

Gemeente Alphen-Chaam

Zienswijzenrapportage

**ontwerpbestemmingsplan “Kom Galder 2008,
herziening Galderseweg 26”**

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van sprekers
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Aanpassingen bestemmingsplan “Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26”

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen besproken. In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure uiteengezet. De lijst met reclamanten is opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende zienswijzen aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de zienswijzen kort samengevat en wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast wordt.

2. Overzicht van de gevolgde procedure

Vanaf 19 februari 2010 heeft het bestemmingsplan “Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26” als voorontwerp gedurende vier weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Vervolgens heeft het plan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen vanaf 12 oktober 2010 tot en met 22 november 2010.

De bekendmaking inzake de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26” is gepubliceerd in Ons Weekblad en op de gemeentelijke website. Tevens hebben burgemeester en wethouders de kennisgeving in de Nederlandse Staatscourant geplaatst en was het plan raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Lijst van reclamanten inzake ontwerpbestemmingsplan “Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26”

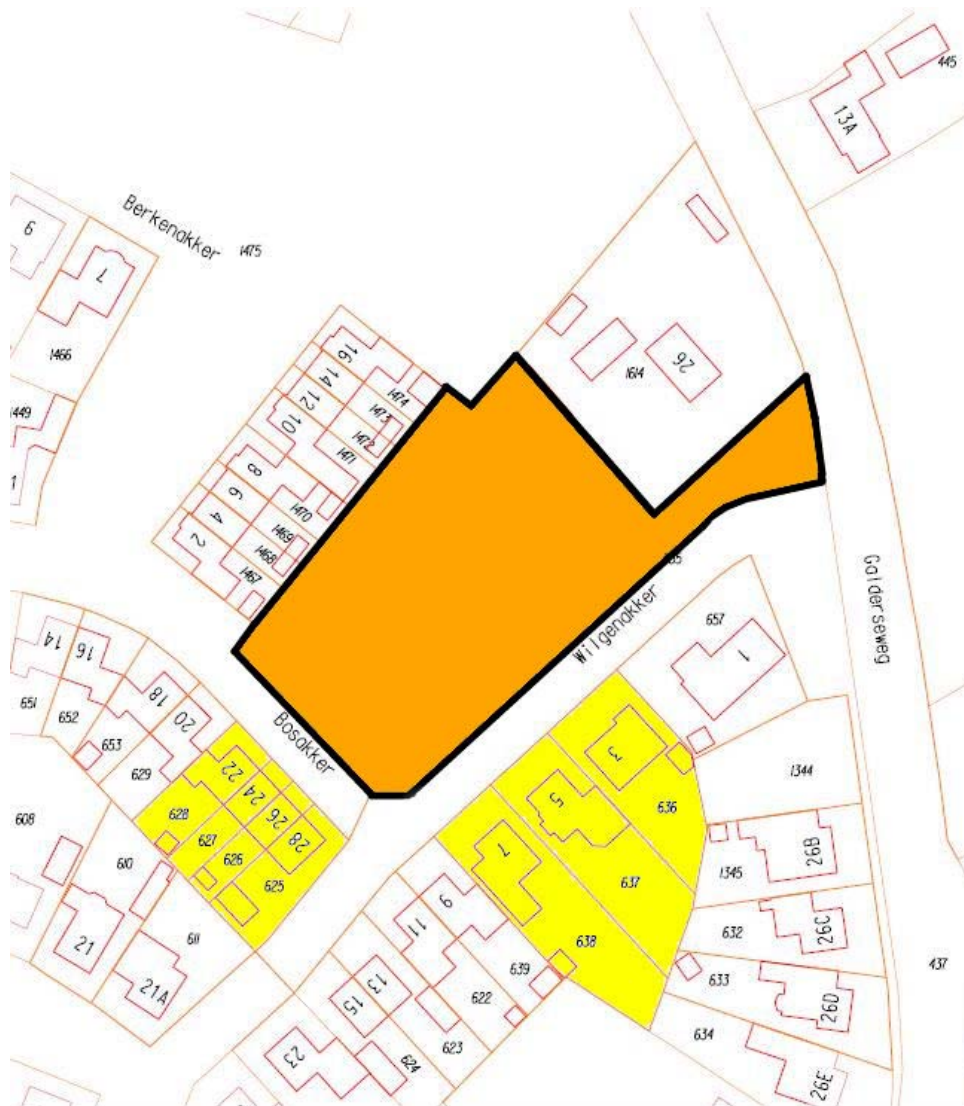
1. Dhr. en mevr. Gooijers, Wilgenakker 3, 4855 BA te Galder, bij brief van 31 oktober 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 2 november 2010;
2. Mevr. R. Bastiaanssen, Wilgenakker 5, 4855 BA te Galder, bij brief van 31 oktober 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 2 november 2010.
3. Mevr. M. Smits en dhr. T. Kerkers, Bosakker 24, 4855 BB te Galder, bij brief van 7 november 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 12 november 2010;
4. Mevr. C. Mertens en dhr. D. van Gils, Bosakker 22, 4855 BB te Galder, bij brief van 7 november 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 12 november 2010;
5. Dhr. K. O’neill en Mevr. M. O’neill, Bosakker 28, 4855 BB te Galder, bij brief van 7 november 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 17 november 2010;
6. Mevr. C. Billen, ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, postbus 1089, 6040 KB te Roermond, namens dhr. en mevr. Jansen, Bosakker 26, 4855 AB te Galder, bij brief en fax van 15 november 2010, welke door de gemeente is ontvangen per fax op 15 november 2010 en per brief op 17 november 2010;
7. M. de Jonge, Wilgenakker 7, 4855 BA te Galder, bij brief van 19 november 2010, welke door de gemeente is ontvangen op 22 november 2010;

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen voldoen volledig aan de gestelde eisen en worden in behandeling genomen. De zienswijzen nr. 1 (Wilgenakker 3) en nr. 2 (Wilgenakker 5) zijn identiek aan elkaar. Deze zullen daarom uniform worden beantwoord. Hetzelfde geldt voor de zienswijzen nr. 3 (Bosakker 24), nr. 4 (Bosakker 22) en nr. 5 (Bosakker 28).

Locatie indieners zienswijzen

Op de onderstaande kaart is aangegeven waar de indieners van de zienswijzen (in het geel) zich bevinden ten opzichte van het plangebied (in het oranje).



