

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made”

Inleiding

Met ingang van 25 maart tot en met 5 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zuideindsestraat 47 te Made” ter visie gelegen. De indieners van een inspraakreactie zijn hiervan op de hoogte gesteld en er heeft een bekendmaking van de ter visie legging plaatsgevonden.

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn voor wat betreft de bewoners geanonimiseerd en om die reden genummerd.

<u>Naam:</u>	<u>Datum ontvangst:</u>
Bewoner 1	4 mei 2022
Bewoner 2	4 mei 2022
Bewoner 3	29 april 2022
Rassers Advocaten te Breda namens een 6-tal adressen	5 mei 2022

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

Op grond van artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening kan door een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitsvereiste van toepassing, dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander (artikel 8:69a Awb). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan:

Bewoner 1:

1. *Omgevingsdialoog*

Er is geen sprake van een omgevingsdialoog, maar slechts éézijdige informatie verstrekt. Van enig draagvlak in de buurt is dan ook geen sprake

2. *Locatie*

Het bouwplan voor een gebouw van deze omvang en massa past niet in het landelijke karakter van de omgeving Stuivezand. Voorts is er in de kern Made in het centrum al een zorgcentrum aanwezig en zijn er bij noodzaak aan meer zorgwoningen andere locaties met een meer centrale ligging ten opzichte van de voorzieningen aanwezig.

3. *Type woningen – huurkosten*

Uit de Woonvisie 2017-2021 van de gemeente Drimmelen volgt niet de behoefte van 43 zorgwoningen zoals thans voorzien. Ook uit de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen valt een dergelijke behoefte niet af te leiden. Daarin wordt slechts gesproken over de noodzaak voor betaalbare huur- en koopwoningen. Met een prijsindicatie van € 1250,- per maand valt het huidige plan buiten de beoogde doelgroep van de gemeente Drimmelen.

4. *Parkeren*

De parkeerbehoefte is niet juist berekend omdat:

- a. de invulling van de in totaal 43 woningen niet exact is bepaald in het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de norm van 0,6 parkeerplaats per appartement voor intramurale zorg onvoldoende is omdat de bezoekers/medewerkers 100% gebruik maken van een parkeerplaats;
- c. niet aannemelijk is dat de deelauto door de doelgroep gebruikt gaat worden;
- d. 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gereserveerd.

5. *Verkeersdrukte*

De Klaassenstraat is als erftoegangsweg niet ingericht c.q. berekend op een toename van de verkeersbewegingen van en naar het nieuwe woon-zorggebouw met bijbehorende parkeerdruk. door de realisatie van 43 appartementen aan de Zuideindsestraat 47. De ontsluiting naar de voorziene parkeercoffer zal leiden tot een reductie van parkeerplaatsen aan de Klaassenstraat, waardoor de Klaassenstraat niet de capaciteit heeft om de verkeersdoorstroom soepel te doen verlopen.

6. *Ontsluiting parkeercoffer en afvalcontainer*

De voorgestelde locatie als in- en uitrit van de parkeercoffer is niet wenselijk gelet op de verkeerssituatie. Deze ontsluiting zal bovendien leiden tot aantasting van de verkeersveiligheid, overlast van geluid, trillingen en het schijnen van koplampen richting het huis van reclamant. Om deze redenen zou het beter zijn om gebruik te maken van de huidige in/uitrit aan de Zuideindsestraat. Ook de locatie van de ondergrondse afvalcontainer is vanwege geluid- en geurhinder niet wenselijk.

7. *Bereikbaarheid door hulpdiensten*

Er is niet inzichtelijk gemaakt of het woon-zorggebouw voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten.

8. *Groenplan*

Door de ontwikkeling neemt het bebouwde en verharde oppervlakte toe en verdwijnt het groene karakter van het perceel wat in zijn totaliteit een negatief effect op klimaatadaptie teweegbrengt en niet strookt met de gemeentelijke ambities zoals verwoordt in de Toekomstvisie 2040 en Omgevingsvisie. Verder wordt er geen 50 m2 openbaar groen per nieuwbouwwoning gerealiseerd zoals in het groenbeleidsplan is voorgeschreven.

9. *Natuur en flora/fauna*

Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld omdat de resultaten van een aanvullend onderzoek naar de Huismus, Kerkuil en Vleermuizen ontbreken.

10. *Geluidsbelasting*

- a. Het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt gelet op de doelgroep (zorgwoningen) ongewenst geacht en gaat in tegen de structuurvisie voor een gezonde leefomgeving;
- b. De overdrachtsmaatregel om het gebouw minimaal 6 meter vanaf de Klaassenstraat te bouwen, is niet gekozen;
- c. In het onderzoeksrapport ontbreken de verkeersgegevens van de Klaassenstraat waardoor de generieke correctie van 5 dBA niet zonder meer mag worden toegepast;
- d. Verder wordt in het akoestisch onderzoek voorbij gegaan aan de geluidsbelasting door toename van het verkeer bij realisatie van het plan op de reeds aanwezige woningen.

11. *Geurcirkel*

Een gedeelte van het gebouw voldoet niet aan de geurnormen. Dat is, gelet op de doelgroep voor het woon-zorggebouw, ongewenst.

12. *Luchtkwaliteit/stikstofdepositie*

- a. Voor de invoerparameter verkeersgeneratie is uitgegaan van een serviceflat met 43 woningen. Het is echter niet duidelijk of dit de feitelijke bewoningssamenstelling zal zijn;
- b. Er wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:105) waarbij is uitgesproken de meting op een afstand van 5 kilometer niet afgekapt mag worden;
- c. De berekeningen van de stikstofdepositie en luchtverontreiniging beperken zich steeds tot een enkel op zich staand bouwproject. In optiek van reclamant moeten de gevolgen van alle lopende bouwprojecten ook in acht worden genomen.

13. *Grondkwaliteit/asbest*

De resultaten van het nader asbestonderzoek ontbreken als bijlage bij de plantoelichting.

14. *Algemeen*

Het historisch straatbeeld en de bestaande kwaliteit van de leefomgeving gaat verloren door de hoogte en massaliteit van het woon-zorggebouw. Er is niet gekozen om de oostelijke gevel van het gebouw verder van de Klaassenstraat te plaatsen.

Reactie gemeente bewoner 1:

Sub 1: Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is bedoeld om omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij voorgenomen plannen en daarbij te informeren over te volgen procedures, uitgevoerde onderzoeken etc. Een omgevingsdialoog is niet bij voorbaat bedoeld om consensus te bereiken over de voorgenomen plannen.

Normaal gesproken vindt een omgevingsdialoog plaats middels een fysieke bijeenkomst. Vanwege landelijke coronamaatregelen was dit niet mogelijk. Om die reden is door de initiatiefnemer een uitgebreide informatiebrief verspreid en aangeboden om bij vragen en/of opmerkingen contact op te nemen. Daarna heeft in het kader van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan op 5 april 2022 een inloopavond plaatsgevonden, waarbij omwonenden opmerkingen en suggesties over de ontwikkeling naar voren konden brengen.

Sub 2: Locatie

Het plangebied ligt in een overgangszone van de kern Made naar het buitengebied en tegenover een bedrijventerrein. Daarmee kenmerkt het gebied zich met een grote

verscheidenheid aan bouwtypologieën en functies. De bouwtypologieën variëren van kleine vrijstaande en aaneen gebouwde woningen in de Klaassenstraat tot de grotere bouwmassa's van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Stuivezandsestraat en de bedrijfsloodsen aan de Zuideindsestraat. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kern Made' mag deze bestaande bebouwing een maximale bouwhoogte van 11 meter hebben. Dit bestemmingsplan staat momenteel toe dat op het huisperceel Zuideindsestraat 47 één hoofdgebouw (woning) met een maximale diepte van 12 meter in een bouwvlak van ca 3.300 m² mag worden gebouwd. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient daarbij minimaal 3 meter te bedragen. De resterende gronden van het bouwvlak mogen tot maximaal 70% worden bebouwd met bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter.

Het nieuwe woon-zorggebouw heeft twee bouwhoogtes/types en een footprint van ca 2.000 m². De bebouwing langs de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat kenmerkt zich door 2 bouwlagen met een kap (maximale bouwhoogte 11 meter), terwijl de "achterbouw" bestaat uit 2 bouwlagen zonder kap (maximale bouwhoogte 7 meter). De kortste afstand tot de zijdelingse (kadastrale) perceelsgrens aan de Klaassenstraat bedraagt, met planwijziging (zie sub 14) ca 3,50 meter.

Wat betreft bouwhoogte wordt er voor het woon-zorggebouw dus geen afwijkende maximale bebouwingshoogte aangehouden dan dat wat rondom het plangebied voorkomt en planologisch is toegestaan. Verder neemt in de nieuwe situatie het maximaal te bebouwen oppervlak met circa 1.300 m² af.

Door de zorgvuldige architectonische uitwerking, waarbij gevelverspringingen en -vlakken worden toegepast en metselwerk in kleur wordt afgewisseld, wordt een kleinschaliger (straat)beeld gecreëerd. Met het toepassen van de kapvorm langs de Zuideindsestraat en Klaassenstraat en de groene inkadering van het buitenterrein en de achterbouw wordt ingespeeld op een landelijke uitstraling die past in de overgangszone. Daarbij blijft de hoek Klaassenstraat / Zuideindsestraat, evenals in het geldende bestemmingsplan, onbebouwd.

Door de nieuwbouw van het woon-zorggebouw treedt er ten opzichte van de bestaande (leegstaande) bebouwing op het perceel Zuideindsestraat 47 een aanmerkelijke wijziging in volume, (gestapelde) massa en verschijningsvorm op, maar is er door de ruime bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan geen sprake van een planologische nadeligere situatie.

