

Nota inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan “Postweg”

Op maandag 24 januari 2011 is een inloopavond gehouden in dorpshuis Plexat te Wagenberg over het plan van Woningstichting Volksbelang om aan de Postweg woningen te bouwen. De avond werd goed bezocht. Op de avond en nadien hebben belanghebbenden gelegenheid gehad om te reageren. Er zijn inspraakreacties ingediend. Hieronder worden deze inspraakreacties samengevat en beantwoord. In de inspraaknota zijn tevens opgenomen de reacties die per brief aan de gemeenteraad zijn gericht.

Tenslotte is aangegeven of de inspraakreacties aanleiding geven het plan aan te passen .

Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Conclusie
1. Ineke van Oorscho t en Corne van Stokko m	Het plan past vele malen beter in de omgeving dan het eerder gepresenteerde plan van de zorgappartementen.	Van deze opvatting wordt kennis genomen	
	Er wordt te weinig rekening gehouden met de te verwachten parkeerproblemen van de huidige en toekomstige bewoners: - voor de 2 vrijstaande woningen wordt gerekend met 6 parkeerplaatsen, waarvan 2 in	De parkeeroplossing vraagt inderdaad een verduidelijking. Volgens de geldende norm moeten er per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen zijn. De garages worden beschouwd als parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat de 4	De plankaart zal worden aangepast, waardoor er 4 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied zullen worden toegevoegd. Daarmee

<p>garages. Daardoor zijn er 20 pp voor 12 woningen, hetgeen neerkomt op een norm van 1,6 pp per woning.</p>	<p>bij de vrijstaande woningen geprojecteerde plaatsen openbaar zijn. Op de kaart wordt de indruk gewekt als zouden de 4 parkeerplaatsen bij de vrijstaande woningen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dat is niet juist. Het zijn openbare parkeerplaatsen.</p>	<p>is de parkeerbalans sluitend.</p>
<p>- Aan de Postweg ontstaan er parkeerproblemen en verkeersonveilige situaties, omdat bewoners van de Dorpsstraat in de Postweg een garage hebben en er parkeren, ook op het erf of voor de voormalige boerderij.</p>	<p>Het parkeren en het uitwegen op de Postweg is een gegeven, waarvoor het plangebied geen oplossing hoeft te bieden, maar ook geen belemmering mag opwerpen. Ons is gebleken dat er feitelijk gebruik is gemaakt van de braakliggende grond om te parkeren. Teneinde te bezien of het mogelijk is deze plaatsen te compenseren hebben wij met de ontwikkelaar contact opgenomen. Dat heeft tot resultaat gehad dat de plangrens van de projectlocatie wordt opgeschoven teneinde zodoende extra openbare parkeercapaciteit aan de Postweg te verkrijgen.</p> <p>Het invoeren van eenrichtingsverkeer heeft als voordeel dat de</p>	<p>De plangrens op de plankaart wordt 5 meter in noordelijke richting opgeschoven.</p>

	<p>verkeersstroom beter wordt geleid.</p> <p>Aangezien er geen parkeerverbod wordt ingesteld blijft het parkeren aan de Postweg mogelijk. Sterker omdat het doorgaand verkeer elkaar niet meer tegenkomt, wordt het eenvoudiger te parkeren.</p> <p>Wat de verkeersveiligheid betreft komt daar nog bij dat er op de Postweg een maximum snelheid geldt van 30 km/u, waardoor niet mag worden aangenomen dat er gelet op de lage verkeersintensiteit verkeersonveilige situaties gaan ontstaan.</p>	<p>Er is een procedure tot het instellen van eenrichtingsverkeer gestart.</p>
<p>Door het plan wat te verschuiven kunnen aan de Postweg nog wat parkeerplaatsen worden aangelegd, in de lengte of iets schuin voor de woningen.</p> <p>Tevens werkt dit ruimtelijk gunstig vanwege de smalle Postweg en de relatief hoge bebouwing.</p>	<p>Verschuiving van de plangrens betekent dat de ontwikkelaar meer grond zal moeten afnemen. Onder dankzegging voor uw suggestie zullen wij met de ontwikkelaar contact opnemen teneinde te bewerkstelligen dat er een oplossing in vorenstaande zin kan worden bereikt.</p> <p>Dat heeft tot resultaat gehad dat de plangrens van de projectlocatie wordt</p>	<p>De plangrens van het bestemmingsplan wordt 5 meter in noordelijke richting opgeschoven.</p>

