Nota beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan
“Dorpshart Made”

Gemeente Drimmelen

Projectleider : P. Leijten
RO-adviseur : A.J. Fenger

Datum : 1 november 2021
Versie : 1.0

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan “Dorpshart Made” heeft van 17 september 2021 tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Wettelijk vooroverleg
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. Daarmee is het vooroverleg afgerond.

Inloopavond voorontwerpbestemmingsplan
Op 15 juli 2021 heeft er op het gemeentehuis van Drimmelen een inloopavond plaatsgevonden. Circa 40-50 personen hebben de inloopavond bezocht. De reacties waren over het algemeen positief.

Voorontwerp-bestemmingsplan
Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 juli 2021 tot 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee voorontwerp-reacties ingediend waarop het college van burgemeester en wethouders een schriftelijk antwoord heeft gegeven.

Reactie op ingediende zienswijzen
De ingediende zienswijzen zijn compleet beoordeeld, samengevat en in het *cursief* voorzien van een gemeentelijke reactie. De afschriften van de zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlagen bij deze nota.

Zienswijze reclamant 1
De zienswijze van reclamant 1 is binnengekomen op 25 oktober 2021 en geregistreerd op 26 oktober 2021 met kenmerk: 2021034248 (bijlage 1). Op 26 oktober 2021 is onder kenmerk 202134249 (bijlage 2) een aanvulling op de zienswijze ontvangen. De (aanvulling op de) zienswijze is ontvankelijk en heeft betrekking op de volgende punten:

1. **Inspraakreactie**
   Reclamant gaat in op het proces rondom zijn inspraakreactie die in de eerste plaats is zoek geraakt en volgens reclamant niet is beoordeeld.

   Reclamant heeft op 21 juli 2021 een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan afgegeven aan de balie op het gemeentehuis en een ontvangstbevestiging ontvangen. De inspraakreactie is geregistreerd op 22 juli 2021 en is helaas in het digitale postregistratiesysteem zoek geraakt. De gemeente heeft in de brief van 22 september met kenmerk: 2021030971 alsnog de inspraakreactie beoordeeld en daarbij een inhoudelijk reactie gegeven op de ingediende punten: zorgwoningen, parkeren, geluid, vleermuizen, Gaymansplantsoen en verkeer.

2. **Verkruimeling**
   Reclamant vraagt zich af wat men bedoeld met de term ‘verkruimeling’. “Door verkruimeling zal geen vertraging plaatsvinden” heeft de projectleider van de gemeente Drimmelen gesteld bij de presentatie van de plannen voor het Dorpshart Made.

   Het is niet geheel duidelijk in welke context deze opmerking door reclamant is gemaakt daarom wordt ingegaan op de term ‘kruimelen’.

   Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per algemene maatregel van bestuur (Amvb) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