4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

1. Dhr. en mevr. Gooijers, Wilgenakker 3, 4855 BA te Galder

- 1.1 Reclamanten geven aan dat het plan het dorps- en landelijke karakter van Galder aantast.
- 1.2 Reclamanten zijn van mening dat de geplande woningen niet passen in de huidige omgeving en vrezende voor een aantasting van het kwalitatieve omgevingsbeeld van de Wilgenakker.
- 1.3 Reclamanten vrezen dat de parkeerdruk in de Wilgenakker zal toenemen.
- 1.4 Reclamanten stellen dat door het veranderen van de bestemming hun uitzicht zal veranderen en het groene en rustige beeld vanuit de Wilgenakker verdwijnt.
- 1.5 Reclamanten geven aan dat hun uitzicht zal bestaan uit (voor- en zij)gevelwanden en parkeerplaatsen in plaats van groen. Ook de voortuintjes zullen weinig groen toelaten.
- 1.6 Reclamant stelt dat de voorgevels te kort aan de straat liggen. Hierdoor ontstaat een nauwe straatdoorgang.
- 1.7 Reclamanten concluderen dat uit de herziening van het bestemmingsplan schade voortvloeit. Reclamanten vrezen een waardevermindering van de woning aangezien zij vrijheid inleveren, het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en het uitzicht beperkt wordt. Indien noodzakelijk zullen reclamanten een planschadeverzoek indienen.

Reactie gemeente:

- 1.1 Het plan heeft een gangbare bebouwingsdichtheid en de woningen hebben ook de gebruikelijke, standaard beukmaten (breedtematen). De invulling van de locatie sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opbouw van het dorp Galder. Aan de dorpsranden staan vooral vrijstaande woningen. Naar binnen toe neemt de verdichting toe. Het dorps- en landelijke karakter wordt dan ook niet onevenredig aangetast door het onderhavige plan. Daarnaast is de dimensionering van de openbare ruimte dusdanig ruim van opzet (ca. 14,50 meter van voortuin tot voortuin in de Bosakker en 15,50 meter van voortuin tot voortuin in de Wilgenakker) dat een aantal van 10 woningen ter plaatse passend is.
- 1.2 Zie ook de reactie bij punt 1.1.
- 1.3 In het plan wordt uitgegaan van de gebruikelijke parkeernormen van 1,5 parkeerplaats per rijwoning en 1,8 parkeerplaatsen voor tweekappers. Deze parkeerbehoefte is gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008). Op basis hiervan heeft het gebied een extra parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. In het plan zijn momenteel 17 parkeerplaatsen gepland, waarvan 15 in het openbaar gebied aan de Bosakker en Wilgenakker en 2 op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereisen die de gemeente hanteert voor woningbouwplannen.
- 1.4 Het uitzicht zal inderdaad veranderen, de bestaande bestemming ‘Tuin-2’ verandert immers grotendeels in de bestemming ‘Wonen’. Er wordt echter getracht om zo veel mogelijk groen in het plan te waarborgen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is daarom vrij letterlijk vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van het voorontwerp is er een aparte groenbestemming opgenomen. Wat dat betreft kan er bestemmingsplantechnisch gezien niet meer zekerheid geboden worden. De definitieve invulling van het groen (bomen, plantsoen, gras etc.) kan in een bestemmingsplan niet geregeld worden. Binnen de bestemming ‘Groen’ is ook ruimte voor o.a. voetpaden richting de woningen.
- 1.5 Zie ook de reactie bij punt 1.4. De inrichting van de voortuintjes is de verantwoordelijkheid van de uiteindelijke bewoners. De tuinen zijn vergelijkbaar met de woningen aan de Bosakker en Wilgenakker en bieden voldoende mogelijkheden om deze groen in te richten, dit is echter aan de toekomstige bewoner. Door het terugleggen van de gevel van de drie rijwoningen aan de Wilgenakker ontstaat op deze plek zelfs een wat diepere voortuin. Samen met de groenstrook die aan de tuinen grenst is voldoende ruimte gecreëerd voor een groene invulling.

- 1.6 De opzet van het plan en van de openbare ruimte is dusdanig ruim (ca. 14,50 meter van voortuin tot voortuin in de Bosakker en 15,50 meter van voortuin tot voortuin in de Wilgenakker) dat er geen sprake is van een nauwe straatdoorgang. De breedte van de straat is vergelijkbaar met straten in de omgeving. Opgemerkt dient te worden dat in het bestemmingsplan voetpaden en parkeervoorzieningen zijn bestemd binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit betekent dus dat aan de rand van deze bestemming niet direct de straat begint maar er sprake is van een voetpad en een parkeerplaats alvorens de daadwerkelijke weg begint. In het ontwerp bestemmingsplan is daarnaast een groenstrook opgenomen, welke gelegen is tussen de woningen en de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voorgevels liggen derhalve niet direct aan de straat.
- 1.7 De door de reclamanten aangehaalde punten in de conclusie zijn hierboven behandeld. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade zal na indiening van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten blijken. Een verzoek om planschade kan ingediend worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

2. Mevr. R. Bastiaanssen, Wilgenakker 5, 4855 BA te Galder

Identieke zienswijze als zienswijze nummer 1 van dhr. en mevr. Gooijers, Wilgenakker 3.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.1 t/m 1.7. Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