		opgeschoven teneinde zodoende extra openbare parkeercapaciteit aan de Postweg te verkrijgen.	
Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Conclusie
2. Wilma Hendrix, namens 16 buurtbe- wo- ners	Bijna alle bewoners hebben geen bezwaar tegen bebouwing van het perceel Postweg	Van deze opvatting wordt kennis genomen.	
	De planontwikkeling moet qua grootte en hoogte passen binnen de huidige bebouwing, 1 woonlaag met kap met een hoogte van 5,5 m tot 8 m.	De te bouwen woningen mogen een goothoogte hebben van maximaal 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m. Voor de in de omgeving bestaande woningen geldt in het bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Bovendien kunnen benw vrijstelling verlenen voor een vergroting van de maximale goot- en	

	<p>bouwhoogte tot maximaal 3 meter. Aangezien de kern Wagenberg niet als beschermd stads- en dorpsgezicht is aangewezen en het geldend bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing ook een ophoging van goot en nok toestaat, hebben wij voor de bepaling van de bouwhoogte aansluiting gezocht bij het nu geldende regime en zijn wij van oordeel dat deze verscheidenheid in bouwhoogtes acceptabel is in het straatbeeld.</p>	
<p>Er kan met minder woningen op de plek worden volstaan; het plan is te grootschalig.</p>	<p>Voor het perceel in kwestie is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit is gedaan om de vrijstaande woningen achter op het perceel een wat grotere tuin te bieden en het parkeren beter te organiseren. Al met al ontstaat zo een gemengd en kwalitatief goed woongebied. In overleg met de Woningstichting is ervoor gekozen om op deze plaats de behoefte aan starterswoningen te accommoderen.</p>	
<p>De prijs van de woningen voor starters</p>	<p>In het startersbeleid van de</p>	

<p>dient tussen de €150.000,00 en € 180.000,00 te liggen</p>	<p>gemeente is bepaald dat nieuwe starterswoningen maximaal € 185.000,00 von mogen bedragen. De woningen kunnen met een koperskorting worden aangeboden. Dit is afhankelijk van de wensen en inkomens van de starters zelf. De starter bepaalt dus zelf of en zo ja tot welk kortingsbedrag hij of zij gebruik wil maken.</p>	
<p>Er worden zeer grote problemen voorzien ten aanzien van het parkeren</p>	<p>Het nieuwe plan dient in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Hiertoe worden in het plangebied de nodige parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeren en het uitwegen op de Postweg is een gegeven, waarvoor het plangebied geen oplossing behoeft te bieden, maar ook geen belemmering mag opwerpen. Ons is gebleken dat er feitelijk gebruik is gemaakt van de braakliggende grond om te parkeren. Teneinde te bezien of het mogelijk is deze plaatsen te compenseren hebben wij met de ontwikkelaar contact opgenomen. Dat heeft tot resultaat gehad dat de plangrens van de projectlocatie wordt</p>	<p>De plangrens van het bestemmingsplan wordt 5 meter in noordelijke richting opgeschoven.</p>