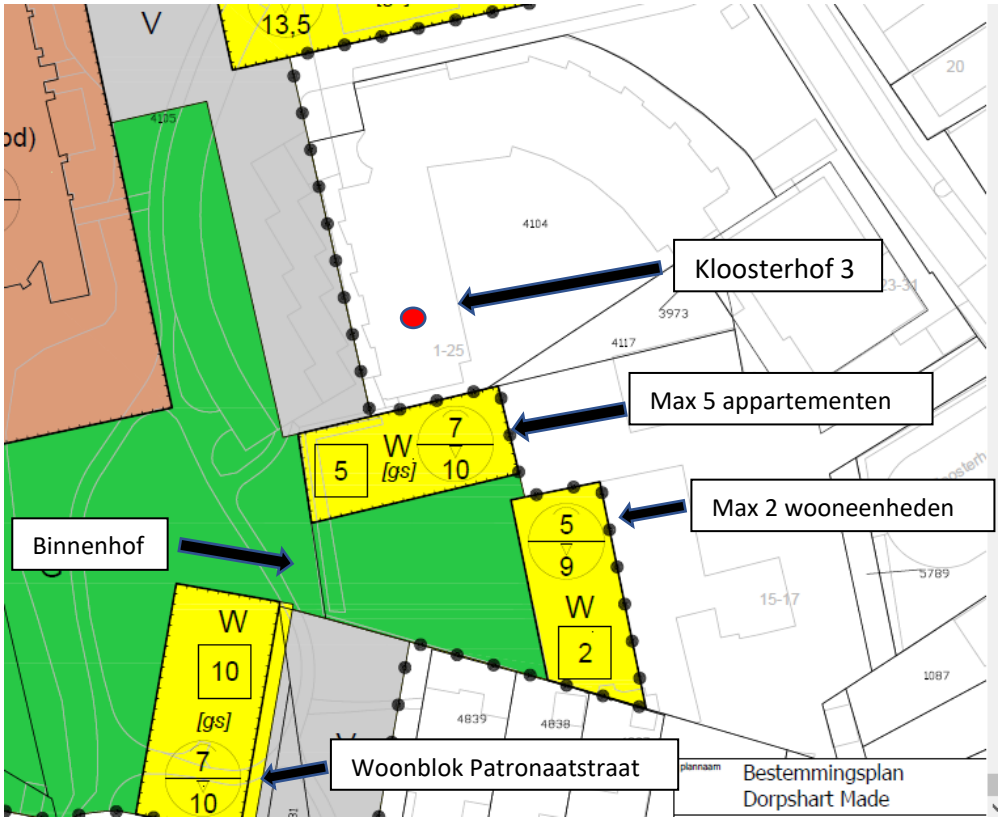
   Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de verbouwing en uitbreiding van de Bernarduskerk zou van deze zogenaamde kruimelregeling gebruik kunnen worden gemaakt. In dat geval wordt van het vigerende bestemmingsplan “kern Made” afgeweken.

3. <u>Zorgwoningen (bebouwing Klootsterstraat 15-17)</u>

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met voorgestelde bebouwing op het achtererf van het perceel Kloosterstraat 15-17. Er wordt specifiek ingegaan op daglichttoetreding, zonlicht en positionering. Specifiek wordt aangegeven dat het nieuwe gebouw van 5 appartementen niet haaks op het Kloosterhof kan staan maar in het verlengde met het Kloosterhof zou moeten.

Voor het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Made" is een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij de nieuwbouwplannen op de bestaande omgeving zijn afgestemd. Op het achtererf van het perceel Kloosterstraat 15-17 is een woonblokje voor de bouw van maximaal vijf zorgappartementen opgenomen. Deze nieuwbouw sluit, voor wat betreft de maximaal toegestane bebouwingshoogte (7 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte) op de bebouwing van het Kloosterhof aan. Een exacte indeling van dit kleinschalige appartementengebouw, waarnaar de reclamant vraagt, is nog niet beschikbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt tevens de mogelijkheid om de achterzijde van de karakteristieke schuren te transformeren naar maximaal twee wooneenheden. Door de woonblokje van de zorgappartementen haaks op het Kloosterhof te positioneren ontstaat, in samenhang met de twee nieuwe woningen in de schuren, een (groen) binnenhofje. Bovendien wordt door deze positionering tevens een logische overgang naar het woonblokje aan de Patronaatstraat gecreëerd. De onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan maakt dit duidelijk. De geopperde plaatsing van de nieuwbouw van de zorgappartementen in het verlengde van het Kloosterhof maakt deze doordachte stedenbouwkundige configuratie onmogelijk en wordt om die reden niet als alternatief overwogen.



Afbeelding: fragment verbeelding bestemmingsplan "Dorpshart Made"

Voor deze situatie is een bezonningsstudie (bijlage 3) opgesteld waarin voor enkele maatgevende tijdstippen in het jaar het schaduweffect van de bestaande bebouwing en de geprojecteerde nieuwbouw van de zorgappartementen op het Kloosterhof wordt weergegeven. Hieruit blijkt dat er ten gevolge van de nieuwbouw van de zorgappartementen geen significant nadeel optreedt.

