
BESTEMMINGSPLAN CENTRUM WELBERG

Reacties inloop/informatie avond 12 juli 2017

Ingekomen reacties aantal 18, vaak meerdere onderwerpen benoemd

Samenvatting

1. Voorkeur woningbouwvariant 1 (11x)
2. Voorkeur woningbouwvariant 2 (1x),
3. Complimenten over het plan. (7x)
4. Tips inrichting plein, zoals verlichting, speelfunctie kinderen, voldoende groen, bankjes, fietsenstalling, interactie jeugd ouderen etc. (5x).
5. Wordt het hele gebied een woonerf? (1x)
6. Tegen geplande woningbouw te hoog, te veel, wens tot behoud groene afscheiding.(2x)
7. Als er dan toch woningbouw moeten komen bij voorkeur lagere seniorenwoningen één laag met kap (2x)
8. Wel voor variant 1 maar groenstrook verplaatsen (1x).
9. Speelruimte ingetekend bij woningbouw moet verplaats worden naar het nieuwe plein (1x).
10. Duurzaam bouwen + gasloos bouwen (1x)
11. Verkeersveiligheid Kapelaan Kockstraat (algemeen) en ter hoogte van de brug in het bijzonder (1x)
12. Ruimte creëren voor voetgangers op de brug (1x).
13. Wat voor type brug wordt het? (1x)
14. Nieuwe brug niet wenselijk, toenemende verkeerdrukke en inschijnende koplampen waardoor woning in waarde daalt (1x).
15. Hoe zit het met de toegankelijkheid van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat 56 en 58? (1x).
16. Straat naast Pastoor Kerckestraat 33 mag worden afgesloten (1x)
17. Voorkeur voor kap berken voor de woningen aan de Kapelaan Kockstraat (1x)
18. Verzoek tot behoud voetpad tussen beuken achterkantwoningen Pastoor Keckestraat (2x)

19. Niet te veel bomen weghalen (1x).
20. Goede oplossing zoeken voor de juiste bomen (1x)
21. Welke type woningen gaan er gebouwd worden koop of huur? (1x)
22. Aandacht voor onderhoud plein, groen en water (1x).
23. Zorg voor voldoende parkeerplaatsen (1x).
24. Klup handhaven op het plein (1x).
25. Nieuw fiets/voetpad langs de begraafplaats Piet Snoeijerspad noemen.
26. Suggestie nieuwe straatnaam hofje woningbouw. Klaprozenhof (1x)
27. Verzoek aanleg zebrapad ter hoogte van de kerk. (1x)

Beantwoording

1. Tijdens de avond bleek uit de mondelinge reacties al duidelijk dat er een voorkeur was voor variant 1 (woningbouw rondom een binnenterrein). Dit wordt bevestigd door de schriftelijke reacties. Variant 1 zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt worden aangehouden.
2. De meerderheid is voorstander van variant 1. Ook wij hebben los van de mening van de meerderheid ook een voorkeur voor variant 1 omdat de openbare ruimte hier een duidelijke verblijfsfunctie kan hebben voor de direct omwonenden en het plan dan een meer openstructuur heeft. Bij de andere indeling wordt de openbare ruimte vooral gebuikt voor verkeer en parkeren en wordt de zichtlijn vanaf de Kapelaan Kockstraat/ Boomvaart doorbroken.
3. Positief dat het plan goed wordt ontvangen.
4. Na overleg met de dorpsraad is tijdens de avond aangegeven dat er nog een aparte werkgroep komt voor de meer gedetailleerde inrichting van het dorpsplein. Aan de werkgroep nemen zonder meer deel de direct betrokkenen instanties en bedrijven, waaronder de school, De Klup, JFK, de uitvaartondernemer en het bestuur van de Vaert. Ook de dorpsraad zal worden uitgenodigd om deel te nemen aan de werkgroep en een aantal inwoners van Welberg die zich hebben aangemeld. Pas na het werkgroepoverleg of de werkgroepoverleggen zal er duidelijkheid komen over de inrichting van het nieuwe dorpsplein. Het enige wat nu al duidelijk is, is dat er sprake zal zijn van een autovrijplein.
5. Het hele gebied wordt geen woonerf. Het gebied zal zoals gebruikelijk op de erftoegangswegen daar waar het toegankelijk is voor auto's worden ingericht als reguliere 30 km zone. Woonerven worden al jarenlang niet meer ingericht omdat dit in de praktijk minder verkeersveilig blijkt te zijn. Omdat de school, het crematorium en de

Vaert in het gebied zijn gevestigd is er bovendien sprake van een wat grotere verkeersintensiteit dan in een reguliere woonwijk.