3. Mevr. M. Smits en dhr. T. Kerkers, Bosakker 24, 4855 BB te Galder

- 3.1 Reclamanten hebben eerder een inspraakreactie op het voorontwerp ingediend. Reclamanten merken op dat op tal van punten uit de inspraakreactie de reactie van de gemeente ontbreekt.
- 3.2 Reclamanten maken bezwaar tegen de invulling van het bestemmingsplan middels de bouw van 8 type A en B huurwoningen omdat de behoefte onvoldoende is aangetoond. Dit brengt risico's als leegstand, verpaupering met zich mee en zorgt voor een negatieve beeldvorming over het dorp Galder. Reclamanten stellen dat er te makkelijk van uit wordt gegaan dat er behoefte is aan starterswoningen. In dat kader stellen zij dat er onderscheid gemaakt dient te worden in koopwoningen voor starters en huurwoningen voor deze doelgroep. Voor startershuurwoningen is geen animo. Dit blijkt ook uit de resultaten van het iDOP. Tevens zijn de nieuwste resultaten van de Quick-scan niet meegenomen.
- 3.3 De redenering uit de inspraakrapportage dat de behoefte voor startershuurwoningen voortkomt uit het belang om school en verenigingsleven te kunnen handhaven loopt volgens reclamanten ernstig mank. Reclamanten laten weten dat uit contact met woningbouwstichting Laurentius blijkt dat de wachttijd voor een huurwoning in Galder hooguit 5 jaar is. Tevens is er sprake van vervuiling van de wachtlijst. Daarnaast heeft er onlangs een vrijgekomen huurwoning enige tijd leeg gestaan, wat volgens reclamanten ook niet wijst op een grote krapte.
- 3.4 Reclamanten stellen dat er behoefte is aan kwalitatieve woningbouw, mede gezien de nauwelijks groeiende en in de toekomst zelfs krimpende bevolking. Dit blijkt ook uit het contact met Laurentius. Reclamanten doen de suggestie dat het wellicht beter is om Galder als 'forenzendorp van Breda' te beschouwen (zie Ulvenhout).
- 3.5 Wat betreft mobiliteit geven reclamanten aan dat er niet voldoende ontsluitingen zijn en pleiten daarom voor een tweede ontsluiting bij de Berkenakker/Galderseweg. Daarnaast geven reclamanten aan dat hun eerdere bezwaren ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen betrekking hebben op de totaal aantal verkeersbewegingen van alle huidige en toekomstige

- woningen aan de Bosakker en Berkenakker (ca. 350 verkeersbewegingen per etmaal) in plaats van enkel de toekomstige verkeersbewegingen.
- 3.6 Ten aanzien van het aspect dorpsgezicht spreken reclamanten de reactie van de gemeente op hun inspraakreactie tegen. Reclamanten geven aan dat op de informatieavond d.d. 26 december 2010 weldegelijk door de woningbouwstichting is aangehaald dat 4 aaneengesloten woningen kenmerkend is voor Galder.
 - 3.7 Reclamanten stellen dat de gekozen parkeeroplossing leidt tot een verdeling in twee situaties met aan enerzijds 5 parkeerplaatsen aan de Bosakker en 12 parkeerplaatsen aan de Wilgenakker. Dit is niet in verhouding met de parkeerbehoefte, waardoor ter hoogte van de Bosakker parkeerproblemen zullen ontstaan.
 - 3.8 Reclamanten achten de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan rondom het benoemen van de bestemming groen voor de grotere groenstroken onvoldoende en dringen aan op meer groenvoorzieningen voor zowel Bosakker als Wilgenakker om de groene en ruimtelijke leefsfeer te handhaven.
 - 3.9 Reclamanten geven aan indien nodig een beroep te doen op de planschaderegeling wegens waardevermindering van de woning. Reclamanten menen dat wegens aspecten als mogelijke geluidsoverlast, verlies aan privacy, verlies aan uitzicht, veranderende woonsfeer het woonplezier wordt aangetast. Reclamanten doen een oproep om tot een creatievere oplossing te komen voor invulling van het perceel, bijvoorbeeld middels een binnenhofje.

Reactie gemeente:

- 3.1 In de inspraakrapportage zijn de inspraakreacties samengevat. De gemeente gaat hier zorgvuldig mee om. Reclamanten geven in de zienswijze aan de bezwaren vanuit de inspraakreactie te handhaven en hebben deze her en der aangevuld. Deze punten worden hier wederom behandeld.
- 3.2 De ontwikkelende partij (WonenBerburg) heeft in overleg met de gemeente ervoor gekozen om 8 van de 10 woningen als huurwoningen op de markt te zetten. Het aanbieden van sociale huurwoningen is één van de kerntaken van WonenBreburch. Op basis van de onlangs uitgevoerde Quick-scan van de woningmarkt, waarvan de uitkomsten nog niet bekend waren ten tijde van de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan, en de in voorbereiding zijnde (vaststelling naar verwachting in maart 2011) Wonen is gebleken dat er behoefte is aan dit segment. Opgemerkt moet worden dat het onderzoek alleen heeft plaatsgevonden onder de inwoners van de gemeente Alphen-Chaam. De resultaten van de Quickscan worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Naast bovengenoemde documenten blijkt uit het woningmarktonderzoek uit 2007 eveneens dat er vraag is naar betaalbare huurwoningen geschikt voor starters en/of senioren.
Een bestemmingsplan kan echter niet regelen of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden. Het is dan ook mogelijk om de woningen uiteindelijk aan andere doelgroepen te verhuren of als koopwoning aan te bieden, mocht blijken dat de woningcorporatie de woningen niet verhuurd krijgt.
- 3.3 Reclamanten verwijzen naar een onderhoud met woningcorporatie Laurentius. Een wachttijd van 5 jaar voor een huurwoning in Galder vind de gemeente te lang. Dit gegeven versterkt het gevoel dat er behoefte is aan dit type woning. Vervuiling van de wachtlijst is een bekend fenomeen en wordt ook onderkend door de woningcorporaties en is meegenomen in de overwegingen. De opmerking dat er onlangs een huurwoning enige tijd heeft leeggestaan zegt niet veel zonder te weten om welke woning het gaat, daar kunnen allerlei redenen aan ten grondslag hebben gelegen. Verder wordt verwezen naar 3.2 waarin wordt vermeld dat wanneer de woningen onverhuurbaar blijken het bestemmingsplan de ruimte biedt de woningen in het koopsegment aan te bieden.

In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden. Het is dan ook mogelijk om de woningen uiteindelijk aan andere doelgroepen te verhuren of als koopwoning aan te bieden, mocht blijken dat de woningcorporatie de woningen niet verhuurd krijgt.