De locatie van het plangebied bevindt zich aan de westrand van de kern Made. Een locatie die in de overgangszone naar het rustige buitengebied is gelegen maar zich ook kenmerkt door levendigheid en activiteiten in de omgeving. Op korte afstand van het plangebied zijn voorzieningen (o.a. een supermarkt en bushalte) gelegen die via bestaande voetpaden bereikbaar zijn. Deze ruimtelijke omstandigheden maken de locatie geschikt voor de beoogde woon/zorgwoningen.

Sub 3: Type woningen - huurkosten

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van Rassers Advocaten (sub 3) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 4: Parkeren

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bij nader inzien onvoldoende helder gewaarborgd dat het gaat om 43 appartementen, onder te verdelen in 20 extramurale

zorgwoonheden en 23 intramurale zorgwooneenheden¹. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de regels zodat dit wel helder en duidelijk is geborgd en ook handhaafbaar is. ¹) deze zorg valt tegenwoordig onder het Zorg Zwaarte Pakket 4 t/m 7)

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 feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. Gelet hierop is in paragraaf 4.3. van de toelichting van het bestemmingsplan een parkeerbalansberekening opgenomen. Daarbij zijn de parkeernormen in het “Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028” leidend, waarbij wordt aangesloten bij de parkeernorm zoals die zijn gesteld in de op dat moment geldende publicaties van het CROW. In artikel 4.3.1. is een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen waarin is bepaald dat de bestemming “Maatschappelijk” slechts mag worden bebouwd indien bij intramurale en extramurale zorgwooneenheden respectievelijk ten minste 0,6 en 1,2 parkeerplaats per zorgwooneenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Uit de parkeerbalansberekening blijkt een behoefte aan 38 parkeerplaatsen gebaseerd op de parkeernormen van 1,2 parkeerplaats per extramuraal zorgwooneenheid en 0,6 parkeerplaats per zorgwooneenheid met intramurale zorg. In deze CROW normen is het parkeren door zorgverleners en bezoekers meegenomen. De inzet van een deelauto is komen te vervallen.

Er worden 38 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd waardoor aan de berekende parkeervraag wordt voldaan. De bestaande parkeerruimte in de omgeving blijft hierdoor in stand.

Sub 5: Verkeersdrukte

De toename van het aantal verkeersbewegingen door het nieuwe woon-zorggebouw bedraagt op basis van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de CROW (ASVV, publicatie 381) 75 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uit een verkeerstelling gehouden in juli 2021 blijkt dat op de drukste dag 788 voertuigen van de Klaassenstraat gebruik maken. De Klaassenweg (erftoegangsweg/ 30 km/h) en de Zuideindsestraat (gebiedsontsluitingsweg/50 km/h) kunnen deze beperkte toename van verkeer zonder problemen verwerken.

Van een reductie van parkeerplaatsen aan de Klaassenstraat is geen sprake omdat de ontsluiting naar de parkeerplaats op eigen terrein de bestaande in- / uitrit van het huisperceel Zuideindsestraat 47 op de Klaassenstraat vervangt. Hierdoor blijft de bestaande mogelijkheid om te parkeren op de Klaassenstraat in stand.

Sub 6: Ontsluiting parkeerterrein en afvalcontainer

Het parkeerterrein wordt haaks op de Klaassenstraat, die als erftoegangsweg juist deze uitwegfunctie heeft, ontsloten zodat door de uitritconstructie de voorrangssituatie voor iedereen duidelijk zal zijn en de motorvoertuigen alleen stapvoets het parkeerterrein kunnen verlaten.

Deze ontsluiting heeft, vanwege verkeersveiligheid, de voorkeur boven een aansluiting ter plaatse van de huidige inrit op de Zuideindsestraat omdat de snelheid en verkeersintensiteit op deze weg (aanzienlijk) hoger liggen. Door de (gebruikelijke) wijze van aansluiting van het parkeerterrein op de bestaande infrastructuur en de beperkte toename van verkeer (zie sub 5) komt de verkeersveiligheid op het Klaassenstraat niet in het geding. Door de aanleg van

een nieuw voetpad tussen het parkeerterrein en de Zuideindsestraat wordt voor de voetgangers de verkeersveiligheid voor dit deel van de Klaassenstraat juist verbeterd.

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de geluidsnormen. Omdat de toename van het verkeersbewegingen beperkt is en de rijsnelheid laag is, is het extra optreden van trillingen onwaarschijnlijk.

Voor wat betreft de overlast van koplampen kan worden gesteld dat alleen bij het verlaten van het parkeerterrein richting de Stuivezandsestraat er sprake is van het schijnen van de koplampen richting de woning van reclamant. De overlast zal echter beperkt zijn omdat het voor de hand ligt dat de motorvoertuigen die het parkeerterrein verlaten hoofdzakelijk richting de Zuideindsestraat (gebiedsontsluitingsweg) rijden. Bovendien wordt het inschijnen van de koplampen door de aanwezige groenbeplanting en (lage) erfafscheiding in de voortuin van de reclamant en de nieuwe groenaanplant rondom het parkeerterrein belemmerd.

Dat er sprake zal zijn van stank- en geluidsoverlast ten gevolge van de afvalcontainer ligt niet voor de hand omdat het gaat om een afgeschermd ruimte en daartoe speciaal gemaakte containers. Verder worden de containers slechts incidenteel geleegd.

Sub 7: Bereikbaarheid door hulpdiensten

Het plan voldoet aan het beleid voor bereikbaarheid van de hulpdiensten, de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft hierover positief geadviseerd.

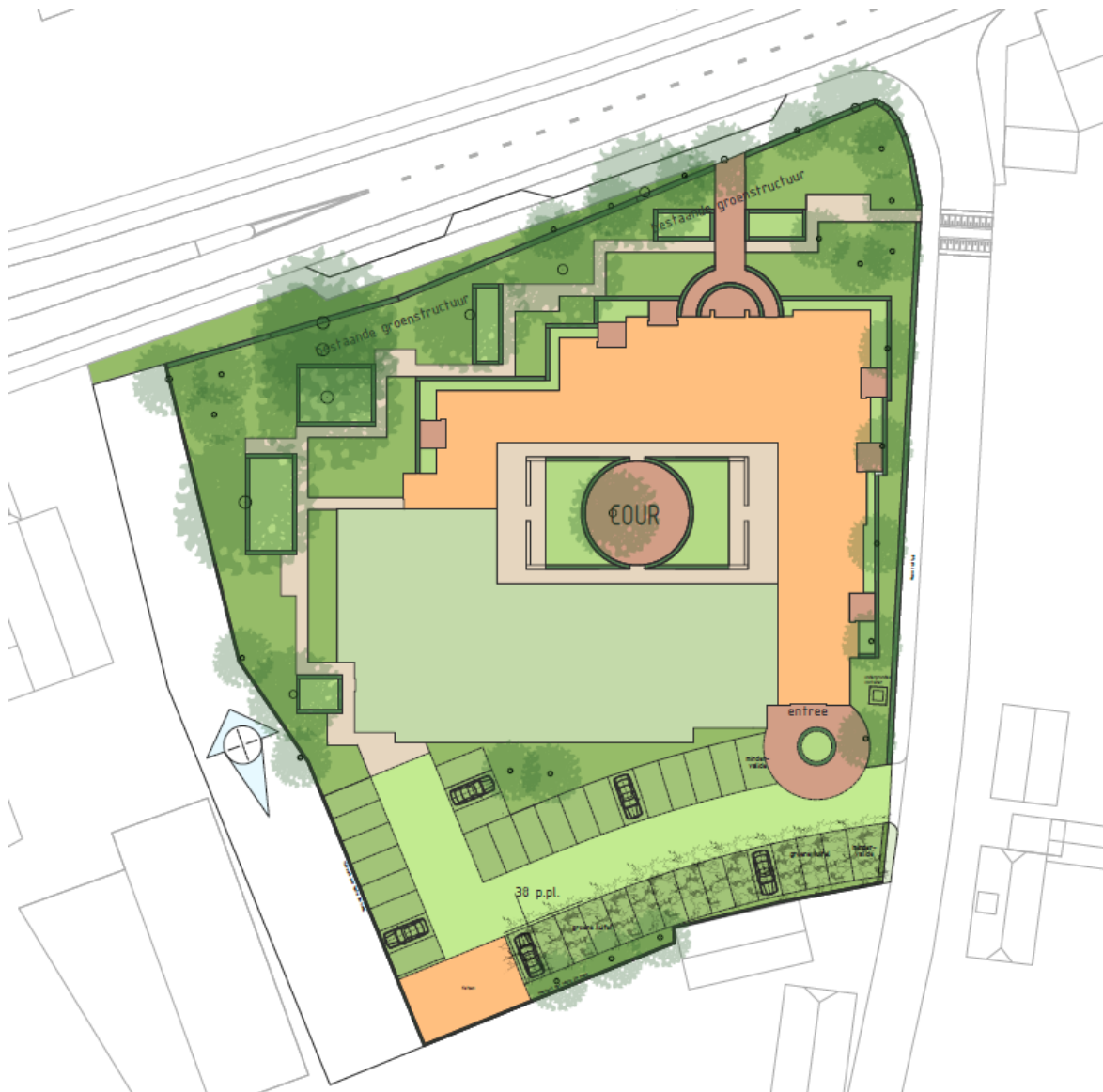
Sub 8: Groenplan

In het Groenbeleidsplan van de gemeente Drimmelen is 50m² groen per woning binnen de verkeerskundige kom als ambitie opgenomen. Het is een richtlijn en geen harde eis. Bij ieder ruimtelijk plan wordt op basis van maatwerk een beoordeling gemaakt of er voldoende groen is opgenomen. Daarbij wordt ook gekeken naar groene structuren in de omgeving van het plangebied en de nabijheid van het buitengebied.

