

Nota beantwoording Inspraak

Bestemmingsplan “Dorpshart Made”

Gemeente Drimmelen

Projectleider : P. Leijten
RO-adviseur : A.J. Fenger
Datum : 23 augustus 2021
Versie : 1.0

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpshart made" heeft van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingediend door Grand Café Dun Brabander B.V., wettelijk vertegenwoordigd door [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] en de eigenaar van het pand/object aan de Kerkstraat 8a te Made, [REDACTED].

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegestuurd aan de verschillende partners. Waterschap Brabantse Delta heeft op het plan gereageerd. De provincie Noord-Brabant heeft via het inventarisatieformulier aangegeven dat het ingevulde formulier geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De veiligheidsregio heeft gereageerd dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Wel is opgemerkt dat het zuidoostelijk deel van het plangebied is gelegen in het invloedgebied waar een verantwoording van het groepsrisico met behulp van een standaardverantwoording volstaat. Tot slot wordt door de Veiligheidsregio bij de uitwerking van de (woningbouw)plannen aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid en/of bluswater. Daarmee is het vooroverleg afgerond.

De inspraakreactie is compleet beoordeeld, samengevat en in het *cursief* voorzien van een gemeentelijke reactie. Een afschrift van de inspraakreactie is opgenomen als bijlage bij deze nota.

De inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Made" heeft betrekking op de volgende punten:

1. Bouwmassa
2. Parkeren
3. Geluid
4. Terras

Inspraakreactie:

1. Bouwmassa

- 1.1 Bezwaar tegen voornemen om het bouwblok 'wonen' strak tegen Café Dun Brabander toe te staan. Het gebied heeft nu de bestemming verkeer c.q. openbare ruimte.

Zowel in bouwkundige als akoestische zin zal bij de verdere planvorming van de nieuwbouw rekening worden gehouden met het belendende gebouw. Echter is het in het centrumgebied evident dat gebouwen naast en/of tegen elkaar kunnen worden gebouwd, zoals dit op deze locatie in het verleden ook het geval was.

- 1.2 Het onderhavige horeca object is gevestigd in een gemeentelijke monument dat zijn karakter voornamelijk ontleend als vrijstaand pand wat recht doet aan de oorspronkelijke bebouwing. Nieuwbouw tegen het monument doet afbreuk aan het monumentale karakter en het past niet in het bestaande dorpsbeeld. Verder komt het behoud van het monument in gevaar bij aanleg van de ondergrondse parkeergarage.

Uiteraard wordt rekening gehouden met de monumentale waarden van het object dat is aangewezen als gemeentelijk monument. Het nieuwbouwplan ter plaatse van De Mayboom wordt getoetst door de monumentencommissie die ook de cultuurhistorische waarden zal meenemen in hun advies. Het planvoornemen is dat de nieuwbouw een historiserend architectonisch karakter krijgt. Daarmee wordt zo goed als mogelijk op de bestaande monumentale bebouwing van het Café als de Kloosterkapel aangesloten.

- 1.3 De nieuwbouw staat tegen het café gepland. Dit gaat de bedrijfsvoering belemmeren.

Zie reactie 1.1. Daarnaast verwachten wij dat door de ontwikkelingen van het dorpshart kansen worden geboden voor lokale ondernemers. Met name voor publiekgerichte functies zoals dat is gesteld in het 'Centrumplan Made', dat in september 2016 door de gemeenteraad van Drimmelen is vastgesteld.

- 1.4 Appellanten willen dat de bestaande bestemming verkeer met bestaande tussenruimte tussen het geplande bestemming bouwblok wonen en het monument aan de Kerkstraat 8a blijft gehandhaafd.

Zie reactie 1.1. Door de positionering van twee appartementencomplexen ten opzichte van elkaar en de belendende bebouwing ontstaat ruimte voor een binnenplein met ruimte voor groene verkeers- en verblijfsruimte en (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Een tussenruimte doet afbreuk aan deze stedenbouwkundige structuur.

2. Parkeren

- 2.1 De huidige parkeervoorzieningen komen onder druk te staan door de nieuw geplande voorzieningen.

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk 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 de rapportage verkeer en vervoer Sociaal cultureel Dorpshart (bijlage 4 behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan) opgesteld. Daarbij zijn de parkeernormen in het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028', waarbij wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de op dat moment geldende publicatie van het CROW, leidend.

Uit de parkeerbalansberekening blijkt de parkeerbehoefte in de normatieve situatie 191 parkeerplaatsen bedraagt. Wanneer er rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de parkeerbehoefte tijdens het maatgevende moment (werkdagavond) 144 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 68 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers en 76 parkeerplaatsen voor bewoners. Binnen de planontwikkeling zijn 165 parkeerplaatsen aanwezig. Tijdens de maatgevende periode zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, daarbij is rekening gehouden dat bezoekers géén gebruik kunnen maken van de niet-openbare parkeerplaatsen die alleen voor bewoners beschikbaar zijn (bijv. parkeergarage).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied, in samenhang met de bestaande functies, haalbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is.