	opgeschoven teneinde zodoende extra openbare parkeercapaciteit aan de Postweg te verkrijgen.	
Er dienen maatregelen te worden getroffen ter bescherming van de huidige populatie dieren op het perceel, o.a. egels voordat er wordt overgegaan tot eventuele bebouwing	De voor het bouwrijp maken van het terrein noodzakelijke werkzaamheden zouden kunnen leiden tot verstoring van de gewone pad en tot verstoring en vernietiging van holen van enkele soorten kleine zoogdieren zoals de egel en verschillende muizensoorten. Voor deze soorten geldt evenwel een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dat laat onverlet dat de ontwikkelaar bij de start van de werkzaamheden alert dient te blijven op mogelijke verstoring.	
De eenrichtingsverkeermaatregel in de voorgestelde rijrichting heeft instemming	Van deze opmerking wordt kennis genomen.	
De huidige bestrating van de Postweg is in slechte conditie en behoeft verbetering.	Wij zullen de huidige bestrating van de Postweg aan een onderzoek onderwerpen en u los van deze procedure nader informeren. Mochten plaatselijk	

		herstratigingswerkzaamheden noodzakelijk zijn dan zullen deze worden uitgevoerd nadat de woningen aan de Postweg zijn opgeleverd.	
Initiatief groep Postweg in een brief aan de gemeenteraad	Het zijn geen starterswoningen volgens het huidige startersbeleid	Volgens het huidige startersbeleid zijn het wel starterswoningen. De woningen zijn grondgebonden woningen met minimaal 3 kamers met een prijs onder € 185.000,00 van indien gebruik gemaakt wordt van de financiering via Slimmer Kopen. De starter mag zelf bepalen of hij/zij gebruik maakt van deze regeling.	
	Deze woningen verstoren de woningmarkt, er staan voldoende woningen te koop voor deze prijs in Wagenberg	Op dit moment staan er op Funda geen woningen te koop in de prijsklasse tot € 185.000,--von. Wel staan er een aantal woningen te koop in het prijssegment € 199.000,--kk - € 225.000,-- kk, woningen die allemaal gebouwd zijn vóór 1970. Ons inziens concurreren deze woningen niet met de nieuw te bouwen starterswoningen.	
	Een financiële prikkel kan beter anders worden gebruikt, uit onderzoek blijkt dat er flinke behoefte is aan	Uit verkoopervaring en uit onderzoek onder starters (gehouden onder bezoekers van de startersbeurs) blijkt	

woningen tot € 160.000,--	niet dat er alleen maar behoefte is aan woningen tot € 160.000,--. Starters in onze gemeente kunnen vaak meer financieren dan € 160.000,--. Bij het project Prinsenvoer zijn 12 woningen aangeboden met een Slimmer Kopenconstructie, zodat de prijs onder de startersgrens van € 185.000,-- uit zou komen. Geen enkele starter heeft hiervan gebruik gemaakt. Zij kozen ervoor om de getaxeerde prijs te betalen, zij waren evenwel starters.	
Wie betaalt de prijs voor slecht aankoopbeleid woningstichting?	De gemeente is geen partij in de grondaankoopprijs. Woningstichting Volksbelang hanteert evenwel de Regeling Slimmer Kopen en bewerkstelligt daarmee dat er gekocht kan worden beneden de prijs van € 185.000,-- van.	
Er wordt afgeweken van het toewijzingsbeleid	Er is een oproep gedaan aan starters zich te melden om zo mee te denken over het nieuwbouwplan (dit is conform het beleid: het is kenbaar gemaakt dat er een project gestart wordt). Er hebben zich ongeveer 10	

	<p>huishoudens aangemeld, evenveel als er woningen komen. Een loting op dat moment is daarom niet nodig. Zij doorlopen samen met Volksbelang het ontwerptraject. Er zal op enig moment een loting plaats vinden onder deze mensen om te bepalen of zij voldoen aan de eisen en om te bepalen wie als eerste zijn voorkeur op kan geven. Als er nu starters zijn die belangstelling tonen voor dit project, worden zij op een wachtlijst geplaatst. De ervaring met dit soort projecten leert dat er altijd mensen afvallen en nieuwe mensen toegevoegd worden (omdat het volledige bouwproces enige jaren in beslag neemt).</p> <p>Alle starters die momenteel meedenken komen uit Wagenberg.</p>	
<p>De koopsom verlagen naar maximaal € 160.000,-- en indexering vanaf 2007</p>	<p>Het startersbeleid is op dit punt aangepast door het college op 19-10-2010 en de prijs voor een starterswoning is vastgesteld op maximaal € 185.000,-- von.</p> <p>Het is aan de Woningstichting om de prijs voor een starterswoning te bepalen.</p>	