6. Het vrijkomende gebied van het oude sportveld leent zich gezien z'n centrale ligging uitstekend voor woningbouw. Er zal geen sprake zijn van hoogbouw maar van een maximale bouwhoogte van twee lagen en een kap, het mag ook minder hoog zijn. De groenafscheiding tussen de woningen aan de Pastoor Kerckestraat en de nieuwe woonwijk zal verdwijnen. Door de voorkeur voor variant 1, zie punt 1 en 2, is het niet mogelijk cq wenselijk om een strook openbaar groen te handhaven omdat deze geïsoleerd komt te liggen en daardoor moeilijk onderhoud zal zijn. De bomen zijn niet monumentaal waardoor er ook geen reden is om behoud ervan dwingend op te leggen voor toekomstige kopers. Een ieder mag immers zonder vergunning een boom kappen in zijn tuin, tenzij deze op de lijst van waardevolle, monumentale bomen staan. Bij deze bomen is hiervan geen sprake. Er is niet gekozen voor ruime woningbouw op grote kavels, dus minder intensieve bebouwing omdat hier slechts een beperkte markt voor is. In de gemeente stonden in juli 2017 324 woningen te koop in de bestaande woningvoorraad, waarvan 175 woningen vrijstaande woningen betrof. Dit is aanzienlijk meer dan het percentage vrijstaande woningen binnen de gemeente. Nieuwe woningbouw zorgt tevens voor een stukje sociale veiligheid. Nu wordt het voormalige sportveld vaak gebruikt als hangplek.

Als je kijkt naar enkel het voormalige sportveld en directe omgeving ligt het bebouwde percentage op ongeveer 60%, gebruikelijk voor een woonwijk, kijkende naar het gehele plangebied is dit nog aanzienlijk lager. De bebouwingsdichtheid kan daarom zonder meer gering worden genoemd en daarom ook aanvaardbaar.

7. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met kap. Het mag ook minder zijn. Ons idee is om uit te gaan van de marktbehoefte. We gaan hierbij uit van twee onder één kapwoningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn over het algemeen lager dan de andere type woningen. De exacte verhouding willen we nu nog niet vastleggen. We willen de grond op de markt brengen en bij de een marktpartij of marktpartijen wegleggen waar zij denken dat de meeste behoefte aan is, om zo flexibel als mogelijk te kunnen handelen. De wens van de direct omwonende om uit te gaan van een lagere bebouwing zal wel meegegeven worden aan de marktpartijen maar niet dwingend worden opgelegd door hieraan verdere beperkingen op te leggen dan de beperking dat de bebouwing maximaal 2 lagen en een kap mag bedragen en er geen sprake mag zijn van appartementenbouw.

8. Zie antwoord, punt 6. Het behoud van de groenstrook is onderhoudstechnisch gezien niet wenselijk. De nieuw aan te leggen openbare ruimte zal een groen karakter krijgen. Hier zullen nieuwe bomen worden geplant.
9. De speelruimte die is ingetekend op de openbare ruimte grenzend aan de nieuw te bouwen woningen is enkel bedoeld voor de allerkleinsten, die in de nieuwe woonwijk komen te wonen. Terwijl de gewenste speelruimte op het nieuw te realiseren plein zich meer zal richten op de oudere jeugd voor heel de Welberg. De speelruimte voor de jongste kinderen in het woongebied zal daarom niet verplaatst worden.
10. Duurzaam bouwen is op grond van het vastgelegd duurzaamheidsbeleid een uitgangspunt. Gasloos bouwen heeft hierbij de voorkeur. Nadere uitwerking van de duurzaamheidseisen dient nog plaats te vinden. In het verkoopcontract zal duurzaam bouwen, waaronder gasloos bouwen, worden gewaarborgd.
11. De Kapelaan Kockstraat zal qua inrichting niet wijzigen. Dit valt niet binnen de begrenzing van het plangebied. Vanzelfsprekend zal wel gekozen worden voor een zo veilig mogelijke aansluiting van de nieuw aan te leggen brug op de Kapelaan Kockstraat, Hoe deze aansluiting eruit zal komen te zien is nog onderwerp van verdere studie.
12. Op de nieuw aan te leggen brug zal een apart voerpad komen te liggen. Er wordt dus apart ruimte gecreëerd voor de voetganger.
13. Het wordt een brug waar zowel auto's voetgangers en fietsers, via beide zijden (geen éénrichtingsverkeer) over kunnen rijden. Hoe de brug er exact uit komt te zien moet nog bepaald worden
14. De woning die gelegen is tegenover de brug zal door het uitrijdende verkeer last kunnen krijgen van inschijnende koplampen als er geen voorzieningen worden getroffen. Er zal daarom in overleg worden gegaan met de bewoners van de betreffende woning om hiervoor een oplossing te vinden door het plaatsen van bijvoorbeeld een heg. De realisering van een nieuwe brug en de locatie hiervan staat echter niet meer ter discussie. Het voordeel voor de verkeersveiligheid binnen het centrumgebied, betere overzichtelijkheid en het zoveel mogelijk scheiden van het fiets- en autoverkeer wordt belangrijker geacht dan het individuele belang van de bewoners van de woning.
15. Het gedeelte van de Kapelaan Kockstraat langs de woningen aan de Kapelaan Kockstraat 56 en 58 wordt afgesloten voor doorgaand autoverkeer. De woningen aan de Kapelaan Kockstraat 56 en 58 zullen echter wel toegankelijk blijven.

