

## Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Postweg"

Het ontwerpbestemmingsplan "Postweg" heeft ter inzage gelegen van 29 april tot en met 9 juni 2011. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is door meerdere personen gebruik gemaakt. Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Tenslotte is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het plan aan te passen.

Nr.	Zienswijze	Beoordeling	Conclusie
<p>Agnes Kraaijeveld en Stef de Vreede Dorpsstraat 57, 4845 CD Wagenberg, nadien nader aangevuld en gemotiveerd door Arag mede namens de heer R. Bergevoet en mevr. W. Hendrix, Dorpsstraat 53, 4845 CD</p>	<p>De nieuwe woningen zijn niet passend binnen de huidige ter plaatse aanwezige bebouwing, vooral in relatie tot het belang dat ook de gemeente hecht aan de kwaliteit van het huidige dorpsbeeld.</p>	<p>De nieuw te bouwen woningen wijken weliswaar af qua hoogte en kaprichting, doch doen naar het oordeel van het gemeentebestuur niets af van aan de kwaliteit van het dorpsbeeld, temeer niet daar de woningen in een hofje worden gesitueerd. Desalniettemin is de gemeente van oordeel dat wat de bouwhoogte betreft aansluiting dient te worden gezocht bij de omliggende bebouwing en de maatvoering in het geldende bestemmingsplan. Door het aanpassen van de kapconstructie kan de nokhoogte worden verlaagd en passen de woningen beter in het straatbeeld</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.</p>

<p>Wagenberg en de heer R. du Pree, Postweg 13, 4845 CK Wagenberg</p>	<p>Maken bezwaar tegen de omvang van het te bebouwen oppervlak en daarmee tegen het aantal te bouwen woningen.</p>	<p>Op het perceel aan de Postweg worden 12 woningen gebouwd, waarvan ter afscheiding naar het aangrenzende achterland twee vrijstaande woningen op ruime percelen van 560 m2. Acht van de tien andere woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Deze woningen hebben twee bouwlagen met een kap en staan gemiddeld op een kavel van 125 m2. De twee hoekwoningen aan de Postweg meten gemiddeld 230 m2. In Wagenberg is vraag naar woningen in het te bouwen segment. Het aantal te bouwen woningen op de kavel is niet buitenproportioneel aangezien het totale perceel 3600 m2 groot is.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.</p>
<p>De woningen zijn te hoog. De in het ontwerpplan toegestane bouwhoogte is niet noodzakelijk om</p>	<p>Voor de hoogtebepaling van de woningen is aansluiting gezocht bij de hoogten die in het ter plaatse ter plaatse geldende</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen.</p>

<p>kwalitatief goede woningen te kunnen bouwen. De toegestane bouwhoogte moet zoveel mogelijk gelijk zijn aan de hoogte van de bestaande bebouwing.</p> <p>Men vraagt de hoogte aan te passen (verlagen) zodat deze niet verschilt met de mogelijkheden dienaangaande voor de omliggende bebouwing.</p> <p>Men maakt melding van de mogelijkheid om dakkapellen privaatrechtelijk uit te sluiten.</p>	<p>bestemmingsplan zijn toegestaan. In het licht van de dereguleringsstendens, het feit dat er geen sprake is van een beschermd dorpsgezicht en omdat het Welstandstoezicht is afgeschaft, achten wij een verscheidenheid in bouwhoogten acceptabel.</p> <p>Desalniettemin is de gemeente van oordeel dat wat de bouwhoogte betreft aansluiting dient te worden gezocht bij de omliggende bebouwing. Door het aanpassen van de kapconstructie kan de nokhoogte worden verlaagd en passen de woningen beter in het straatbeeld</p> <p>Omdat dakkapellen publiekrechtelijk niet kunnen worden uitgesloten heeft initiatiefnemer de handreiking gedaan het privaatrechtelijk instrumentarium te hanteren. Wij achten dit gerechtvaardigd.</p>	<p>Van de zienswijze wordt kennis genomen.</p>
---	--	--

	<p>Cliënten achten het bestemmingsplan strijdig met de Verordening Ruimte 2011, omdat de gemeente het ontwerp onvoldoende heeft aangevuld naar aanleiding van opmerkingen van de provincie Noord-Brabant.</p> <p>De prijs van de ter plaatse beoogde woningen bedraagt 210.000 euro en dus aanzienlijk meer dan 185.000 euro. Het gaat dus niet aan om te stellen dat het bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van de vraag naar starterswoningen.</p> <p>Cliënten trekken de behoefte aan dit soort woningen in Wagenberg in twijfel. De behoefte had aan de hand van een (bevolkings)onderzoek moeten</p>	<p>Of een bestemmingsplan strijdig is met de Verordening Ruimte is niet aan cliënten ter beoordeling. Van de provincie zijn geen zienswijzen ontvangen op de aanvulling die door de gemeente in het kader van het vooroverleg is gemaakt.</p> <p>In het startersbeleid van de gemeente is bepaald dat nieuwe starterswoningen maximaal € 185.000,00 van 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>De behoefte aan woningen in een prijsklasse tot 185.000 euro is gebleken op een informatie-avond welke in 2010 in Wagenberg is gehouden. Sindsdien heeft een groep starters zich verenigd en</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
--	--	--	--