- 3.4 Het is juist dat de gemeente en Galder in het bijzonder in de toekomst, naar verwachting vanaf 2025, te maken gaat krijgen met een krimpende bevolkingsomvang. Dit vergt een andere kijk op de woningbouw en vraagt inderdaad om meer kwalitatieve woningbouw. De gemeente en WonenBreburg zijn van mening dat het aangeboden woningtype aan deze kwaliteitsvraag voldoet. Daarnaast is er vooralsnog behoefte aan betaalbare huurwoningen, zie ook de reactie bij punt 3.2 en 3.3. Tot slot vallen de woningen binnen een segment wat voor forenzen ook aantrekkelijk kan zijn.
- 3.5 Een tweede ontsluiting ter hoogte van de Berkenakker/Galderseweg staat niet in de planning. Verkeerskundig gezien is deze ook absoluut niet noodzakelijk. Overigens komt er met de ontwikkeling van “De Leeuwerik”, ontwikkeling educatief centrum/herschikking sportvelden, in het verlengde van de Bosakker een ontsluitingsweg met de Sint Jacobsstraat. Het totaal aantal verkeersbewegingen rondom de locatie zal inderdaad rond de 350 verkeersbewegingen per etmaal liggen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de toegevoegde verkeersbewegingen van 55 per etmaal benoemd. In de berekening is de invloed van deze extra verkeersbewegingen op de totale verkeersintensiteit nagegaan. De verkeerssituatie is hierbij dus wel degelijk in een groter verband bekeken. In dit licht is de conclusie getrokken dat deze extra verkeersgeneratie als gevolg van een toevoeging met 10 woningen geen probleem vormt voor de veiligheid en doorstroming op de Bosakker en Wilgenakker.
- 3.6 Reclamanten bedoelen waarschijnlijk de informatieavond van 16 december 2009 (in plaats van 26 december). In zowel het verslag als de presentatie van deze avond is over de bewering van reclamanten niets terug te vinden. Hetzelfde geldt voor de inspraakavond. Feit blijft echter dat daarmee niet is gezegd dat een aaneengesloten rij van vijf woningen uitgesloten of niet passend is.
- 3.7 Het plan voldoet aan de algemeen geldende/gehanteerde parkeernormen. De verdeling van de parkeerplaatsen in een gebied is mede locatieafhankelijk, waardoor in onderhavig geval de Wilgenakker inderdaad meer parkeerplaatsen herbergt dan de Bosakker. Echter, de afstanden tot de woningen zijn klein en daarom acceptabel. In het gebied zijn voldoende parkeerplaatsen voorhanden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat parkeerplaatsen in het openbare gebied door een ieder te gebruiken zijn. Met andere woorden, niemand heeft een specifiek recht op een bepaalde parkeerplaats in het openbaar gebied, met uitzondering van parkeerplaatsen voor minder validen waarvoor een verkeersbesluit genomen is.
- 3.8 Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan de groenstrook als zodanig bestemd middels de bestemming ‘groen’. Er kan bestemmingsplantechnisch gezien niet meer zekerheid geboden worden. De definitieve invulling van het groen (bomen, plantsoen, gras etc.) kan in een bestemmingsplan niet geregeld worden. De openbare ruimte is ruim van opzet en van ruim voldoende groen voorzien. De momenteel slecht onderhouden openbare ruimte, die in omvang gelijk blijft maar wel heringericht wordt, wordt kwalitatief aanmerkelijk verbeterd. De groene en ruimtelijke leef sfeer blijft daardoor in grote mate gehandhaafd.
- 3.9 Een verzoek om planschade kan ingediend worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade en de hoogte daarvan zal na indiening van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten blijken. Alternatieve invullingen van de locatie, zoals een binnenhofje, zijn in het planproces onderzocht maar om diverse redenen niet haalbaar/passend gebleken.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

4. Mevr. C. Mertens en dhr. D. van Gils, Bosakker 22, 4855 BB te Galder
Identieke zienswijze als zienswijze nummer 3 van mevr. M. Smits en dhr. T. Kerkers,
Bosakker 24.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder punt 3.1 t/m 3.9.
Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

5. Dhr. K. O’neill en Mevr. M. O’neill, Bosakker 28, 4855 BB te Galder
Identieke zienswijze als zienswijze nummer 3 van mevr. M. Smits en dhr. T. Kerkers,
Bosakker 24.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder punt 3.1 t/m 3.9.
Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

6. Mevr. C. Billen, ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, postbus 1089, 6040 KB te Roermond, namens dhr. en mevr. Jansen, Bosakker 26, 4855 AB te Galder

- 6.1 Reclamant vreest voor een aantasting van het dorps- en landelijke karakter, alsmede het aanzien van het dorp Galder door het hoge verloop binnen de te bouwen woningen, leegstand, verpaupering, negatieve beeldvorming en het wegtrekken van huidige bewoners uit het dorp. Hiervoor draagt reclamant een aantal argumenten aan. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de StructuurvisiePlus. Daarin staat namelijk het volgende als doelstelling geformuleerd: “het behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, het kenmerkende dorpspatroon, de kleinschaligheid en de nauwe relaties met het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze karakteristiek niet te verstoren”. De bouw van 10 woningen tast volgens reclamant deze doelstelling aan door de hoge, niet passende, dichtheid van het plan.
- 6.2 Reclamant vreest voor een aantasting van het woongenot waaronder een beperking van het uitzicht door het veranderen van de bestemming ‘Tuin-2’ in ‘Wonen’.
- 6.3 Reclamant voorziet parkeerproblemen in de Bosakker. Een gemiddeld huishouden met tweeverdieners in Galder heeft minimaal twee auto’s ter beschikking, mede omdat men voor voorzieningen is aangewezen op omliggende dorpen. Het ondervangen van de problemen aan de Wilgenakker leidt tot verplaatsing van het probleem. Reclamant doet de suggestie om parkeerplaatsen op kenteken te verstrekken voor bewoners van de Bosakker.
- 6.4 Reclamant geeft aan dat er onvoldoende ontsluitingen zijn en pleit daarom voor een tweede ontsluiting bij de Berkenakker/Galderseweg. Dit ook met het oog op de ontwikkeling ‘Middeltiend’, waardoor de verkeersdrukke nog sterker zal toenemen. Tevens zal het verkeersbeeld in de Bosakker, met name ter hoogte van de kruising Wilgenakker – Bosakker, onoverzichtelijk worden.
- 6.5 Reclamant stelt dat er geen stedenbouwkundige eenheid wordt nagestreefd omdat de L-vorm van het plan (woningen met voorzijde richting Wilgenakker én Bosakker) zeer afwijkt van de opzet van de overige bebouwing in de (nieuwe) wijk. Het plan staat tevens haaks op de eigen motivering van de gemeente gegeven in het verslag van de inspraakavond dat het dorp naar binnen toe steeds dichter wordt bebouwd. Oftewel aan de randen domineren vrijstaande woningen het beeld en naar binnen toe worden het steeds meer twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. Volgens reclamant wordt met het plan de indeling echter als volgt: vrijstaande