In het voorliggende plan wordt, zoals uit onderstaande inrichtingstekening blijkt, circa 1880 m² groen behouden c.q. gerealiseerd en worden de parkeervakken van het parkeerterrein (530 m²) in grasbetontegels uitgevoerd, waardoor dit areaal ook een groene uitstraling krijgt. Aanvullend wordt ook het platte dak van het lagere bouwdeel van het woon-zorggebouw met een oppervlak van 762 m² als een groen-dak uitgevoerd. Hierdoor wordt ruimschoots aan de richtlijn van 50 m² per woning voldaan en/of zijn de getroffen maatregelen en de ligging van het plangebied tot het groene buitengebied zodanig van aard dat gesteld kan worden dat het voorliggende plan strookt met (de ambities van) het Groenbeleidsplan.

Om het groen te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die luidt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van woon-zorggebouw en gronden slechts wordt verleend indien is aangetoond dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit onverharde tuin, sedum-/groendaken en open verhardingen.

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak, zoals in het bestemmingsplan is berekend, met ca 1.440 m² toe. Dit leidt tot een waterbergingsopgave van circa 86 m³ welke op eigen terrein zal moeten worden gerealiseerd.



Sub 9: Natuur en flora/fauna

In februari 2022 is een ecologische quickscan uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde gebieden, beschermde soorten flora en fauna en beschermde houtopstanden. Tevens diende dit onderzoek om te toetsen of er bij een ruimtelijke ontwikkeling kans is op overtreding van de Wet natuurbescherming.

In de quickscan is geconcludeerd dat nader soort specifiek onderzoek nodig is naar de Huismus, de Kerkuil en Vleermuizen. In de loop van 2022 zijn deze ecologische vervolgonderzoeken uitgevoerd wat tot de volgende conclusies heeft geleid:

- de Huismus maakt geen gebruik van het plangebied;
- er zijn geen verblijfplaatsen van Vleermuizen aanwezig binnen het plangebied of de directe omgeving. Wel wordt er incidenteel in en rondom het plangebied gefoerageerd en er bevindt zich aan de Klaassenstraat een vliegroute;
- de Kerkuil heeft een vaste rust- of verblijfplaats in de bestaande schuur, er is geen nestlocatie gedurende de onderzoeksperiode vastgesteld.

Doordat er een vaste rust- of verblijfplaats van de Kerkuil als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt te verdwijnen, heeft de initiatiefnemer in het kader van de Wet natuurbescherming op 11 oktober 2022 een ontheffing bij Omgevingsdienst Brabant Noord

ingediend. Als onderdeel van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld, waarin is aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op Kerkuil zoveel als mogelijk te beperken.

Sub 10: Geluidsbelasting

Dit onderdeel van de zienswijze richt zich tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde Wet geluidhinder 'Zuideindsestraat 47' dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen hogere geluidswaarden Zuideindsestraat 47 te Made voor de beantwoording.

Sub 11: Geurcirkel

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 3 (sub 1) waarin uitvoerig op het aspect geur is ingegaan.

Sub 12: Luchtkwaliteit/stikstofdepositie

De stikstofberekening is geactualiseerd op basis van de actuele update van de Acrius calculator en de Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering die per 1 juli 2021 in werking zijn getreden. Deze berekening is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

In de Acrius calculator is een afkapgrens van 25 km geïmplementeerd die op 5 april 2023 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanvaardbaar wordt geacht.

Ten aanzien van het cumulatieve effect wordt opgemerkt dat de Raad van State heeft geoordeeld dat "in een onderzoek naar de gevolgen voor Natura 2000-gebieden de cumulatieve effecten niet hoeven te worden beoordeeld als uit dat onderzoek blijkt dat een bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden (202002509/1/R1)".

Sub 13: Grondkwaliteit/asbest

Het nader asbestonderzoek is als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en ontbreekt aldus niet. In de plantoelichting zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat waaruit blijkt dat er sprake is van een ernstige geval van (asbest)bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt sanerende maatregelen te treffen. Daartoe zal de initiatiefnemer een BUS-melding (saneringsplan) type immobiel bij de omgevingsdienst indienen. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de asbestverontreiniging, voorafgaande aan de beoogde (bouw)werkzaamheden, volgens de geldende wet- en regelgeving worden gesaneerd.

Sub 14 : Algemeen

Omdat het woon-zorggebouw, zoals onder sub 2 is verwoord, zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast en groen wordt ingekaderd, gaat het historische straatbeeld niet verloren en/of wordt de leefbaarheid ter plaatse niet aangetast.

Wel wordt ter tegemoetkoming aan de zienswijze door het bouwvlak van de bestemming 'maatschappelijk' aan de Klaassenstraat met 1 meter in westelijke richting te verplaatsen zodat de afstand van het woon-zorggebouw tot deze weg wordt vergroot. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve gegrond op basis waarvan de verbeelding wordt gewijzigd.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan:

Bewoner 2:

De reclamant heeft de volgende zienswijzen ingebracht:

1. De kruising Klaassenstraat-Zuideindsestraat-Oude Kerkstraat is nu al druk en gevaarlijk. Door de toename van het aantal wooneenheden zal het verkeer alleen maar toenemen. Dat leidt tot verkeersonveiligheid.
2. Toename van bezoekers en zorgverleners betekent minder parkeerruimte, terwijl er nu al te weinig parkeerruimte is.
3. Hoogbouw past niet aan de rand van Made tegen de polder aan.
4. Hoogbouw gaat ten koste van ons uitzicht vanuit de tuin.
5. Er is meer behoefte aan starterswoningen dan aan zorgappartementen.

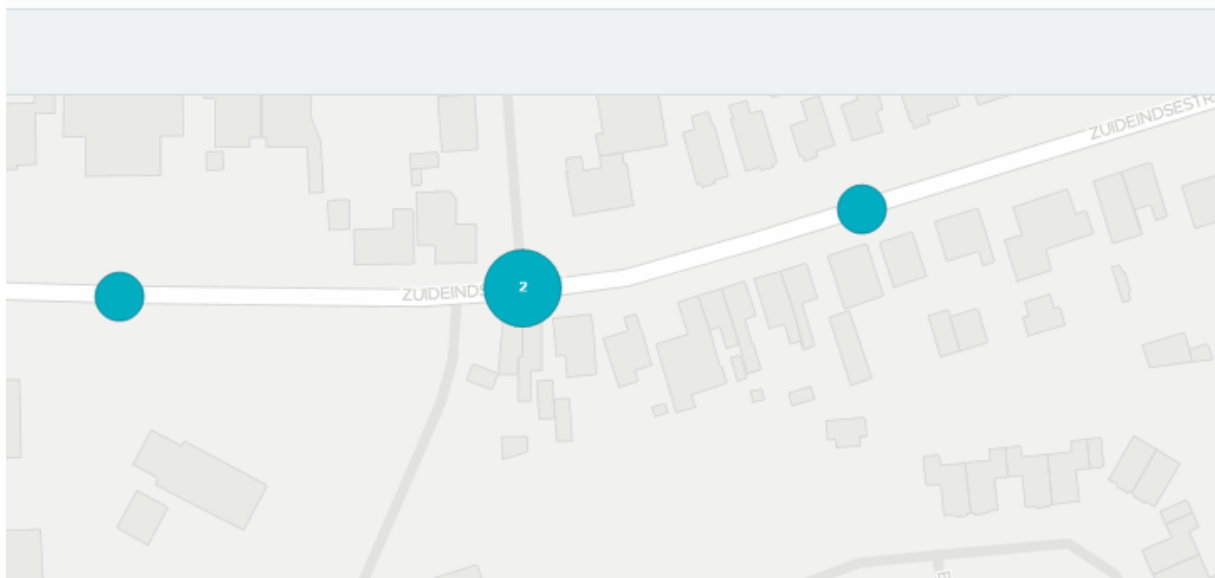
Reactie gemeente bewoner 2:

Sub 1: Verkeersonveiligheid

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 5 en 6) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Overigens zijn er, zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, in de afgelopen 9 jaar geen ongevallen op het kruispunt Zuideindsestraat – Klaassenstraat geregistreerd.

/ Statistiek /  Ongevallen / Gemeente Drimmelen / Afgesloten en actuele data (1 jan. 2014 - 22 mei 2023)



Sub 2: Parkeren

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 4) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 3: Hoogbouw past niet

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 2) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 4: Uitzicht

Het uitzicht van de reclamant zal door de beoogde nieuwbouw van het woon-zorggebouw wijzigen. Echter, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad

van State (ABRvS) bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat.

Door de zorgvuldige architectonische uitwerking, waarbij gevelverspringingen en -vlakken worden toegepast en metselwerk in kleur wordt afgewisseld, wordt een kleinschaliger (straat)beeld gecreëerd. Met het toepassen van de kapvorm langs de Zuideindsestraat en Klaassenstraat en de groene inkadering van het buitenterrein wordt ingespeeld op een landelijke uitstraling die past in de overgangszone.

Sub 5: Meer behoefte aan starterswoningen

De vraag naar aan 24-uurszorg en zorg op afroep neemt in de gemeente Drimmelen, zoals uit het Woningbehoefteonderzoek Gemeente Drimmelen 2021 behorend bij het Programma Wonen blijkt, toe evenals de vraag naar starterswoningen. Beide doelgroepen (24-uurszorg en zorg op afroep) zijn gebaat bij voldoende geschikt woningaanbod. Dit gaat enerzijds op individueel niveau om levensloopbestendige woningen, maar ook om voldoende locaties om te kunnen voorzien in geclusterde woon(zorg)voorzieningen. De onderhavige locatie biedt de mogelijkheid om in de kern Made een dergelijke clustering te realiseren waar geconcentreerd zorg kan worden verleend. Dit sluit aan bij de ambitie uit de Omgevingsvisie waarbij een inclusieve samenleving centraal staat.