4. Geluid

Reclamant geeft aan dat de gemeente ten aanzien van dit onderwerp niet is ingegaan op zijn reactie op het voorontwerp-bestemmingplan. Tevens wordt aangegeven dat het Kloosterhof niet meer van deze tijd is ten aanzien van geluidsisolatie.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Made" zijn meerdere akoestische onderzoeken (bijlagen 1 t/m 4 van de toelichting) opgesteld. Zo is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid in het kader van de ruimtelijke zonering / herbestemming van de St. Bernarduskerk tot Multi Functionele Ruimte (MFA) aan de Kerkstraat te Made ten opzichte van de geluidgevoelige omgeving, waaronder het Kloosterhof. Ook is de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) onderzocht.

Uit de onderzoeken blijkt dat, mits aan de gestelde (technische) voorwaarden wordt voldaan, de berekende geluidswaarden van het wegverkeer en de (horeca)inrichtingen geen belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarmede kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter hoogte van de gevels van het Kloosterhof, waar de reclamant woont, is er geen sprake van overschrijding van de (reguliere) geluidnormen.

5. Vleermuizen, gierzwaluw huismus

Reclamant uit zijn zorgen over het verstoren van beschermde diersoorten en stelt het gebruik van een alternatieve vleermuiskast voor.

Voorafgaand aan het starten van de wettelijke procedure van het onderhavige bestemminsplan is uitgebreid onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop.

Op basis van de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek wordt in de Natuurtoets 'Onderzoek sloop en verbouwing terrein Sint Bernarduskerk' (30 januari 2020) geconcludeerd dat (het leefgebied van) enkele beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Made. Daarom is door Antea een nader onderzoek uitgevoerd voor de soortgroepen gierzwaluw, huismus en vleermuizen. In de onderzoeksrapportage (14 juni 2021) wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen effecten hebben op de soortgroepen huismus en gierzwaluw. Wel zijn verblijfplaatsen aangetoond van drie verschillende soorten vleermuizen die door de beoogde ontwikkeling worden geschaad. Hiervoor is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk en er moeten mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. De ontheffing is bij de provincie aangevraagd en de mitigerende maatregelen zijn inmiddels getroffen. Daartoe zijn in de directe omgeving van de kerk, onder deskundige begeleiding van een ecoloog, vleermuizenkasten geplaatst die hiervoor geschikt zijn.

6. Parkeren

Reclamant geeft in zijn bewoordingen aan het niet eens te zijn met de gekozen parkeeroplossingen en komt met suggesties hoe het anders zou kunnen. Reclamant wil eigenlijk helemaal geen parkeerplaatsen meer voor het Kloosterhof en is bang dat door de huidige positionering van de parkeerplaatsen de kans groter wordt dat automobilisten het Kloosterhof binnen rijden.

In het vigerende bestemmingsplan "Kern Made" hebben de gronden, die ten westen van het Kloosterhof zijn gelegen, de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied". Op basis hiervan is onder andere de aanleg van parkeervoorzieningen toegestaan. In de huidige situatie zijn tussen het Kloosterhof en de Bernarduskerk ca. 40 parkeerplaatsen aangelegd, waarbij een deel van de parkeerplaatsen op korte afstand van het Kloosterhof zijn gesitueerd. In het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Made wordt de verkeersbestemming naast het Kloosterhof bestendigd.

Op basis van het stedenbouwkundige plan voor het Dorpshart Made wordt beoogd dat de parkeerinrichting wordt gewijzigd waarbij het aantal parkeerkeerplaatsen tussen het Kloosterhof en de kerk aanmerkelijk vermindert. Deze herinrichting van de parkeervoorzieningen maakt als

zodanig echter geen onderdeel uit van de bestemmingsplanherziening zodat daartegen geen bezwaar kan worden gemaakt. Overigens is voorzien dat tussen het Kloosterhof en de aangrenzende parkeerplaatsen een afschermende haag wordt aangeplant.

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 5 behorend bij het ontwerpbestemmingsplan) 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. Daarbij kunnen de parkeerplaatsen ter hoogte van het Kloosterhof, zoals reclamant wenst, niet (volledig) komen te vervallen.

7. <u>Gaymansplantsoen</u>

Reclamant geeft aan dat het Gaymanspark te klein wordt.