- woning (Galderseweg 26), vijf-onder-een-kap woningen (het project), vier-onder-een-kap woningen (huidige Bosakker), twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen (huidige Smidshof).
- 6.6 Reclamant geeft aan dat in het gehele dorp geen vijf-onder-een-kap woningen voorkomen. Dit werd op de informatieavond d.d. 26 december 2010 door de woningbouwstichting bevestigd. Tevens benadrukte de woningcorporatie dat 4 aaneengesloten woningen kenmerkend is voor Galder.
- 6.7 Reclamant stelt dat de gemeente op een misleidende manier gebruik maakt van het woord 'starterswoningen'. Reclamant geeft twee definities voor het woord 'starterswoningen':
1) Op de huurwoningenmarkt zijn starters de woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Deze definitie van starter wordt bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen gebruikt.
2) De definitie van het begrip starter op de koopwoningenmarkt is beperkter. Op de koopwoningenmarkt worden de woningzoekenden die vanuit het ouderlijk huis nog nooit zelfstandig hebben gewoond als starter beschouwd.
Reclamant stelt vervolgens dat definitie 1 niet van toepassing is, daar er geen gebruik wordt gemaakt van reeds vrijkomende huurwoningen. Definitie 2 is ook niet van toepassing omdat het in het plan om huurwoningen gaat. Reclamant concludeert dat de gemeente het woord 'huurwoning' dient te hanteren of koopwoningen te bouwen voor starters.
- 6.8 Reclamant geeft aan dat cliënten twijfels hebben over de urgentie van en behoefte naar starterswoningen. De gemeente geeft in de inspraakrapportage aan dat uit het iDOP blijkt dat men graag de school wil behouden. De gemeente stelt vervolgens dat dit alleen kan wanneer er voldoende aanwas is van jongeren. Reclamant is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan echter het aantal seniorenwoningen toeneemt. Dit is in strijd met elkaar, zo stelt reclamant.
- 6.9 Reclamant stelt dat de behoefte naar starterswoningen onvoldoende is aangetoond. De cijfers uit de woonvisie 2005, waarnaar de gemeente verwijst, zijn niet representatief aangezien ze van voor de woning- en kredietcrisis stammen. Het woningmarktonderzoek uit 2007 is bij reclamant niet bekend. Daarnaast blijkt uit het iDOP dat er geen interesse is in starterswoningen. Tot slot geeft reclamant aan dat de resultaten van de recent uitgevoerde woningenquête (quick-scan) niet zijn meegenomen in de onderbouwing. Al met al ontbreken de feiten om de woningbouw te verantwoorden.
- 6.10 Reclamant stelt dat tijdens de informatieavonden door de gemeente en WonenBreborg is gecommuniceerd dat er 'uitsluitend jongeren uit Galder' in de starterswoningen komen te wonen. De wijze van uitvoering is voor reclamant onbekend.
- 6.11 Reclamant geeft aan indien nodig een beroep te doen op de planschaderegeling.

Reactie gemeente:

- 6.1 Bedoeld citaat komt uit de Dorpsvisie Galder, een uitwerking van de Structuurvisie Plus. Het plan heeft een gangbare bebouwingsdichtheid en de woningen hebben ook gebruikelijke, standaard beukmaten (breedtematen). De invulling van de locatie sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opbouw van het dorp Galder. Aan de dorpsranden staan vooral vrijstaande woningen. Naar binnen toe neemt de verdichting toe. Het plan past bij de huidige opbouw van het dorp. Het dorpse en landelijke karakter wordt dan ook niet onevenredig aangetast door het onderhavige plan. Daarnaast is de dimensionering van de openbare ruimte dusdanig ruim van opzet, ca. 14,50 meter van voortuin tot voortuin in de Bosakker en 15,50 meter van voortuin tot voortuin in de Wilgenakker, dat een aantal van 10 woningen ter plaatse passend is. De negatieve beeldvorming die reclamant heeft ten aanzien van de te realiseren woningen, hoog verloop, leegstand, verpaupering, etc. deelt de gemeente niet met reclamant.