In het Programma Wonen, vastgesteld door de raad op 22 maart 2022, is bepaald dat grotere woningbouwprojecten (vanaf 20 woningen) uit minimaal uit 25% goedkope koop of sociale huur moeten zijn opgebouwd aangevuld met minimaal 25% betaalbare woningen. Op deze wijze wordt op ander locaties ook in de behoefte van starterswoningen voorzien.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan:

Bewoner 3:

Reclamant wijst erop dat zijn bedrijf, dat op korte afstand van het plangebied is gevestigd en over een milieuvergunning beschikt voor 40 stuks melkvee en 21 stuks jongvee. De reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eis van een goed woon- en leefklimaat binnen het woon-zorggebouw en in strijd is met een aantal andere ruimtelijke aspecten waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor worden de navolgende argumenten aangevoerd:

1. Geur

- a. De afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij (met dieren zonder emissiefactor) tot de gevel van het woon-zorggebouw moet, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) voldoen aan een vaste afstand van minimaal 100 meter. De Wgv biedt, zoals in de uitspraak van Raad van State d.d. 18 december 2019 ECLI:NL:RVS:2019:4330 wordt onderschreven, geen ruimte om door middel van een alternatieve geurberekening hiervan af te wijken omdat er geen emissiefactor is vastgesteld voor melkrundvee;
- b. De fictieve berekening die is uitgevoerd, is in deze situatie (dieren zonder emissiefactor) niet toegestaan en klopt inhoudelijk niet omdat niet is uitgegaan van de vergunde en daadwerkelijke ammoniakemissie van 612 kg ammoniak;
- c. De conclusie van de geurberekening dat alleen op punt 1 de geurbelasting meer bedraagt dan 2 OUE is onverenigbaar met de uitkomst van een eerder uitgevoerd geuronderzoek waaruit blijkt dat in het gehele plangebied de norm van 2 OUE wordt overschreden;
- d. Er zijn slechts 8 veehouderijen binnen een straal van 1 kilometer onderzocht terwijl alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer onderzocht hadden moeten worden. Hierdoor is de achtergrondbelasting niet juist berekend en is het geurhinderpercentage ondeugdelijk berekend wat niet tot de conclusie kan leiden dat sprake is van een redelijk goed woon en leefklimaat.

2. Gezondheid en veehouderij

Er is, mede in relatie tot de toekomstige kwetsbare bewoners van het woon-zorggebouw, geen onderzoek uitgevoerd conform de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Gezondheid (endotoxine toetsingskader 1.0) van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO). Ook is er onvoldoende onderzoek naar veehouderijen in de omgeving gedaan waardoor er geenszins is aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

3. Geluid

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek d.d. 10 februari 2022 beperkt zich uitsluitend tot geluid afkomstig van de Zuideindsestraat, de Klaassenstraat, Stuivezandsestraat en Oude Kerkstraat. Er is nagelaten te onderzoeken wat de akoestische gevolgen zijn van de bedrijven, waaronder het bedrijf van reclamant, die in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling ECLI:NL:RVS:2021:2702.

4. Richtafstanden / gemengd gebied

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden zoals neergelegd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', mede omdat er in de toelichting op het bestemmingsplan ten onrechte wordt gesteld dat sprake is van een gemengd gebied.

5. Belemmering bedrijfsvoering

Reclamant vreest voor belemmering van zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering indien het woon-zorggebouw op zo'n korte afstand tot zijn bedrijf wordt gerealiseerd.

6. *Groenbeleidsplan*

Het bestemmingsplan voldoet niet aan het integraal groenbeleidsplan 2017-2026. Er wordt geen 50m² groen per nieuwbouwwoning gerealiseerd. Bovendien fungeert een deel van het groen binnen het plangebied als parkeerplaats.

7. *Parkeernorm*

Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen omdat is nagelaten parkeerplaatsen voor verplegend personeel mee te nemen en de omvang van de besparing van de deelauto een onzekere factor is.

Reactie gemeente bewoner 3:

Algemeen:

Het perceel Zuideindsestraat 47 is het geldende bestemmingsplan “Kern Made”, welke door de raad op 21 maart 2013 is vastgesteld, met de bestemming “Bedrijf” opgenomen. Binnen deze bestemming zijn enkel bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij het bestemmingsplan Kern Made is opgenomen. In deze bijlage is het fokken en houden van rundvee aangemerkt als een categorie 3.2. bedrijf. Dit betekent dat het houden van vee op deze locatie op grond van het geldend bestemmingsplan niet is toegestaan.

In de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan “Kern Made” is onder andere opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Daarbij is aanvullend bepaald dat indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik te hervatten.

Ook mag de aard en omvang van de strijdigheid met het bestemmingsplan niet worden vergroot. Het doen toenemen van het aantal dieren en/of het wijzigen van de diersoort is derhalve op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Op 23 september 1977 is op basis van de Hinderwet voor Zuideindsestraat 55 een oprichtingsvergunning verleend voor het houden van 40 stuks melkvee en 35 stuks jongvee. Op 21 december 1998 is ingevolge de Wet milieubeheer een nieuwe vergunning voor de gehele inrichting verleend ondanks dat niet voldaan kon worden aan de vereiste afstandseisen die voor de omliggende woonbebouwing (Stuivezandsestraat 4 en Zuideindsestraat 51) golden. De rechten uit de Hinderwetvergunning zijn daarbij gehandhaafd.

In 2003 is een sloopvergunning verleend op basis waarvan een deel van de stallen en de melkinstallatie zijn gesloopt. In 2011 is een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit voor 40 stuks melkvee/zoogkoeien en 21 stuks jongvee.

Sub 1: Geur

Ad a

Overeenkomstig artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object minimaal 100 meter in de bebouwde kom te bedragen. Deze afstand wordt gemeten vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object.

Verder is in artikel 5 lid 1, sub a van de Wgv bepaald, dat onverminderd de artikelen 3 en 4, de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen.

Het dierenverblijf aan de Zuideindestraat 55 betreft een overdekt (stal)verblijf waarvan de afstand van het beoogde woon-zorggebouw tot aan het dichtstbijzijnde gelegen ventilatie/emissiepunt circa 52 meter bedraagt. De afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de gevel van geurgevoelige object is enkele meters korter. Zie onderstaande afbeelding waarop ook de punten voor de geurberekening en nabijgelegen geurgevoelige objecten zijn aangeduid.



Er wordt derhalve niet voldaan aan de aan te houden afstanden conform de Wgv. Echter behoeft dit geen belemmeringen op te leveren indien in het kader van de “omgekeerde werking” en in lijn met jurisprudentie gemotiveerd kan worden of:

1. het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, en;
2. er ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ad 1

In de bestaande situatie zijn, zoals de bovenstaande afbeelding/luchtfoto aantoont, reeds geurgevoelige objecten (Zuideindestraat 51 en Stuivezandsestraat 4 en 5) op een aanzienlijke kortere afstand van Zuideindestraat 55 gelegen dan het geprojecteerde woon-zorggebouw op het perceel Zuideindestraat 47. Die geurgevoelige objecten zijn derhalve reeds bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Zuideindestraat 55. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op het perceel Zuideindestraat 47 niet leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op Zuideindestraat 55.

Ad 2

In de rapportage van Tritium Advies “Geuronderzoek (Wgv) Zuideindestraat 47 te Made Gemeente Drimmelen” d.d. 12 oktober 2021 is onderzocht of ter plaatse van het oprichten

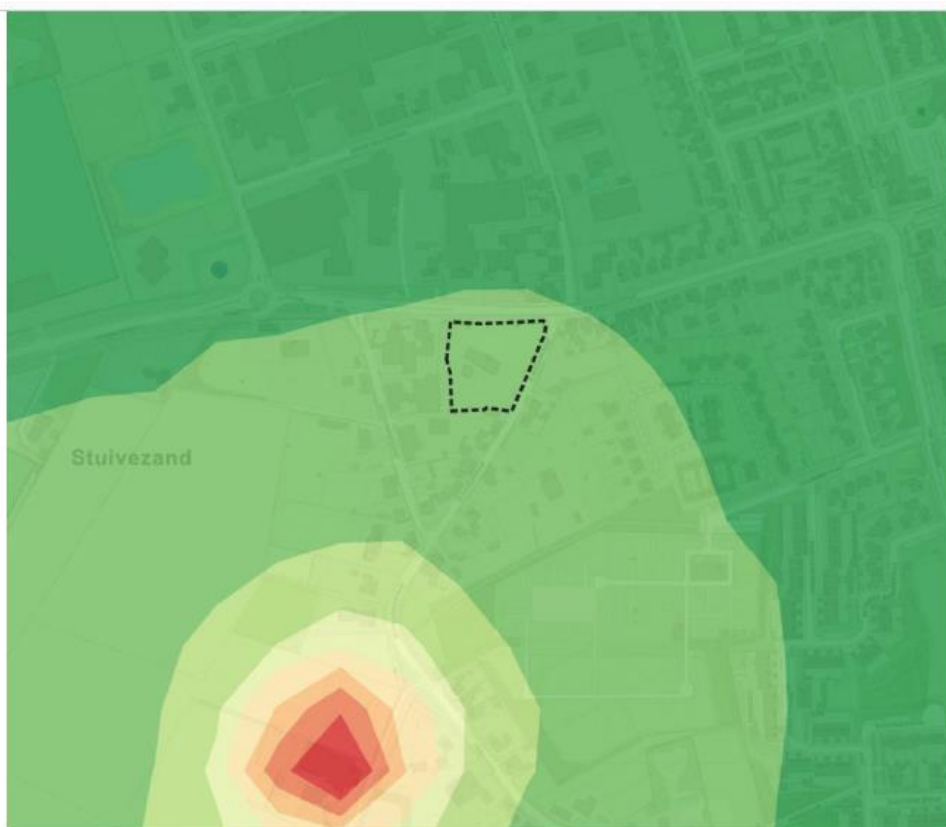
van het geurgevoelig object (zijnde het woon-zorggebouw) er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is de melding die in 2011 op grond van het Activiteitenbesluit voor Zuideindsestraat 55 is gedaan als leidraad aangehouden.