In aansluiting op de herbestemming van monumentale gebouwen en realisatie van nieuwbouwwoningen zal de openbare ruimte in dit deel van het centrumgebied van Made worden heringericht, waarbij het Gaymansplantsoen ingrijpend zal worden opgeknapt. De huidige (private) pastorietuin wordt bij deze herinrichting betrokken waardoor niet alleen de oppervlakte van het Gaymansplantsoen toeneemt maar ook de Bernarduskerk "vrij" komt te staan. Het wordt een plek waar iedereen terecht kan voor ontwikkeling, ontspanning en sociale contacten.

8. <u>Verkeer</u>

Reclamant geeft aan dat het allemaal te smal en te druk wordt.

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is dat het gebied rondom de Sint-Bernaduskerk en het Gaymansplantsoen zoveel als mogelijk autoluw blijft. Voor wat betreft verkeer wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur, waarop dwarsstraten worden gecreëerd voor de ontsluiting van de verschillende kleinschalige parkeervoorzieningen. De Kapelstraat behoudt haar functie als toegangsweg en staat in verbinding met de openbare parkeervoorzienig van de multifunctionele accommodatie. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor wat betreft openbare parkeervoorzieningen. Voor wat betreft de appartementen, ter plaatse van de het voormalige sociaal-cultureel centrum de Mayboom, geldt dat sprake is van een ondergrondse parkeergarage. De entree van de parkeergarage is aan de Kloosterstraat gelegen.

9. <u>Ontwikkelingen Kloosterstraat en Romboutstraat</u>

Reclamant uit zijn zorgen over de ontwikkelingen aan de Kloosterstraat en Romboutstraat in Made, onder andere ten aanzien van huur- en vrijesectorwoningen.

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Made en wordt om die reden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie zienswijze 1
De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Made.

Zienswijze reclamant 2
De zienswijze van reclamant 1 is binnengekomen op 28 oktober 2021 en geregistreerd op 29 oktober 2021 met kenmerk: 2021034636 (bijlage 4). De zienswijze is ontvankelijk en heeft betrekking op het volgende.

Bouwmassa bouwblok
Reclamant, tevens eigenaar van het perceel Kerkstraat 8a waarop het café Dun Brabander met enkele bovenwoningen is gevestigd, maakt bezwaar tegen het voornemen om in het ontwerpbestemmingsplan een bouwblok met de bestemming "Wonen" met aanduiding parkeergarage aanpalend strak tegen zijn vrijstaande (horeca)pand op te nemen. Het betreffende pand betreft een gemeentelijk monument (nr. 201).

De reclamant is van mening dat deze beoogde nieuwbouw:
- afbreuk zal doen aan het monumentale karakter van zijn pand en niet past in het bestaande dorpsbeeld;
- het behoud en veiligheid van zijn gemeentelijk monument in gevaar c.q. geding komt bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage omdat het pand op staal is gefundeerd;
- de bedrijfsvoering van de horeca inrichting gaat belemmeren;
- het vrijstaande karkater van het pand teniet doet.

Aanvullend merkt de reclamant op dat ten opzichte van het pand Kerkstraat 10a (de Kloosterkapel, ook een gemeentelijk monument) wel ruimte tot de nieuwbouw is vrijgehouden. Dat is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

De reclamant stelt de gemeente bij voorbaat aansprakelijk voor de schade die eventueel optreedt als gevolg van de geplande bestemmingswijziging.

In het ontwerpbestemmingsplan "Dorpshart Made" is de bouwmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van het huidige sociaal-cultureel centrum De Mayboom twee appartementengebouwen boven een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage te realiseren. Daarbij grenst één bouwblok direct aan het (horeca)pand van de reclamant. Dit bouwblok biedt ruimte voor de bouw van maximaal 12 wooneenheden met een maximale bouwhoogte van 11 meter. In het andere appartementengebouw zijn maximaal 15 wooneenheden voorzien met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Door de positionering van de twee appartementencomplexen ten opzichte van elkaar ontstaat een nieuw (binnen)plein dat mede door de monumentale Kloosterkapel wordt begrenst en extra verblijfskwaliteit in het plangebied toevoegt. Het (horeca)pand van reclamant met buitenterras komt aan deze nieuwe buitenruimte te liggen.