- In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden.
- 6.2 Het klopt dat het uitzicht zal veranderen. De bestemming ‘wonen’ biedt immers meer bouwmogelijkheden dan de bestemming ‘tuin-2’ in het vigerende bestemmingsplan. De openbare ruimte is ruim van opzet en van ruim voldoende groen voorzien. De momenteel slecht onderhouden openbare ruimte, die in omvang gelijk blijft maar wel heringericht wordt, wordt kwalitatief aanmerkelijk verbeterd. De gemeente is van mening dat de nieuwe invulling het woongenot niet onevenredig aantast.
- 6.3 Het plan voldoet aan de algemeen geldende/gehanteerde parkeernormen. De gemeente Alphen-Chaam heeft reeds vele woningbouwlocaties gerealiseerd of ontwikkelaars laten realiseren. De gehanteerde parkeernorm heeft nog niet tot problemen geleid in deze woongebieden. De verdeling van de parkeerplaatsen in een gebied is mede locatieafhankelijk, waardoor in onderhavig geval de Wilgenakker inderdaad meer parkeerplaatsen herbergt dan de Bosakker. Echter, de afstanden tot de woningen zijn klein en daarom acceptabel. In het gebied zijn voldoende parkeerplaatsen voorhanden. Parkeerplaatsen in het openbare gebied zijn door een ieder te gebruiken. Met andere woorden, niemand heeft een specifiek recht op een bepaalde parkeerplaats in het openbaar gebied, met uitzondering van parkeerplaatsen voor minder validen waarvoor een verkeersbesluit genomen is.
- 6.4 Een tweede ontsluiting ter hoogte van de Berkenakker/Galderseweg staat niet in de planning. Verkeerskundig gezien is deze ook absoluut niet noodzakelijk. Bij de bepaling of de huidige wegen voldoende capaciteit hebben om ook de verkeersgeneratie van onderhavige locatie te kunnen verwerken zijn de woningen in Middeltiend eveneens meegenomen. Overigens komt er met de ontwikkeling van “De Leeuwerik”, bouw educatief centrum/herschikking sportvelden, aan het verlengde van de Bosakker een ontsluitingsweg met de Sint Jacobsstraat. Het totaal aantal verkeersbewegingen rondom de locatie zal inderdaad rond de 350 verkeersbewegingen per etmaal liggen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de toegevoegde verkeersbewegingen van 55 per etmaal benoemd. In de berekening is de invloed van deze extra verkeersbewegingen op de totale verkeersintensiteit nagegaan. De verkeerssituatie is hierbij dus wel degelijk in een groter verband bekeken. In dit licht is de conclusie getrokken dat deze extra verkeersgeneratie als gevolg van een toevoeging met 10 woningen geen probleem vormt voor de veiligheid en doorstroming op de Bosakker en Wilgenakker.
- 6.5 Stedenbouwkundig gezien is de gekozen verkaveling voor de hand liggend. De Bosakker is een woonstraat die aan beide zijden bebouwd is met woningen die gericht zijn naar de Bosakker. De vijf woningen aan de Bosakker begeleiden, evenals de reeds aanwezige woningen, de Bosakker. De gevelwand wordt ter plaatse dus doorgezet. Hetzelfde geldt voor de Wilgenakker. Op deze wijze wordt aangesloten bij de gebruikelijke verkaveling in Galder die voorziet in naar elkaar gerichte woningen aan een woonstraat. De invulling van de locatie sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opbouw van het dorp Galder. Aan de dorpsranden staan vooral vrijstaande woningen. Naar binnen toe neemt de verdichting toe. Het dorps- en landelijke karakter wordt dan ook niet onevenredig aangetast door het onderhavige plan. Daarnaast is de dimensionering van de openbare ruimte dusdanig ruim van opzet, ca. 14,50 meter van voortuin tot voortuin in de Bosakker en 15,50 meter van voortuin tot voortuin in de Wilgenakker, dat een aantal van 10 woningen ter plaatse passend is. Waar het hier voornamelijk om gaat is dat de openheid aan de Galderseweg wordt gewaarborgd. In zowel de Structuurvisie Plus als het iDOP is geconcludeerd dat eventuele nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk tussen de linten van de Galderseweg en de Sint Jacobsstraat dienen plaats te vinden.
- 6.6 Reclamanten bedoelen waarschijnlijk de informatieavond van 16 december 2009 (in plaats van 26 december). In zowel het verslag als de presentatie van deze avond is over de vermeende

uitspraken van de Woningcorporatie niets terug te vinden. Hetzelfde geldt voor de inspraakavond. Daarmee is niet gezegd dat een aaneengesloten rij van vijf woningen uitgesloten of niet passend is.

- 6.7 In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over ‘starterswoningen’, maar over sociale huurwoningen geschikt voor starters en senioren.
In een bestemmingsplan kan niet geregeld worden of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Welke definitie bij de woningtoedeling gehanteerd wordt voor een starter is niet relevant voor een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden. Het is dan ook mogelijk om de woningen uiteindelijk aan andere doelgroepen te verhuren of als koopwoning aan te bieden, mocht blijken dat de woningcorporatie de woningen niet verhuurd krijgt.
- 6.8 Op basis van de onlangs uitgevoerde Quick-scan van de woningmarkt, waarvan de uitkomsten nog niet bekend waren ten tijde van de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan, en de in voorbereiding zijnde (vaststelling naar verwachting in maart 2011) Wonen is gebleken dat er behoefte is aan dit segment. Opgemerkt moet worden dat het onderzoek alleen heeft plaatsgevonden onder de inwoners van de gemeente Alphen-Chaam. Naast bovengenoemde documenten blijkt uit het woningmarktonderzoek uit 2007 eveneens dat er vraag is naar betaalbare huurwoningen geschikt voor starters en/of senioren.
De resultaten van de Quickscan zijn nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan omdat deze nog niet beschikbaar waren op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan werd opgesteld. De resultaten van de quick-scan zullen in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden. Het woningmarktonderzoek is openbaar en opvraagbaar bij de gemeente. Een bestemmingsplan kan echter niet regelen of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden. Het bestemmingsplan (overigens betreft het hier een ontwerp, geen voorontwerp) maakt woningbouw mogelijk. In de huidige plannen wordt dit ingevuld met onder andere 8 huurwoningen geschikt voor starters én senioren. Dus niet enkel senioren. Is er vanuit deze doelgroepen onvoldoende animo voor deze woningen dan is het ook mogelijk om de woningen uiteindelijk aan andere doelgroepen te verhuren of als koopwoning aan te bieden, mocht blijken dat de woningcorporatie de woningen niet verhuurd krijgt.
Reclamant verwijst naar het voorontwerp. Opgemerkt moet worden dat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van voorontwerp bestemmingsplan.
- 6.9 De ontwikkelende partij (WonenBergburg) heeft in overleg met de gemeente ervoor gekozen om 8 van de 10 woningen als huurwoningen op de markt te zetten. Het aanbieden van sociale huurwoningen is één van de kerntaken van WonenBergburg. Op basis van de onlangs uitgevoerde Quick-scan van de woningmarkt, waarvan de uitkomsten nog niet bekend waren ten tijde van de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan, en de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Wonen (vaststelling naar verwachting in maart 2011) is gebleken dat er behoefte is aan dit segment. Opgemerkt moet worden dat het onderzoek alleen heeft plaatsgevonden onder de inwoners van de gemeente Alphen-Chaam. Naast bovengenoemde documenten blijkt uit het woningmarktonderzoek uit 2007 eveneens dat er vraag is naar betaalbare huurwoningen geschikt voor starters en/of senioren.
De resultaten van de Quickscan zijn nog niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan omdat deze nog niet beschikbaar waren op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan werd opgesteld. De resultaten van de quick-scan zullen in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden. Het woningmarktonderzoek is openbaar en opvraagbaar bij de gemeente. Een bestemmingsplan kan echter niet regelen of ergens huur- dan wel koopwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden. Zie ook de reactie bij punt 6.7.