<p>Starterslening beschikbaar te stellen voor particuliere woningen tot € 210.000,--</p>	<p>De gemeente kent geen starterslening en kan deze dus ook niet toe passen voor particuliere woningen tot € 210.000,--.</p>	
<p>De vastgestelde lotingsprocedure hanteren. Dat de woningen door de consumenten worden mede ontworpen rechtvaardigt niet een bevoorrechtiging ten opzichte van andere starters</p>	<p>Er hebben zich ongeveer evenveel huishoudens aangemeld als er woningen komen. Als er toen geloot zou zijn, zou iedereen ingeloot zijn. Een loting op dat moment was daarom niet nodig. De starters hebben samen met Volksbelang het ontwerptraject doorlopen. Er zal op enig moment een loting plaats vinden onder deze mensen om te bepalen of zij voldoen aan de eisen en om te bepalen wie als eerste zijn voorkeur op kan geven.</p>	
<p>De parkeerproblemen niet onderschatten, want het terrein wordt gebruikt om te parkeren</p>	<p>Het parkeren aan en op de Postweg is een gegeven, waarvoor het plangebied geen oplossing behoeft te bieden, maar ook geen belemmering mag opwerpen. Ons is gebleken dat er feitelijk gebruik is gemaakt van de braakliggende grond om te parkeren. Teneinde te bezien of het mogelijk is deze plaatsen te compenseren</p>	<p>De plangrens van het bestemmingsplan zal 5 meter in noordelijke richting worden opgeschoven.</p>

	<p>hebben wij met de ontwikkelaar contact opgenomen. De ontwikkelaar wil er zich voor inspannen om de plangrens van de projectlocatie op te schuiven teneinde zodoende extra openbare parkeercapaciteit aan de Postweg te verkrijgen. Dat heeft tot resultaat gehad dat de plangrens van de projectlocatie wordt opgeschoven teneinde zodoende extra openbare parkeercapaciteit aan de Postweg te verkrijgen.</p>	
<p>De toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan verlagen. Woningen tot een hoogte van 10 meter vallen niet binnen de jarenlang gehanteerde en in beleidsdocumenten vastgelegde criteria</p>	<p>Voor de in de omgeving bestaande woningen geldt in het bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Bovendien kunnen benw vrijstelling verlenen voor een vergroting van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 3 meter. Aangezien de kern Wagenberg niet als beschermd stads- en dorpsgezicht is aangewezen en het geldend bestemmingsplan voor de bestaande bebouwing ook een ophoging van goot en nok toestaat, hebben wij voor de bepaling van de</p>	

	<p>bouwhoogte aansluiting gezocht bij het nu geldende regime en zijn wij van oordeel dat deze verscheidenheid in bouwhoogtes acceptabel is in het straatbeeld.</p>	
<p>De woningbouwstichting vragen ecologische voorzorgsmaatregelen te treffen i.v.m. o.a. de aanwezige egels.</p>	<p>De voor het bouwrijp maken van het terrein noodzakelijke werkzaamheden zouden kunnen leiden tot verstoring van de gewone pad en tot verstoring en vernietiging van holen van enkele soorten kleine zoogdieren zoals de egel en verschillende muizensoorten. Voor deze soorten geldt evenwel een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>Dat laat onverlet dat de ontwikkelaar bij de start van de werkzaamheden alert dient te blijven op mogelijke verstoring.</p>	