Het is algemeen acceptabel dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien wordt voldaan aan de geurafstanden die voor het bedrijf gelden. In deze situatie wordt niet voldaan aan de gestelde afstanden. Binnen deze afstand kan er echter wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit dient dan wel nader onderbouwd te worden door de gemeenteraad, zo blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State, o.a. 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009 waarin is geoordeeld dat het overschrijden van de individuele geurnorm niet met zich meebrengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beoordeling van het te verwachten woon- en leefklimaat dient te zijn gebaseerd op de meest maatgevende geurbelasting. Naast de geurbelasting uit één bedrijf (de voorgrondbelasting) is er ook een geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk, de zogenaamde achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is maatgevend als deze ten minste de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

De fictieve geurberekening van Tritium Advies toont aan dat in het berekende worst-case scenario de voorgrondbelasting afkomstig van het bedrijf op de Zuideindsestraat 55 alleen op het meeste westelijk punt 1 (zie bovenstaande afbeelding) de norm van 2 OE/m³ zeer beperkt overschrijdt. Op de overige punten wordt aan de geurnorm voldaan.

Op 25 november 2022 is door Van Dun Advies een geactualiseerde geurberekening opgesteld van de achtergrondbelasting van geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Uit de berekende waarden kan worden afgeleid dat in deze situatie de achtergrondbelasting maatgevend is. Verder blijkt dat het woon-zorggebouw is gelegen in een gebied met een 'goed' Woon- en leefklimaat. Een dergelijk geurhinderniveau wordt als 'aanvaardbaar' beschouwd. Onderstaand is de verspreidingskaart van de achtergrondgeurbelasting met daarop gestippeld het plangebied weergegeven.

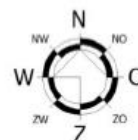


Legenda

Bestemmingsplangebied

Achtergrondbelasting geur

	Zeer goed - 0 - 1,7 Oue
	Goed - 1,7 - 3,9 Oue
	Redelijk goed - 3,9 - 6,8 Oue
	Matig - 6,8 - 9,8 Oue
	Tamelijk slecht - 9,8 - 14,5 Oue
	Slecht - 14,5 - 19,6 Oue
	Zeer slecht - 19,6 - 25,9 Oue
	Extreem slecht - 25,9 - > Oue



Samenvattend wordt enerzijds geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van een woon-zorggebouw op het perceel Zudeindsestraat 47 niet leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op Zuideindsestraat 55. Anderzijds blijkt dat er ter plaatse van het woon-zorggebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ad b

Om het woon- en leefklimaat voor het plangebied tastbaar te maken, is er door Tritium Advies een fictieve geurberekening opgesteld of er op basis van het aantal vergunde dieraantallen, afgezet tegen een vergelijkbare diercategorie die wel een geuremissiefactor heeft toegekend gekregen, wordt voldaan aan de geurnorm van 2 OUE/m³. In het geuronderzoek is in het kader van geur een vergelijking gemaakt op basis van de geuremissiefactor van vleesstieren, gezien deze qua omvang, gewicht en voeding vergelijkbaar zijn met een gemiddelde melk- en kalfkoe > 2 jaar / vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (ondanks de categorie jongvee qua omvang/gewicht een stuk kleiner zijn). Deze benadering is qua toegekende geuremissie per dier een worst-case benadering, aangezien de

diercategorie vleesstieren de hoogste geuremissiefactor (35,6 Oue/s) kent van alle diercategorieën.

De zienswijze van reclamant dat deze geurberekening van de verkeerde (hoeveelheid) ammoniakemissie uitgaat, wordt niet onderbouwd en is bovendien niet correct. Er is namelijk geen aantoonbare mate van samenhang tussen de ammoniak- en geuremissie van een diercategorie.

Ad c

De betreffende geurcontour van 2 OUE die eerder is bepaald en over nagenoeg het gehele plangebied zou liggen, lijkt niet te zijn te gegenereerd met een actueel reken- en verspreidingsmodel (zoals V-Stacks Gebied) maar op basis van een oude systematiek met een vaste contour en verouderde gegevens die niet (meer) van toepassing zijn.

Ad d.

Op 25 november 2022 is door Van Dun Advies een geactualiseerde geurberekening opgesteld van de achtergrondbelasting van geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving. Voor de uitgevoerde berekening, die als bijlage bij het plan is gevoegd, zijn gegevens gebruikt afkomstig van Kernregistratie Dierverblijven. In deze registratie worden van alle vergunningen van veehouderijen in de provincie Noord-Brabant de kenmerken en emissiegegevens verzameld. Met deze gegevens is het mogelijk om een geurberekening uit te voeren met het rekenprogramma V-stacks-gebied 2020.

Vanwege de ligging van het onderzoeksgebied zijn alle veehouderijen (met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld) uit de gemeenten Drimmelen en Oosterhout gebruikt. In de berekening zijn alle bronnen binnen een straal van 2 kilometer rondom het onderzoeksgebied betrokken.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat, volgens dezelfde toetsing als opgenomen in de geurberekening Triitum Advies, d.d. 12 oktober 2021 waarbij een straal van 1 km is gehanteerd, de locatie is gelegen in een gebied met een 'goed' Woon- en leefklimaat. Een dergelijk geurhinderniveau kan als 'aanvaardbaar' worden beschouwd. Zie de verspreidingskaart van de achtergrondgeurbelasting onder sub a.

Sub 2: Gezondheid en veehouderij endotoxineonderzoek

De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, moeten worden betrokken bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening. Een van de effecten op de volksgezondheid ziet op endotoxinen.

De rijksoverheid ontwikkelt een landelijk toetsingskader voor endotoxinen. Dit toetsingskader is momenteel nog niet beschikbaar. Daarom heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (team van provincie Noord-Brabant, de GGD en verschillende Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) vooruitlopend op de ontwikkeling van een landelijk toetsingskader de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.

Over dit Toetsingskader endotoxinen heeft zich jurisprudentie gevormd waaruit blijkt dat er nog een aanzienlijk aantal vragen over het toetsen van endotoxinen bestaat. Daarvoor is verder wetenschappelijk onderzoek vereist. Hierbij acht de Raad van State ook van belang dat voor endotoxinen niet met een eenduidige wettelijke regeling is bepaald hoe de mogelijke gevolgen van de emissie van endotoxinen bij veehouderijen in een besluit moeten worden

betrokken. Het is daarom aan het bevoegd gezag om te bepalen of en zo ja, welke maatregelen bij endotoxinen in het belang van de bescherming van het milieu nodig zijn. Het bevoegd gezag heeft daarbij beoordelingsruimte.

Omdat een eenduidig landelijk toetsingskader voor endotoxinen ontbreekt, de bezetting van de veehouderij van reclamant nihil is en reeds meerdere (bedrijfs)woningen op korte afstand van deze veehouderij zijn gelegen, wordt een endotoxinen onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Sub 3 Geluid

Er bestaat in het kader van de Wet geluidhinder geen verplichting om de gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï te onderzoeken omdat de geprojecteerde (zorg)woningen niet zijn gelegen in een zone van een industrieterrein als bedoeld in artikel 110f, eerste lid, gelezen in samenhang met de artikelen 40 en 52 van de Wgh,

Voor de beoordeling van de geluidkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ((zorg)woningen is in een aanvullend onderzoek VNG toetsing bedrijventerrein, Stantec d.d. 27-5-2022 opgesteld die bij het plan als bijlage is gevoegd. Daarbij is gebruik gemaakt van het toetsingskader geluid zoals deze is omschreven in bijlage 5 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering 'Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen'. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit 4 stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee ook het belang van de onderzoeks- en motiveringsplicht.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen de gereduceerde richtafstand van de bestemming bedrijventerrein, direct aan de noordzijde van de Zuideindsestraat, over het nieuwe woon-zorggebouw is gelegen. Uit de berekeningen blijkt dat:

- ter plaatse van het nieuwe zorggebouw aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (stap 2 gemengd gebied) niet wordt voldaan. De overschrijdingen bevinden zich aan de noord- en westzijde van het bouwvlak. Aan de richtwaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde (stap 3 gemengd gebied) wordt wel voldaan. Het maximaal berekend geluidniveau van 54 dB(A) leidt niet tot aanvullende bouwkundige voorzieningen om een binnenniveau van 35 dB(A) te garanderen. Om deze reden worden de berekende geluidbelastingen ter plaatse van het nieuwe zorggebouw als acceptabel geacht;
- de maximale geluidniveaus de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van het bouwvlak voor het nieuwe zorgcentrum overschrijdt. De overschrijdingen bevinden zich aan de noord- en westzijde van het bouwvlak. Het oprichten van een geluidscherm om de geluidniveaus te reduceren wordt niet als reëel gezien. Daarnaast treden eveneens piekgeluiden op vanwege het (vracht)verkeer op de Zuideindsestraat die vergelijkbaar zijn met de piekgeluiden binnen de grenzen van de bestemming bedrijventerrein. Om deze reden wordt de overschrijding van de maximale geluidniveaus als aanvaardbaar geacht. Geadviseerd wordt om de gevels van het nieuwe woon-zorggebouw zodanig uit te voeren dat een binnenniveau van 45 dB(A) in de nachtperiode voor piekgeluiden wordt gegarandeerd (conform tabel 2.17a uit het Activiteitenbesluit). Met bouwkundige voorzieningen is het technisch haalbaar om de gewenste geluidwering te behalen.
- vanwege de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein op de Zuideindsestraat (indirecte hinder) ter plaatse van het nieuwe zorgcentrum geen geluidbelastingen zijn berekend die hoger zijn dan de gestelde richtwaarde. De indirecte hinder door het verkeer op de Zuideindsestraat ten gevolge van het bedrijventerrein levert dan ook geen belemmering op.