- 6.10 Op de informatievond is gesproken over het belang van het aanbieden van woningen voor jongeren die in Galder willen blijven. Dat wil niet zeggen dat de woningen alleen beschikbaar zijn voor jongeren uit Galder. De uitgifte van de huurwoningen en de wijze waarop is een taak van WonenBreborg. Zij kunnen hier bepaalde voorwaarden aan stellen. Momenteel is nog niet duidelijk hoe dit vorm gaat krijgen. In het kader van het bestemmingsplan doet dit ook niet ter zake aangezien het bestemmingsplan niets regelt over het type woning (huur of koop) danwel iets regelt omtrent de toewijzing ervan.
- 6.11 Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de benadeelde te blijven. De koper heeft dan destijds bewust het toekomstige risico van de schade bij de koop aanvaard, ook wel actieve risicoaanvaarding genoemd.
- Op het moment dat reclamant de woning kocht (2007) was woningbouw op het perceel al voorzienbaar, aangezien er in de Structuurvisie Plus vastgesteld in 2001 en in de Dorpsvisie Galder, vastgesteld in 2003 al melding gemaakt is van inbreidingsplannen op deze locatie. December 2005 is de Woonvisie 2005-2014 vastgesteld door de raad. In deze visie is de locatie als toekomstige woningbouwlocatie genoemd. Met andere woorden, reclamant had bij de aanschaf van de woning op de hoogte kunnen zijn van het feit dat de locatie in beeld was voor woningbouw. Reclamant heeft destijds bewust het toekomstige risico van de schade bij de koop aanvaard, ook wel actieve risicoaanvaarding genoemd.
- Als reclamant toch een verzoek om planschade in wil dienen dan kan deze ingediend worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade en de hoogte daarvan zal na indiening van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten blijken.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

7. M. de Jonge, Wilgenakker 7, 4855 BA te Galder

- 7.1 Reclamant bestrijdt de stelling uit de inspraakrapportage dat de invulling van de locatie aansluit op de huidige stedenbouwkundige opbouw van Galder. Volgens reclamant kent Galder een diffuse stedenbouwkundige structuur, gevormd door een afwisseling van overwegend vrijstaande woningen en –in mindere mate- twee-onder-een-kap-woningen en in zeer beperkte mate rijwoningen. Daarnaast is er nergens sprake van een verstedelijkte structuur met relatief smalle straten, dichte gevelwanden, ondiepe voortuinen en parkeerstroken. Het plan in zijn huidige vorm heeft deze verstedelijking wel tot gevolg, mede gezien de ontwikkeling van de Berkenakker (Middeltiend).
- 7.2 Reclamant stelt dat de dichtheid van het plan wel degelijk hoger ligt dan op andere plekken in Galder. Reclamant constateert een concentratie van rijwoningen aan de Bosakker, Berkenakker en Wilgenakker. Reclamant verzoekt om met een andere, creatievere planopzet te komen welke meer uitdrukking geeft aan de ruimtelijke visie (reclamant verwijst naar punt 6.2 uit de inspraakrapportage) en beter aansluit op de woonomgeving. Reclamant pleit voor een minder verstedelijkt plan met minder woningen, meer variatie in woningtype, minder parkeerdruk en dat het aanwezige groen meer en effectiever respecteert.
- 7.3 Reclamant schetst de huidige woonbeleving, welke wordt gekenmerkt door ruimte, groen en rust. Het uitzicht bestaat uit een opgaande groengordel met fraaie zuileiken en gevarieerd bosplantsoen. Het groen filtert het prachtige noorderlicht met in de herfst mooie herfstkleuren en in de winter, na bladverlies, voldoende lichtinval in de woning. Daarachter ligt een paardenweide dat met ruimte en rust een landelijke beleving oplevert. In de toekomst bestaat

- het uitzicht uit massieve gevels. Reclamant stelt dat ook al staan deze op 24 meter afstand, de lichtinval wel degelijk veranderd. De naar de mening van reclamant 'droge' stelling uit de inspraakrapportage dat het uitzicht vanuit de woning van reclamant inderdaad zal veranderen doet geen recht aan bovengenoemde stedenbouwkundige bezwaren.
- 7.4 Reclamant geeft aan dat het perceel aan de Galderseweg 26 in 2005 nog behoorde tot het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin had het geen bouwtitel, op de woning Galderseweg 26 na. Toen reclamant in 2005 deze woning kocht was het nu nog bestaande uitzicht een van de pijlers onder beslissing.
- 7.5 Reclamant geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen van onderhavig plan in samenhang met de ontwikkelingen aan de Berkenakker moet worden beschouwd. Hiervoor ontbreekt een alternatieve ontsluiting.
- 7.6 Reclamant heeft bezwaar tegen de gekozen inrichting van het verblijfsgebied. Reclamant stelt dat uitgekeken zal worden op rijen auto's (langsparkeren), en gevels van huizen met hier en daar een boom. De groenstrookjes zijn van minimaal formaat en de krampachtig gehandhaafde bomen zullen hierin een armzalig bestaan lijden.

Reactie gemeente:

- 7.1 De invulling van de locatie sluit aan bij de huidige stedenbouwkundige opbouw van het dorp Galder. Aan de dorpsranden staan vooral vrijstaande woningen. Naar binnen toe neemt de verdichting toe. Het dorpse en landelijke karakter wordt dan ook niet onevenredig aangetast door het onderhavige plan. Het klopt dat in deze hoek van het dorp enkele rijwoningen zijn geconcentreerd. Het dorp is in het verleden op een bepaalde manier gegroeid, ook naar gelang de toenmalige behoefte. Dit waren voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. In het meer recente verleden zijn er in de uitbreiding Middeldiend enkele blokken rijwoningen toegevoegd. Er bleek behoefte te zijn aan dat woningtype. Omdat er in het dorp voorheen nauwelijks rijwoningen waren is er al snel sprake van een concentratie als dit woningtype wordt toegevoegd. Dat wil echter niet zeggen dat het niet passend is. De woningen zijn op een zorgvuldige wijze ingepast. De openheid aan de Galderseweg wordt gewaarborgd. In zowel de Structuurvisie Plus als het iDOP is geconcludeerd dat eventuele nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk tussen de linten van de Galdersweg en de Sint Jacobsstraat dienen plaats te vinden.
- Het plan heeft een gangbare dichtheid. Ook is er geen sprake van smalle straten. De dimensionering van de openbare ruimte is dusdanig ruim van opzet, ca. 14,50 meter van voortuin tot voortuin in de Bosakker en 15,50 meter van voortuin tot voortuin in de Wilgenakker dat een aantal van 10 woningen ter plaatse passend is. De gekozen maatvoering is gebruikelijk evenals de parkeeroplossingen. Deze komen meer voor in Galder.
- 7.2 Zie ook de reactie bij punt 7.1. Tijdens het planproces zijn er verschillende invullingen de revue gepasseerd, zoals een binnenhofje. Deze bleken echter niet haalbaar en/of passend. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het bestaande gebied. Zoals ook in de inspraakrapportage is vermeld voldoet het plan ook aan de algemeen geldende/gehanteerde parkeernorm.
- Wat betreft het groen is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan de groenstrook als zodanig bestemd middels de bestemming 'groen'. Er kan bestemmingsplantechnisch gezien niet meer zekerheid geboden worden. De definitieve invulling van het groen (bomen, plantsoen, gras etc.) kan in een bestemmingsplan niet geregeld worden omdat deze slechts de gebruiksmogelijkheden regelt.
- 7.3 De volgens reclamant 'droge' stelling dat het uitzicht vanuit de woning van reclamant zal veranderen is realistisch. De woonbeleving zoals reclamant die beleefd zal veranderen als gevolg van het plan. Ook de lichtinval zal wijzigen. De openbare ruimte is ruim van opzet en van ruim voldoende groen voorzien. De momenteel slecht onderhouden openbare ruimte, die

