft aan dat hij aan tafel zit namens alle omwonenden. Hij geeft aan dat hij de gespreksvoerder is aangezien de resterende bewoners liever via briefverkeer reageren dan face to face.
 - Omwonende geeft aan hoe hij nu 's ochtends kan genieten van het zonnetje als hij buiten in de achtertuin zit en hoe dit straks kan veranderen als er een hoge muur van een huis pal achter zijn achtertuin komt te staan. Hij las in de brief van de initiatiefnemer dat hij graag draagvlak wil creëren maar dat dat zo niet kan. Omwonende ziet de twee huizen als aantasting van zijn burgerrecht, inbraak op zijn privacy en diefstal van de zonnestralen etc.
 - Omwonende geeft aan dat het creëren van de bedrijfsbestemming ca. 7 jaar geleden een vooropgezet plan was. Toen de planschade periode ten einde was werd er gelijk door Intergas een vergunning aangevraagd voor het kappen van de bomen.
 - Bij het kappen van de bomen is geen rekening gehouden met het broedseizoen en er is nooit een vleermuisonderzoek uitgevoerd, aldus omwonende.
 - Omwonende gaf tevens aan dat de bewoners een aantal meter van het perceel achter de tuin al een hele tijd in gebruik hebben en dit dus door verjaring hun eigendom is geworden.
 - Omwonende heeft toentertijd contact gehad met de heer Van Tiel van de gemeente. Hij gaf aan dat zij het plan konden tegenwerken, mits er veel man op tegen zou zijn.
 - Omwonende legt een andere optie op tafel, zie bijlage. Hier gaat het om één woning met bijgebouw. De groenstrook betreft een strook van circa 10 meter. De omwonenden zien de groenstrook deels als compensatie voor de schade die zij ondervinden maar hebben er wel geld voor over. Zij willen tezamen de strook kopen omdat er een bewoner tussen zit die niet veel te besteden heeft. De prijs gebaseerd op de vraagprijs van de kavels toentertijd gaat hem niet worden, aldus Omwonende. Omwonende vindt dat zij toentertijd geen tweede kans hebben gekregen om het te kopen.
 - Omwonende geeft aan dat niemand een reactie op de zienswijze heeft gezien. Dat dit nooit gepubliceerd is.
 - Het draagvlak voor de woningen is er niet. Hij stelt voor om langs alle burens te gaan om de emotie te voelen.
 - Bij indienen van planschade geeft omwonende zelf aan weinig kans te hebben en een dergelijke procedure te verliezen.
 - Omwonende vraagt zich af waarom de goothoogte niet 3 meter en de nokhoogte 8 meter kan zijn. Dat dit alleen draait om de opbrengst en dat de opdrachtgever zich verschuilt achter

de regeltjes van het bestemmingsplan. Daarnaast zit er tevens frustratie bij een van de omwonenden. Hij mocht toentertijd ook niet hoger bouwen dan 7.5 meter nokhoogte, terwijl een omwonende grenzend aan het perceel aan de Oost-zijde, 10 meter nokhoogte heeft.

- Als de omwonenden hun zin niet krijgen, zullen ze er alles aan doen om het project tegen te houden. Hij heeft al contact opgenomen met een advocaat. De gemeente heeft namelijk twee natuurwetten overschreden. De bomen op het perceel zijn in de broedtijd gekapt en er is nooit een vleermuizenonderzoek gedaan (Quick scan is nooit uitgevoerd). Hij verwacht dat het 50/50% kans is dat dit wordt vervolgt.
- Optie 2 komt op tafel, zie bijlage. Hierbij is het idee om twee huizen achter elkaar te plaatsen en een groenstrook om het perceel heen te realiseren waar onder andere kasten kunnen komen voor vleermuizen.
- Omwonende overhandigd Staalmakelaars het oude bestemmingsplan met de oude bestemmingsplanregels.
- Initiatiefnemer vraagt omwonende of zij ook openstaan voor aanpassingen aan het huidige ontwerpplan. Hij geeft aan van wel, maar dat hij nog twee buurvrouwen heeft om over mee te beslissen.
- Omwonende geeft aan dat hij een aantal keer contact had opgenomen met de heer Van Capelle maar tot dusver geen gehoor heeft gekregen.
- Staalmakelaars en initiatiefnemer stellen voor om de plannen en dit gespreksgesprek voor te leggen bij de gemeente en hierop bij omwonende terug te komen.

Mevrouw H. Langerwerf, Staalmakelaars





Reactie namens initiatiefnemer.

- Nog bij de initiatiefnemer, nog bij Staal Makelaars zijn andere reacties of bezwaren binnen gekomen m.u.v. dhr. T zoals gecommuniceerd.
- Initiatiefnemer heeft omwonende medegedeeld dat de inrichting van de kavel in overleg met, en op advies van, de gemeente en de stedenbouwkundige tot stand is gekomen.
- Van een bewuste bestemmingswijziging naar bedrijfsbestemming +/- 7 jaar geleden is bij initiatiefnemer niets bekend, nog van een vooropgezet plan, momenteel naar wonen. Ook voor wat betreft het kappen van de bomen alswel het nalaten van een vleermuizenonderzoek is bij initiatiefnemer niets bekend.
- Initiatiefnemer heeft direct na aankoop overleg gevoerd met de aangrenzende burens, nadat zij te kennen hadden gegeven graag een strook grond van twee meter breed gezamenlijk te willen kopen.
- Initiatiefnemer heeft daadwerkelijk de gewenste twee meter breed aangeboden aan de burens voor dezelfde prijs als de aankoopprijs. Aanvankelijk waren alle burens akkoord, echter hebben zij later laten weten er gezamenlijk niet aan uit te komen en af te zien van de aankoop
- Een groenstrook van 10 meter breed 'om niet' afstaan om vervolgens nog een woning te kunnen bouwen lijkt niet echt realistisch en maakt het plan financieel onmogelijk.
- Wat betreft de goothoogte en nokhoogte heeft initiatiefnemer reeds concessies gedaan en zijn hetzelfde als bij buurman in de Moerbeistraat.
- Initiatiefnemer heeft aangegeven graag in gesprek te blijven om uiteindelijk tot een positieve grondhouding te komen.
- Ook indien blijkt dat er sprake is van planschade zal initiatiefnemer dit uiteraard respecteren.