Uiteraard wordt rekening gehouden met de monumentale waarden van het object van reclamant. De aansluitende nieuwbouw zal namelijk een historiserende architectonische uitstraling krijgen die aansluit op het monumentale pand Kerkstraat 8a. Daarbij wordt tevens teruggegrepen naar vormkenmerken van het klooster dat voorheen op deze locatie was gevestigd en de setting waarbij dit gebouw één geheel vormde met het pand van de reclamant. Het (aansluitende) nieuwbouwplan zal door de gemeentelijke monumentencommissie worden getoetst die ook de cultuurhistorische waarden in hun advisering betrekken.

Er wordt geen (stedenbouwkundige) noodzaak gezien om een open ruimte tussen het pand van reclamant en de geprojecteerde nieuwbouw te creëren, Andersom gesteld, een (smalle) steeg op deze locatie doet afbreuk aan de opzet van het nieuwe binnenplein. Bovendien is het in een centrumgebied evident dat gebouwen naast en/of tegen elkaar worden gebouwd.

In het kader het onderhavige bestemmingsplan is ondermeer een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het muziekgeluid vanuit het café Dun Brabander aan de Kerkstraat 8a te Made ten opzichte van de geprojecteerde nieuwbouwappartementen. Tevens is het terras (50 m2) aan de achterzijde van het horecapand beschouwd.

Uit de meet- en rekenresultaten van het voornoemd akoestisch onderzoek (bijlage 4 van de toelichting) blijkt dat de nieuw te bouwen appartementen de geluidruimte van het café Dun Brabander niet beperken. Uit de beoordeling van de rekenresultaten ten gevolge van het stemgeluid van het terras blijkt verder dat de classificatie op de gevels varieert van "redelijk" tot "matig". Om die reden zullen aanvullende gevelmaatregelen aan de gevels van de nieuwbouwwoningen worden getroffen zodat gesproken kan worden over een goede ruimtelijke ordening.

Het voornoemd akoestisch onderzoek toont aan dat er de geprojecteerde nieuwbouw geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering van het café Dun Brabander vormt. Overigens verwacht de gemeente dat de ontwikkelingen in het centrumgebied van Made, waaronder het Sociaal Cultureel Dorpshart, juist kansen voor lokale ondernemers biedt, met name die een publieksgerichte functie hebben.

Indien de reclamant van mening is dat het bestemmingsplan "Dorpshart Made" tot een waardevermindering van zijn eigendom zal leiden, kan hiervoor op basis van de huidige wetgeving – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een verzoek om tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade is een drempelbedrag van € 300,00 verschuldigd. Dit bedrag wordt bij een positief besluit aan de aanvrager geretourneerd.

Voor eventuele schade die ten gevolge van de nieuwbouw onverhoopt zou ontstaan, is de degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert in de meeste gevallen aansprakelijk. In dit verband wordt opgemerkt dat de ontwikkelende partij i.c. Breda Bouw BV aan de reclamant reeds heeft aangegeven om voorafgaand aan de bouw een zogenaamde nulmeting uit te voeren alsmede de fundatie van zijn pand in beeld te brengen. Bij de verdere uitwerking en realisatie van het nieuwbouwplan zal zowel in constructieve c.q. bouwkundige als in akoestische zin rekening worden gehouden met het belendende pand.

Het gelijkheidsbeginsel is een begrip dat in deze context misplaatst is. Er moet dan sprake zijn van een vaste gedragslijn. Dat is in deze casus niet van toepassing.

Conclusie zienswijze 2
De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Dorpshart Made.

Bijlagen:
1. Zienswijze met kenmerk 2021034248
2. Aanvulling zienswijze met kenmerk 2021034249
3. Bezonningsstudie Dorpshart Made
4. Zienswijze met kenmerk met kenmerk 2021034636