- 2.2 Uit het onderzoek blijkt dat de bestaande parkeerbelasting van o.a. Café Dun Brabander niet in het onderzoek zijn betrokken, terwijl dit object midden in het nieuw geplande gebied staat.

In de parkeerbalansrekening is, zoals onder andere uit tabel 4.1. van de rapportage verkeer en vervoer Sociaal cultureel Dorpshart (bijlage 4 behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan) blijkt, wel degelijk rekening is gehouden met de (bestaande) parkeerbehoefte van Café Dun Brabander en de bovenwoningen.

- 2.3 De appellanten stellen dat de bestaande parkeerplaatsen intensief worden gebruikt en dat door de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied maar ook daarbuiten de parkeerdruk zal toenemen. De appellanten maken dan ook bezwaar tegen het vervallen van 26 parkeerplaatsen in het gebied,

Zie met betrekking tot de parkeerdruk de beantwoording onder 2.1. In de huidige situatie zijn in het plangebied 81 parkeerplaatsen aanwezig. Dit wordt in de toekomstige situatie naar 165 parkeerplaatsen uitgebreid, waarvan een deel (o.a. parkeergarage) geen openbaar gebruik zal krijgen. De opmerking van appellanten dat 26 parkeerplaatsen zouden komen te vervallen, klopt niet.

- 2.4 Appellanten hebben sterke bedenkingen tegen het verkeersonderzoek (o.a. parkeernormering), het onderzoek richt zich alleen op de nieuw geplande ontwikkeling en gaat volledig voorbij aan de bestaande situatie.

De bedenkingen van de appellanten tegen het verkeersonderzoek worden niet nader gespecificeerd c.q. gemotiveerd zodat hierop inhoudelijk niet kan worden gereageerd. Zoals in de

beantwoording onder 2.1. is gesteld, wordt in het verkeersonderzoek de bestaande situatie voor wat betreft verkeersbewegingen en parkeerbehoefte wel degelijk betrokken.

3. Geluid

- 3.1 Appellanten geven aan om voorzieningen te gaan treffen aan de bovenliggende woningen om 80 dBA aan geluid in de horecazaak te kunnen produceren tot 23.00 uur. Hiermee wordt voldaan aan het activiteitenbesluit. Gesteld wordt dat de nieuwbouw aan dezelfde eisen moeten voldoen met het huidige Café Dun Brabander als uitgangspunt, waar 80 dBA geluid tot 23.00 uur geproduceerd wordt.

De exploitant van café Dun Brabander heeft bij de melding voor het Activiteitenbesluit geen akoestisch onderzoek overlegd. Om reden is er in het akoestisch onderzoek "Horecalawaai Grand Café Dun Brabander in relatie tot nieuwe appartementen aan de Kerkstraat te Made" vanuit gegaan dat in de het café maximaal 70 dB(A) geproduceerd zal worden omdat er bovenwoningen van derden boven de horeca-inrichting aanwezig zijn. In de verleende exploitatievergunning zijn de algemene geluidsnormen, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit, van toepassing verklaard.

Uit de meet- en rekenresultaten van het voornoemd akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen appartementen de geluidruimte van café Dun Brabander niet beperken. Het uitgangspunt voor het muziekgeluidniveau bedraagt 70 dB(A).

Indien de exploitant meer geluid dan 70 dB(A) in het café wenst te gaan produceren, dient deze verandering in het kader van het Activiteitenbesluit te worden gemeld. Deze melding dient vergezeld te gaan met een akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat, bijvoorbeeld door het treffen van geluidsisolerende maatregelen, voldaan kan worden aan de algemene geluidsnormen.

De verwachting is dat, indien de benodigde geluidsisolerende maatregelen voor de betreffende bovenwoningen worden getroffen, ook voldaan zal worden aan de geluidsnormen op de gevel van de nieuwe appartementen.

4. Terras

- 4.1 Op 23 maart 2021 is een tijdelijke vergunning verleend voor het terras. Op 28 mei 2021 is tegen de tijdelijke aard bezwaar aangetekend. Op 23 juni 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden met wethouder Stoop die aangaf dat de vergunning omgezet kan worden naar een permanente vergunning, waarbij wordt voldaan aan de geldende geluidseisen. Appellanten zien deze toezegging graag vastgelegd.

Deze opmerking valt buiten de scope van de bestemmingsplanprocedure. Er volgt nog een besluit op het ingediende bezwaar waarbij de tijdelijke vergunning wordt omgezet naar een permanente vergunning.

Bijlage

1. Inspraakreactie met kenmerk: 2021027334.