	<p>worden vastgesteld.</p> <p>De gang van zaken met de starterswoningen voldoet niet aan het Toewijzingsbeleid woningen en bouwkavels van 1-10-2009.</p>	<p>voor zichzelf in een begeleid proces een acceptabele woning ontworpen. Daarmee is in samenhang met het woonbehoefteonderzoek 2005 en de actuele Woonvisie in wording naar het oordeel van de gemeente genoegzaam de behoefte aangetoond.</p> <p>Zoals reeds in de Inspraaknota werd verwoord, is en wordt in de geest van het beleid gehandeld. 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 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</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
--	--	--	--

	<p>Omdat er nog geen sprake is van een anterieure overeenkomst kan niet worden gesteld dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.</p> <p>Bodemonderzoeken mogen niet ouder zijn dan 5 jaar. Aangezien het bodemonderzoek dateert van 2004 is er geen duidelijkheid over de</p>	<p>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). Alle starters die momenteel meedenken komen uit Wagenberg.</p> <p>Op het moment dat het plan wordt vastgesteld ligt er een getekende anterieure overeenkomst.</p> <p>Het is de gemeente bekend dat bodemonderzoeken niet ouder mogen zijn dan 5 jaar. In Drimmelen wordt zelfs drie jaar aangehouden. Daarom zal een actualiserend verkennend</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <p>Het ontwerpplan voldoet in die zin dat een actualisering in</p>
--	--	---	---

<p>kwaliteit van de bodem en bestaat er dus gevaar voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.</p> <p>Hoewel er formeel geen ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en Faunawet spreken bezwaarmakers hun zorgen uit over de ter plaatse aanwezige egels, waarvan vaststaat dat zij holen hebben op het braakliggende terrein.</p> <p>Vrees voor de leefbaarheid en veiligheid als gevolg van de komst van de nieuwe wijk.</p> <p>Het aantal verkeersbewegingen zal aanzienlijk toenemen. Er wordt nu al te hard gereden in de straat die zo smal is dat men bij het verlaten van het eigen terrein direct het risico loopt van aanrijden.</p> <p>Eenrichtingsverkeer is prima, maar liever ziet men een woonerfconstructie om de snelheid</p>	<p>bodemonderzoek worden uitgevoerd alvorens te zijner tijd de omgevingsvergunning kan worden afegeven.</p> <p>Zoals in het kader van de inspraakprocedure al werd gesteld dient de ontwikkelaar bij de start van de werkzaamheden alert te blijven op mogelijke verstoring van flora en fauna.</p> <p>Naar wordt verwacht zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met 100 per etmaal ten gevolge van het aan- en afrijden van auto's naar en van de nieuwe woningen. Volgens de verkeerswetgeving is het zo dat je bij het verlaten van een erf al dan niet met uitritconstructie het verkeer op de rijbaan voorrang dient te geven. Wat de veiligheid betreft wordt opgemerkt dat de Postweg geen doorgaande weg is, zelfs een 30 km/uur-zone, en dat er</p>	<p>het vooruitzicht wordt gesteld. De zienswijze is gegrond.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
---	---	--

	<p>eruit te halen.  Ook wordt de Postweg en het braakliggende terrein momenteel gebruikt als relatief veilige speelplek voor de kinderen. Zij vragen aandacht voor het handhaven van deze veilige speelplek voor de kinderen.</p>	<p>eenrichtingsverkeer zal worden ingevoerd. Daardoor wordt de verkeersstroom beter geleid. Dat maakt het eenvoudiger het privé-erf te verlaten. Bovendien heeft de ontwikkelaar extra parkeerplaatsen buiten het wegprofiel voorzien ten behoeve van de huidige bewoners. Ook dat komt de (verkeers)veiligheid ten goede.</p> <p>De bebouwingsstructuur in een hofje bevordert bovendien een veiliger leef- en speeklimaat. Wat de leefbaarheid betreft merken wij op dat de woningbouw voor starters juist voorkomt dat jongeren blijven wegtrekken en dat daardoor de leefbaarheid op termijn in Wagenberg wordt aangetast. Zoals eerder medegeedeeld bestaat niet de bereidheid extra te gaan investeren in een woonerf, omdat 30 km dezelfde veiligheid kan garanderen en een woonerf tot gevolg kan hebben dat er te weinig parkeerplaatsen resteren, omdat de wetgever voorschrijft dat in een</p>	
--	---	---	--



	<p>De conclusie is dat aangetoond wordt dat er met de vaststelling van dit bestemmingsplan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening</p>	<p>woonerf alleen formeel in daartoe aangelegde havens mag worden geparkeerd.</p> <p>Gelet op de beperkte mogelijkheden in het dorp Wagenberg om op korte termijn woningen toe te voegen acht de gemeente de gekozen locatie voor de beoogde doelgroep passend. De daarbij gekozen bebouwingsstructuur (hofje), de extra verkeersmaatregelen en de extra parkeerplaatsen maken dat het woningbouwplan stedenbouwkundig inpasbaar in de bestaande woonomgeving. Uitgangspunt daarbij is geweest een goede ruimtelijke ordening na te streven.</p> <p>Gelet op het beperkt aantal zienswijzen is de gemeente van oordeel hierin te zijn geslaagd. Desalniettemin is de gemeente van oordeel dat wat de bouwhoogte betreft aansluiting dient te worden gezocht bij de omliggende bebouwing. Door het aanpassen</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het plan gedeeltelijk aan te passen.</p>
--	--	---	--

		<p>van de kapconstructie kan de nokhoogte worden verlaagd en passen de woningen beter in het straatbeeld</p>	