16. Het straatgedeelte naast de Pastoor Kerckestraat 33 zal worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer. De aanwezige garage zal wel gewoon toegankelijk blijven.
17. De berken hebben in tegenstelling tot de beukenbomen die met uitzondering van een beperkt aantal bomen gelegen op de gewenste locatie van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied behouden blijven, geen monumentale waarde. Dit wil overigens niet zeggen dat ze zonder meer gekapt gaan worden. Uit alle discussies tot nu toe blijkt duidelijk dat er eigenlijk sprake is van twee tegengestelde wensen. Enerzijds de wens tot een groenere uitstraling van het gebied en anderzijds de wens tot kap van bomen vanwege overlast van vallende bladeren. Voor de beukenbomen (behoud) en het bestaande groen langs het voormalige sportveld (kap) is duidelijk wat er moet gebeuren. Voor de berkenbomen is dit niet zonder meer duidelijk. Ook elders in het plangebied langs de Boomvaart staan nog berkenbomen. Het lijkt logisch om de keuzes die nog gemaakt moeten worden voor de inrichting van het plein, naar aanleiding van de nog te plannen bijeenkomsten van de werkgroep ook te laten gelden voor de berkenbomen langs de Kapelaan Kockstraat 56 en 58 en aan de hand hiervan een definitief besluit te nemen. De wens van de bewoners zal in de werkgroep dan ook naar voren worden gebracht.
18. Het voetpad tussen de beukenbomen zal gehandhaafd blijven worden.
19. Zie beantwoording punt 4,6 en 17
20. Zie beantwoording punt 4,6 en 17
21. Er wordt uitgegaan van koopwoningen, eventueel particuliere huur. Aan extra sociale huurwoningen is geen behoefte. Door de steeds sterker vergrijzende samenstelling van de bewoners van sociale huurwoningen, is de verwachting dat op termijn de behoefte aan sociale huurwoningen afneemt. Vandaar dat nu op bijvoorbeeld de locatie Buiten de Veste gelet op de te verwachten afname op termijn gewerkt wordt met tijdelijke woningbouw. Tijdelijke woningbouw achten wij op deze locatie niet wenselijk.
22. Het onderhoud zal in de toekomst zeker onze aandacht hebben. Bij de inrichting van het plein zal hier in overleg met de werkgroep ook aandacht voor zijn bij de verdere uitwerking.
23. In het plan zal voldoende parkeergelegenheid worden aangebracht. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van een door de dorpsraad gehouden onderzoek naar de huidige parkeerdruk en op basis van de landelijk geldende CROW normering. Op basis van zowel de normen als het onderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in het gebied te realiseren is.

24. Het clubgebouw van de Klup en JFK zal gehandhaafd blijven.
25. Suggestie voor naam nieuw aan te leggen pad voor niet gemotoriseerd verkeer Piet Snoeijerspad zal worden overgenomen.
26. Voor de nieuwe woonwijk wordt de naam Klaprozenhof gesuggereerd. Omdat er voor en binnen het plangebied een totaal nieuwe straat, met aansluiting op de Kapelaan Kockstraat wordt aangelegd zal de adressering van de Vaert, de school en de Klup/JFK en mogelijk ook het woonzorgcomplex van Stadlander gewijzigd moeten worden. Anders krijg je een zeer verwarrende situatie wat in het bijzonder voor de hulpdiensten als 112 gebeld moet worden niet wenselijk is. Er is dan geen sprake meer van alleen een hof voor de woningbouw. De naam Klaprozenstraat lijkt dan logischer. Vanwege de afsluiting van het straatgedeelte van de woningen voor de Kapelaan Kockstraat 56 en 58 is het ook logisch om deze naam te veranderen. Hiervoor zal dan nog een naam moeten worden bedacht. Hierbij realiseren we ons dat dit voor betrokken ondernemers, instellingen en bewoners veel administratieve rompslomp met zich meebrengt. Maar veiligheid en overzichtelijkheid voor de hulpdiensten vinden wij belangrijker dan het nadeel dat adresverandering met zich meebrengt. Voor veranderingen van adressen zal gebruikt worden gemaakt van de gebruikelijke vergoedingsregeling.
27. De Kapelaan Kockstraat maakt met uitzondering van het gedeelte waar de brug aansluit geen onderdeel uit van het plangebied (zie ook punt 11). Deze wens zal dan ook niet worden meegenomen in het plan.