In de Memo Cumulatie industrielawaaï en wegverkeerslawaaï, Stantec d.d. 22 juni 2022, die als bijlage bij het plan is gevoegd, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het

akoestische klimaat inzichtelijk gemaakt. Het akoestische klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden). De milieukwaliteitsmaat MKM Lden is een methode om de gecumuleerde geluidbelasting te beoordelen op hinderlijkheid. Hiertoe wordt de gewogen geluidbelasting (Lden) omgerekend naar de bijbehorende milieukwaliteitsmaat (MKM Lden).

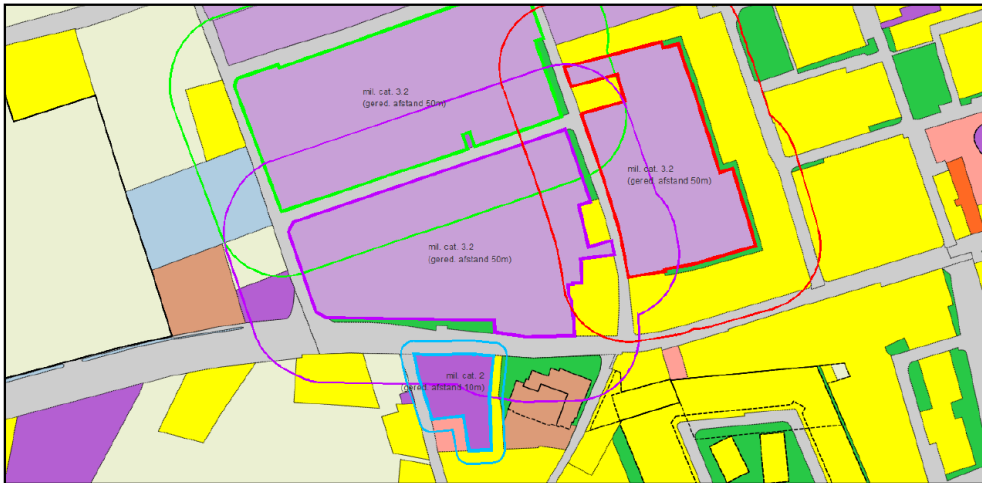
De cumulatieberekening is uitgevoerd zoals omschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Vervolgens zijn de cumulatieve geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden). Ter plaatse van het nieuwe zorggebouw zijn cumulatieve geluidbelastingen (industrielawaai en wegverkeerslawaai gezamenlijk) berekend die variëren van 44 dB tot maximaal 64 dB, afhankelijk van de situering van de gevel.

Ondanks de hoge berekende cumulatieve geluidbelastingen op het noordelijke gedeelte van het bouwplan is er toch sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het woon-zorggebouw. Hieraan ligt de volgende motivering ten grondslag:

- Voor de nieuwe appartementen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Een van de onderdelen gaat in op de karakteristieke geluidwering van de gevels. Dit dient zodanig te worden vormgegeven dat het geluidniveau in de verblijfsgebieden van de appartementen aan een binnenwaarde van 33 dB voor wegverkeerslawaai en/of 35 dB(A) voor Industrielawaai dient te voldoen. Middels het gebalanceerd ventilatiesysteem in combinatie met (akoestische) beglazing en een goede naad- en kierdichting is de benodigde karakteristieke gevelwering technisch haalbaar. In dat geval is sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat in de appartementen.
- Niet alle appartementen beschikken over een buitenruimte direct grenzend aan het appartement. Om deze reden is het bouwplan van een gemeenschappelijk buitenruimte (cour) voorzien, waar iedere toekomstige bewoner van het bouwplan vrij gebruik van kan maken. De gemeenschappelijke buitenruimte is gesitueerd aan de binnenzijde van het bouwplan. Ter plaatse van deze gemeenschappelijke buitenruimte is een Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden) bepaald dat als 'goed' is te beschouwen. Hierdoor hebben alle toekomstige bewoners de mogelijkheid om in een geluidluwe omgeving buiten te verblijven.

Sub 4: Gemengd gebied

Het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied" dient aangemerkt te worden als een locatie waar uitsluitend sprake is van een woonfunctie met uitsluitend een wegenstructuur ten dienste van het plangebied en geen verstorende invloed heeft vanwege wegverkeer van nabijgelegen wegen. Bij een "gemengd gebied" is sprake van een vermenging van de functie wonen en andere gebruiksfuncties zoals o.a. voorzieningen, kantoren en bedrijven. Ook worden woongebieden die direct langs hoofdontsluitingswegen zijn gelegen aangemerkt als gemengd gebied evenals lintbebouwing in het buitengebied met overwegende agrarische en andere bedrijvigheid. In de directe omgeving van het nieuwe woon-zorggebouw aan de Zuideindsestraat 47 zijn meerdere (detailhandels)bedrijven aanwezig. Tevens is het plangebied aan de Zuideindsestraat, een gebiedsontsluitingsweg voor de kern Made, gelegen. Om deze reden wordt de locatie als een "gemengd gebied" aangemerkt, waardoor de gereduceerde richtafstanden van toepassing zijn.



Bovenstaande afbeelding geeft de gereduceerde richtafstanden in relatie tot bestemmingplan 'Zuideindsestraat 47' te Made weer. Daaruit blijkt dat alleen de gereduceerde richtafstand van de bestemming bedrijventerrein, direct aan de noordzijde van de Zuideindsestraat, over het nieuwe woon-zorggebouw is gelegen.

Sub 5: Belemmering bedrijfsvoering

In de huidige planologische en feitelijke situatie geldt voor het perceel Zuideindsestraat 47 dat er reeds een geluidgevoelige object mogelijk en aanwezig is. Het plangebied is in het geldend bestemmingsplan 'Kern Made' namelijk bestemd als 'Wonen'. Daarnaast zijn in de huidige situatie naast het bedrijf van de reclamant op korte(re) afstand andere (bedrijfs)woningen gelegen. De bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant wordt door de aanwezigheid van deze geluidgevoelige objecten en de geldende woonbestemming reeds ingeperkt. De voorgenomen ontwikkeling van een woon-zorggebouw belemmert, zoals ook onder sub 1 (Geur) is beargumenteerd, de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant niet verder dan reeds op basis van huidige (planologische) situatie het geval is.

Sub 6: Groenbeleidsplan

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 8) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan

Sub 7: Parkeernorm

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 4) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan,

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan:

Rassers Advocaten:

1. *Inleiding*

Op basis van een principeverzoek dat in 2018 bij de gemeente is ingediend, zou er sprake zijn van een kleinschalige ontwikkeling op het perceel Zuideindsestraat 47.

2. *Bestemmingsplan te globaal en rechtsonzeker*

Het bestemmingsplan is op onderdelen te globaal en daarom rechtsonzeker is. De planregels, verbeelding en toelichting geven namelijk geen duidelijkheid over de exacte invulling en vormgeving van de ontwikkeling die nodig is voor de beoordeling van de diverse ruimtelijke aspecten zoals het benodigd aantal parkeerplaatsen. Zo is over de verhouding zorgappartementen en wooneenheden in de planregels niets geborgd. Ook ontbreekt de definiëring wat onder zorgwonen wordt verstaan.

3. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Aan het plan ligt geen gedegen onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de ontwikkeling ten grondslag, zoals vereist op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is geen aandacht besteed aan de harde plancapaciteit van woningen binnen de gemeente. Er is ook niet stilgestaan bij de beoogde huurprijzen in combinatie met de behoefte.

4. *Strijd met structuurvisie 2033 met aanvulling*

De ontwikkeling is in strijd met de Structuurvisie 2033 met aanvulling omdat:.

- a. het plangebied niet uitdrukkelijk is aangewezen als een inbreidings- en herstructureringslocatie of als geschikte locatie is benoemd voor de in het plan voorziene ontwikkeling;
- b. de ontwikkeling niet past binnen het landelijke karakter van Stuivezand. Het groene karakter van het perceel verdwijnt en er is sprake van een te grootschalige ontwikkeling.

5. *Maximale bouw- en goothoogte*

De goot- en bouwhoogte van de ontwikkeling zijn niet passend voor deze locatie en verhouden zich niet tot de bebouwing uit de omgeving. Het antwoord op de inspraakreactie dat de maximale planologische mogelijkheden in het thans geldende bestemmingsplan ook een bouwhoogte van 11 meter toestaan is niet afdoende. Ook wordt eraan voorbij gegaan dat het bouwvlak is verschoven richting de oostzijde van het perceel waardoor bebouwing op zeer korte afstand tot de Klaassenstraat wordt toegestaan en in mindere mate plaats is voor een groenvoorziening. Bovendien waren in het thans geldende bestemmingsplan geen gestapelde woningen toegestaan.

Er bestaat geen enkele reden om de zuidzijde van het perceel ook te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden en hier bebouwing toe te staan.

6. *Parkeren*

De berekening van het aantal parkeerplaatsen is onnavolgbaar:

- a. omdat er geen onderverdeling is gemaakt in zorgappartementen en intramurale wooneenheden.
- b. Er wordt een onjuiste parkeernorm gehanteerd voor zorgappartementen en zorgseenheden. In de CROW normen is geen norm opgenomen voor intramurale wooneenheden.
- c. Voor de zorgappartementen is een parkeernorm voor een regulier appartement meer passend;
- d. De parkeerbalans is ondeugdelijk. Een elektrische deelauto wordt geteld als 5 gewone "auto's en dus als 5 parkeerplaatsen. Het parkeer- en verkeersbeleid van de gemeente biedt hiervoor geen grondslag.

- e. Er worden ten onrechte parkeerplaatsen, die buiten het plangebied zijn gelegen, in het plan betrokken. Bovendien wordt de aanleg daarvan niet geborgd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het parkeerbeleid van de gemeente waarin is bepaald dat een ontwikkeling geen extra druk op de parkeersituatie in de openbare ruimte mag leggen.