in omvang gelijk blijft maar wel heringericht wordt, wordt kwalitatief verbeterd. De openbare ruimte blijft gekenmerkt door groen en ruimte.

- 7.4 In het vigerende bestemmingsplan lag op de achterzijde van het perceel aan de Galderseweg de bestemming 'Tuin-2'. Dit was het bestemmingsplan 'Kom Galder 2008'. Daarvoor was het perceel opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken' en was het perceel bestemd als 'Woondoeleinden' waar één woning mogelijk was.

Een belangrijk aspect bij de beoordeling of er sprake is van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt is de voorzienbaarheid van de nieuwe ruimtelijke maatregel. Deze voorzienbaarheid houdt in dat diegene die planschade meent te lijden, deze wijziging heeft kunnen voorzien. Wanneer een planologische maatregel te voorzien was, dan dient het financieel nadeel voor rekening van de benadeelde te blijven. De koper heeft dan destijds bewust het toekomstige risico van de schade bij de koop aanvaard, ook wel actieve risicoaanvaarding genoemd.

Op het moment dat reclamant de woning kocht (2005/2006) was woningbouw op het perceel al voorzienbaar, aangezien er in de Structuurvisie Plus vastgesteld in 2001 en in de Dorpsvisie Galder, vastgesteld in 2003 al melding gemaakt is van inbreidingsplannen op deze locatie. December 2005 is de Woonvisie 2005-2014 vastgesteld door de raad. In 2005 heeft deze visie ook ter inzage gelegen. In deze visie is de locatie als toekomstige woningbouwlocatie genoemd. Met andere woorden, reclamant had bij de aanschaf van de woning op de hoogte kunnen zijn van het feit dat de locatie in beeld was voor woningbouw. Reclamant heeft destijds bewust het toekomstige risico van de schade bij de koop aanvaard, ook wel actieve risicoaanvaarding genoemd.

Als reclamant toch een verzoek om planschade in wil dienen dan kan deze ingediend worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade en de hoogte daarvan zal na indiening van een officieel verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten blijken.

- 7.5 Een tweede ontsluiting ter hoogte van de Berkenakker/Galderseweg staat niet in de planning. Verkeerskundig gezien is deze ook absoluut niet noodzakelijk. Overigens komt er met de ontwikkeling van "De Leeuwerik", ontwikkeling educatief centrum/herschikking sportvelden, aan het verlengde van de Bosakker een ontsluitingsweg met de Sint Jacobsstraat. Het totaal aantal verkeersbewegingen rondom de locatie zal inderdaad rond de 350 verkeersbewegingen per etmaal liggen, dit is inclusief de woningen aan de Berkenakker. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de toegevoegde verkeersbewegingen van 55 per etmaal benoemd. In de berekening is de invloed van deze extra verkeersbewegingen op de totale verkeersintensiteit nagegaan. De verkeerssituatie is hierbij dus wel degelijk in een groter verband bekeken. In dit licht is de conclusie getrokken dat deze extra verkeersgeneratie als gevolg van een toevoeging met 10 woningen geen probleem vormt voor de veiligheid en doorstroming op de Bosakker en Wilgenakker.

- 7.6 De openbare ruimte is ruim van opzet en van ruim voldoende groen voorzien. De momenteel slecht onderhouden openbare ruimte, die in omvang gelijk blijft maar wel heringericht wordt, wordt kwalitatief verbeterd. Bomen krijgen voldoende ruimte. De openbare ruimte blijft gekenmerkt door groen en ruimte. De openbare ruimte sluit goed aan op de omgeving. De definitieve invulling van het groen (bomen, plantsoen, gras etc.) kan in een bestemmingsplan niet geregeld worden omdat deze slechts de gebruiksmogelijkheden regelt.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel **ongegrond** te verklaren.

6. Aanpassingen bestemmingsplan “Kom Galder 2008, herziening Galderseweg 26”

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen gegrond verklaard. Er zullen dan ook geen wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

Ambtelijk

- Ter hoogte van de aansluiting Wilgenakker – Galderseweg sluit de plangrens van het bestemmingsplan niet goed aan op het bestemmingsplan “Kom Galder 2008” waardoor een stuk van de bestemming ‘Groen’ midden op de weg ligt. Dit zal hersteld worden met de vaststelling van het plan.
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verspringingen in de rooilijn/gevel van de woningen aan zowel de Bosakker als de Wilgenakker niet vertaald in de bouwvlakken. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- In artikel 7 ‘Wonen’ lid 2 ‘Bouwregels’ wordt in de tabel ‘Maatvoeringseisen: hoofdgebouwen’ de maximale goothoogte gewijzigd van 5 meter naar 5,5 meter. Verhoging van de goothoogte is gewenst vanwege in het Bouwbesluit gestelde eisen ten aanzien van de daglichttoetreding. Voor omliggende woningen geldt een maximaal toegestane goothoogte van 7 meter. Een goothoogte van 5,5 meter is daarom verantwoord.
- Onlangs is een Quick-scan van de woningmarkt uitgevoerd. De uitkomsten waren ten tijde van de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan nog niet bekend. De resultaten van de Quickscan worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