7. *Verkeer*

- a. De voorziene ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen op de Klaassenstraat.
- b. Er wordt bij de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen ten onrechte niet uitgegaan van de maximaal planologische mogelijkheden, zijnde 43 zorgappartementen.
- c. Aan de verrichte verkeerstellingen in juli 2021 in de Klaassenstraat kan geen waarde worden gehecht omdat deze tellingen hebben plaatsgevonden gedurende de vakantieperiode en daardoor niet realistisch zijn.
- d. De Klaassenstraat kan de huidige verkeersintensiteiten nauwelijks verwerken en is verkeersonveilig. Iedere toename van verkeersbewegingen op deze locatie moet dan ook onaanvaardbaar worden geacht.
- e. De hoofdinrit/-uitrit van het plan zorgt voor een verkeersonveiligheid situatie en de bewoners van het tegenovergelegen perceel worden onevenredig gehinderd.
- f. De gemeente is geen volledig eigenaar van de weg want een deel hiervan is in eigendom van bewoners aan de Klaassenstraat.

8. *Geurcirkel*

Het plan maakt ten onrechte de ontwikkeling mogelijk van 43 geurgevoelige objecten binnen de in artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wgv genoemde afstand. De gemeente kent geen verordening op grond waarvan kan worden afgeweken van deze afstand van 100 meter.

9. *Waardevolle bomen*

In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de waardevolle bomen door de voorziene bebouwing op een zeer korte afstand tot deze bomen te realiseren.

Het plan is niet uitvoerbaar omdat voor bomen die staan vermeld op de waardevolle bomenlijst een kapverbod geldt.

Er wordt onvoldoende gemotiveerd om welke redenen wordt afgeweken van de richtlijn in het Groenbeleidsplan dat ruimtelijke plannen voor nieuwbouw 50 m² openbaar groen per woning dienen te bevatten.

10. *Natuur - gebiedsbescherming*

De conclusie van de stikstofdepositie berekening kan niet worden gevolgd omdat bij de berekening niet is uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden (onderverdeling seniorenappartementen en intramurale zorg).

11. *Natuur - soortenbescherming*

Het flora/fauna onderzoek geeft onvoldoende duidelijkheid over de uitvoerbaarheid van het plan in het licht van het soortenbeschermingsregime van de Wet natuurbeheer.

12. *Groenvoorziening, privacy en geluid*

- a. De groenvoorziening in het plan is onvoldoende geborgd. Een betere groene inpassing voorkomt hinder van inkijk op de tuinen en woningen van cliënten;
- b. Er is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de ontwikkeling zorgt voor extra geluidhinder. Daarbij is niet stilgestaan bij de mogelijkheden om geluiddempende maatregelen te nemen.

13. *Participatie/omgevingsdialoog*

Er heeft, in strijd met het eigen beleid van de gemeente Drimmelen, geen omgevingsdialoog gevoerd waardoor omwonenden op geen enkele wijze hebben kunnen participeren bij de totstandkoming van het plan.

14. Uitvoerbaarheid

De inhoud van de anterieure overeenkomst tussen Madezes47 B.V. en de gemeente is niet openbaar gemaakt zodat een aantal zaken zoals de afwikkeling van planschade, kosten van civiele werkzaamheden te realiseren door de gemeente en afspraken over de deelauto niet controleerbaar zijn voor derden. Verder zijn er vraagtekens bij de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente Rassers Advocaten:

Algemeen

Rasser Advocaten vertegenwoordigt de bewoners van een 5-tal adressen aan de Klaassenstraat en de bewoners van een woning aan de Stuivezandsestraat. Eén van de cliënten heeft ook een eigen zienswijze ingediend die in deze Nota separaat is beantwoord.

Ad 1: Inleiding

Reclamant doet voorkomen alsof de gemeente het plan voor het realiseren van 18 woningen niet wenselijk vond en om die reden op deze locatie uitsluitend een zeer kleinschalige ontwikkelingen zou (mogen) toestaan. Die suggestie is echter niet juist. Eind 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders namelijk, onder voorwaarden, besloten om in principe medewerking aan de beoogde ontwikkeling van 18 woningen te verlenen. De toenmalige initiatiefnemer heeft echter van verdere uitwerking van dit woningbouwplan afgezien en de betreffende gronden aan de huidige initiatiefnemer verkocht.

Ad 2: Bestemmingsplan globaal en rechts onzeker

De regels van het ontwerpbestemmingsplan bieden, hoewel dit niet de intentie was, de mogelijkheid om de verhouding tussen intramurale en extramurale zorgappartementen te wijzigen. Omdat er sprake is van een vaste verhouding van 20 extramurale zorgwooneenheden versus 23 intramurale zorgwooneenheden in het woon-zorggebouw worden de regels van het bestemmingsplan hierop aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot wijziging van de regels zodat dit wel helder en duidelijk is geborgd en ook handhaafbaar is.

Hiermede wordt ook de nodige helderheid voor het toepassen van de juiste parkeernormen geboden. De exacte indeling van het woon-zorgcomplex en de appartementen komt bij de aanvraag omgevingsvergunning aan bod. Met een bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijke (gebruiks- en bouw)contouren vastgelegd.

Ad 3: ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwplannen vanaf 12 wooneenheden vallen, verplicht. Over de Laddertoets is al veel jurisprudentie door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gevormd welke uiteindelijk heeft geresulteerd in de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) .

De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voor 43 zorgappartementen betreft een stedelijke ontwikkeling. Omdat het plangebied in het stedelijk gebied is gelegen, behoeven in het kader van de Laddertoets geen alternatieve locaties te worden beschouwd.

Op 10 maart 2022, kort voordat het ontwerpbestemmingsplan 'Zuideindsestraat 47' ter inzage is gelegd, heeft de gemeenteraad het Programma Wonen vastgesteld dat een zogenoemd vrijwillig programma is in het kader van de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie

(zie sub 4) is de ambitie geformuleerd om tot 2030 1500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Via het Programma Wonen wordt uitwerking aan deze ambitie gegeven en invulling waar deze woningen moeten worden gerealiseerd en welk type woningen. Het Programma Wonen vervangt de woonvisie, Wonen op maat 2017-2021, welke inmiddels was verlopen.

Een belangrijke basis voor het Programma Wonen is het Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen dat medio 2021 door In.Fact.Research is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- door de vergrijzing neemt de groep ouderen de komende decennia sterk toe en daarmee ook de groep ouderen met een zorgbehoefte (pag 44);
- de behoefte aan 24-uurs zorg (intramuraal) en de zorg op afroep (extramuraal) in 2030 onder ouderen in de gemeente met respectievelijk 150 en 130 ouderen toeneemt. Voor de kern Made betreft deze toename 60 en 50 ouderen (pag 45). Onderstaand tabel geeft dit weer:

tabel 27 Het verwachte aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg of zorg op afroep

	24-uurs zorg			zorg op afroep		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Gemeente Drimmelen	280	430	630	350	480	550
Made	140	200	290	170	220	240
Drimmelen	0	10	10	10	10	10
Terheijden	60	110	170	80	120	130
Wagenberg	20	30	40	20	30	40
Lage Zwaluwe	40	60	80	50	70	80
Hooge Zwaluwe	10	20	30	20	30	40

Bron: Ramingsmodel wonen met zorg In.Fact.Research

In het Programma Wonen wordt, op basis van deze bovenomschreven onderzoeksresultaten, ingezet op geclusterde woon(zorg)voorzieningen en levensloopbestendige woningen. Gezien wordt dat de markt wonen en zorg actief oppakt. Als goed voorbeeld wordt de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat in Made genoemd (pag 14). In bijlage 1 van het Programma Wonen is de ontwikkeling aan de Zuideindsestraat ook specifiek opgenomen:

Actuele ontwikkelingen

Made	Eigendom en type ggb app		<€210.000 €443- €633	€210 – 320.000 €633 - €679	€320 – 450.000 €679-€752	>€450.000 €752 - €1000
Zuideindsestraat	20	23		23		20
Leeuwerikstraat	47			11		36 (6 kavels) (10 levensloopbestendig)
Dorpshart	11	35*		13 (waarvan 6 app)	26 duur waarvan 24 app	7 in dure huur, waarvan 5 app
Totaal	78	58		47		89

* waarvan 6 huur

ggb = grondgebonden app = appartement

Op basis van het bovenstaande woningbehoefteonderzoek is te concluderen dat de ontwikkeling van de 43 zorgappartementen, onderverdeeld naar intramurale en extramurale

eenheden, voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de zorgwoningen in de kern Made / gemeente Drimmelen en daarmee aan de voorwaarden zoals neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid van de Bro.

Tot slot wordt opgemerkt dat de berekening voor de huurprijs voor deze zorgappartementen onvergelijkbaar is met reguliere huurwoningen

Ad 4: Strijd met structuurvisie 2033 met aanvulling

Op 18 november 2021 heeft de gemeenteraad haar eerste Omgevingsvisie vastgesteld. In deze Omgevingsvisie, die de voormalige structuurvisie 2033 (met aanvulling) vervangt, zijn de gewenste toekomstige ontwikkelingen en ambities voor de fysieke leefomgeving van Drimmelen op hoofdlijnen beschreven. In de Omgevingsvisie is ambitie opgenomen om 150 woningen per jaar toe te voegen, bij voorkeur door transformatie van leegstaande panden en oppakken van inbreidingslocatie. Daarbij moet plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. De gemeente zet daarom in op gecentraliseerde wooncomplexen en levensloopbestendige woningen.

De ontwikkeling van een woon-zorggebouw op het perceel Zuideindsestraat 47 te Made strookt met de ambitie van de Omgevingsvisie omdat er sprake is van een inbreidingslocatie waarbij een leegstaand pand wordt vervangen. Verder wordt er door het aanbieden van zorgappartementen de mogelijkheid voor hulpbehoevende ouderen geboden om langer zelfstandig te wonen.

Voor wat betreft de zienswijze dat de ontwikkeling niet past binnen het landelijke karakter van Stuivezand wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 2) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Ad 5: maximale bouw- en goothoogte

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 2) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 6. Parkeren

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 4) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Aanvullend wordt ten aanzien van de (toegepaste) CROW parkeernormen opgemerkt dat:

- intramurale zorgwooneenheden, gelet op de zwaardere en identieke zorgindicatie (24 uren verzorging) onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis vallen;
- extramurale zorgwooneenheden voor zorgbehoevende met behoefte aan zorg op afroep vallen, onder de categorie aanleunwoning / serviceflat vallen.

Andere parkeernormen voor de zorgappartementen, zoals door de reclamant wordt gesuggereerd, liggen gelet op het (onderscheidende) zorgaanbod en de passende aansluiting op de parkeerkencijfers van de CROW niet voor de hand.

Sub 7: Verkeer

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 5 en 6) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat:

- de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de vaste verhouding van 23 intramurale versus 20 extramurale zorgwooneenheden. Zoals in de beantwoording onder sub 2 is aangegeven, wordt deze vaste verhouding in de regels vastgelegd;
- de verkeerstelling niet in de vakantieperiode (24 juli t/m 5 september 2021) is gehouden, zoals door reclamant wordt gesuggereerd, maar daarbuiten (12 juli t/m 22 juli 2021). De telling is hierdoor weldegelijk representatief;
- de Klaassenstraat een openbare weg is in de zin van de Wegenwet. Eigendom is niet ter zake doende.

Sub 8 Geurcirkel

Het realiseren van geurgevoelige objecten binnen de minimale afstand van 100 meter hoeft niet zondermeer te betekenen dat er geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. De cliënten van Rassers advocaten hebben geen van allen een direct afgeleid belang voor wat betreft het aspect geur, zodat korthedshalve naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 3 (sub 1) wordt verwezen.

Sub 9. Waardevolle bomen

In de Bomen Effect Analyse (BEA), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling / werkzaamheden op de duurzame instandhouding van de bestaande bomen omschreven.

In de BEA wordt geconcludeerd dat, mits (reguliere) beschermingsmaatregelen worden getroffen en zorgvuldig wordt gewerkt, er op het wortelgestel, stam en kroon van de (6) waardevolle bomen geen negatief effect is. Deze waardevolle bomen worden behouden waardoor het ontwerpplan weldegelijk uitvoerbaar is.

Voor wat betreft de zienswijze ten aanzien van het groenbeleidsplan wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze bewoner 1 (sub 8)

Sub 10: Natuur -gebiedsbescherming

Voor de berekening voor de stikstofdepositie is niet uitgegaan van de onderverdeling van 23 intramurale zorgwooneenheden en 20 extramurale zorgwooneenheden maar is een worst case benadering gehanteerd. Daarbij is verkeersgeneratie gebaseerd op 43 zorgappartementen (servicelat) waarbij bovendien niet het gemiddeld maar het maximaal aantal verkeersbewegingen per woning (3) is gehanteerd. Dit leidt tot 129 verkeersbewegingen per etmaal terwijl een verkeersgeneratie gebaseerd op basis van 23 intramurale zorgwooneenheden en 20 extramurale zorgwooneenheden en een gemiddeld aantal verkeersbeweging per woning bedraagt slechts 75 verkeersbewegingen per etmaal zou bedragen.

Sub 11. Natuur – soortenbescherming

Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 9) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 12: Groenvoorziening, privacy en geluid

De zuidzijde van het plangebied heeft in navolging van het woon-zorggebouw in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk gekregen. Op deze gronden is, behoudens de bouw van een behorend bijgebouw van 100 m² ten behoeve van een collectieve (fietsen)berging, geen bebouwing toegestaan. Omdat de bestemming Groen

beter aansluit op het toekomstige gebruik van deze gronden, wordt de verbeelding hierop aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve gegrond. De bouw van een bijbehorend bijgebouw op deze gronden blijft mogelijk.

Om het groen te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die luidt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van woon-zorggebouw en gronden slechts wordt verleend indien is aangetoond dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit onverharde tuin, sedum-/groendaken en open verhardingen. Dit onderdeel van de zienswijze is derhalve gegrond.

Het uitzicht van de reclamanten zal door de beoogde nieuwbouw van het woon-zorggebouw wijzigen. Echter, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. Door het plaatsen van een (hoog) groene erfafscheiding wordt de eventuele inkijk van het woon-zorggebouw belemmerd.

Voor wat betreft de opmerkingen over het voorkomen van geluidhinder wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van bewoner 3 (sub 3) en de akoestische rapporten behorende bij het bestemmingsplan waarin nadrukkelijk is aangegeven welke maatregelen getroffen zouden kunnen worden en om welke reden daarvan wordt afgezien. Dit aspect is derhalve wel degelijk in de afweging betrokken.

Sub 13: Participatie/omgevingsdialoog

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van bewoner 1 (sub 1) waarin uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Sub 14: Uitvoerbaarheid

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die de gemeente met een initiatiefnemer ten aanzien van een bouwplan sluit. Op basis hiervan verhaalt de gemeente (verplicht) haar kosten waaronder planschade, kosten civiele werkzaamheden en ambtelijke plankosten. Er bestaat geen verplichting om deze overeenkomst tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan (openbaar) ter inzage te leggen. De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst heeft overeenkomstig de bekendmaking op 24 maart 2022 op Overheid.nl wel ter inzage gelegen. Overigens zijn, door het vervallen van de deelauto, de gemaakte afspraken hierover niet langer relevant.

Er wordt door de reclamant onvoldoende onderbouwd waarom de financiële uitvoerbaarheid van het plan in het geding zou zijn. Er wordt dan ook niet ingezien dat het plan in de planperiode van 10 jaar niet zou kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

- de ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk;
- de zienswijze bewoner 1 is voor wat betreft sub 4 (Parkeren) en sub 11 (Luchtkwaliteit/stikstofdepositie), sub 14 (Algemeen) deels gegrond, voor het overige ongegrond;
- de zienswijze bewoner 2 is ongegrond;
- de zienswijze bewoner 3 voor wat betreft sub 3 (Geluid) deels gegrond, voor het overige ongegrond;
- de zienswijze Rasser Advocaten is voor wat betreft sub 2 (Bestemmingsplan globaal en rechtsonzeker) en sub 12 (Groenvoorziening, privacy en geluid) deels gegrond, voor het overige ongegrond.

Het bovenstaande leidt, tezamen met de ambtelijke aanpassingen in de plantoelichting, tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Planwijzigingen

TOELICHTING:

Hoewel de plantoelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt volledigheidshalve toch aangegeven dat in de toelichting de volgende onderwerpen zullen worden aangepast:

1. De plantoelichting wordt aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en actueel beleid aangepast c.q. aangevuld.
2. Alle onderzoeken welke zijn geactualiseerd en/of na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplanplan zijn opgesteld, worden toegevoegd en de resultaten nader toegelicht.

VERBEELDING:

De verbeelding wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

1. Het bestemmingsvlak "Maatschappelijk" zonder bouwvlak wordt gewijzigd in het bestemmingsvlak "Groen";
2. De grens van het bouwvlak van de bestemming "Maatschappelijk", dat aan de Klaassenstraat is gelegen, wordt in westelijke richting met 1 meter opgeschoven.
3. De scheidingslijn van de toegestane bouwhoogten binnen het bouwvlak "Maatschappelijk" is aangepast.

PLANREGELS:

De planregels worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1.48 (begrip zorgappartementen) komt te vervallen;
2. In artikel 1 wordt het begrip "intramurale zorgwooneenheid toegevoegd dat komt te luiden: *een wooneenheid, bestemd voor verzorgd en/of beschermd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor intramurale (24 uren) zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van de wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.*
3. In artikel 1 wordt het begrip "extramurale zorgwooneenheid toegevoegd dat komt te luiden *"een wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere*

woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor extramurale zorg (op afroep), die beschikbaar is in de directe nabijheid van de wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

4. Artikel 3 lid 1 wordt uitgebreid met lid e: bijbehorend bouwwerk
5. Artikel 3 lid 1, sub e wordt vernummerd naar artikel 3 lid 1, sub f.
6. Artikel 3.2. Bouwregels komt te luiden:
 - 3.2.1. *Bijbehorende bouwwerken*
Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 - a. *de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan bedragen dan 100 m²;*
 - b. *de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen;*
 - 3.2.2. *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*
 - a. *de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;*
 - b. *de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;*
 - c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;*
7. Artikel 4.1. sub a komt te luiden: “*Zorgwonen in de vorm van intramurale zorgwooneenheden en extramurale zorgwooneenheden*”;
8. Artikel 4.2.1. sub e komt te luiden: “*Het aantal intramurale zorgwooneenheden bedraagt maximaal 23 en het aantal extramurale zorgwooneenheden bedraagt maximaal 20.*”
9. Artikel 4.2.1. sub h en i komen te vervallen;
10. Artikel 4.3.1. leden a en b komen te luiden:
 - a. *bij intramurale zorgwooneenheden ten minste 0,6 parkeerplaatsen per zorgwooneenheid gerealiseerd en in stand gehouden worden;*
 - b. *bij extramurale zorgwooneenheden ten minste 1,2 parkeerplaatsen per zorgwooneenheid gerealiseerd en in stand gehouden worden*”.
11. In artikel 7 wordt uitgebreid met artikel 7.2. Voorwaardelijke verplichting ‘Groen’ en komt te luiden:
 - a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden van het in artikel 1.1 genoemde plan wordt slechts verleend indien is aangetoond dat per zorgwooneenheid 50 m² groen binnen het plangebied is gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Het groen kan bestaan uit:*
 - *onverharde tuin;*
 - *sedum-/groendaken;*
 - *open verhardingen.*