

Op 12 juli 2022 is door Parck Planontwikkeling een informatieavond georganiseerd voor omwonenden/belanghebbenden rond het nieuwbouwplan aan de Nieuwstraat in Wagenberg.

Voorafgaand aan de informatieavond hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met de directe burens, i.c. Nieuwstraat 20, Nieuwstraat 18 en Nieuwstraat 11. In die gesprekken is gebleken dat een niet nader gespecificeerd aantal bewoners zich verenigd heeft in het initiatief "Commissie Nieuwstraat". De Commissie Nieuwstraat heeft een schriftelijk standpunt gegeven voorafgaand aan de informatieavond, welk standpunt in de bijlage is opgenomen.

Op 12 juli is de informatieavond georganiseerd waarop het plan is toegelicht en omwonenden de mogelijkheid geboden werd om op de plannen te reageren.

De informatieavond is bezocht door:

- 10 van de 18 huishoudens van de Nieuwstraat;
- 2 bewoners van de Vogelstraat en Hoevenseweg;
- 5 vertegenwoordigers van de lokale politieke partijen;
- 1 vertegenwoordigers van de Gemeente Drimmelen;
- 3 lokale makelaars;

Er zijn met name vragen gesteld over:

- het verkeer
- het parkeren
- het aantal woningen
- het idee van het erven-principe
- mogelijke wateroverlast

Deze vragen zijn op de avond als volgt beantwoord:

Verkeer:

Op de vragen over het verkeer is toegelicht dat het aantal extra vervoersbewegingen zeer beperkt is. Als de standaardmethode wordt toegepast voor het aantal vervoersbewegingen in de straat blijft deze ver onder de gemiddelde van andere woonstraten in de kern.

Het aantal woningen zal $18 + 12 = 30$ bedragen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,2, het aantal verplaatsingen per persoon per etmaal van 2,2 en een gemiddeld auto bezit van 1,4 worden 290 vervoersbewegingen per etmaal berekend ($30 * 2,2 * 2,2 * 2$).

Ter vergelijking hierbij de verkeersproductie van vergelijkbare wegen in Wagenberg, op basis van gegevens van de Gemeente Drimmelen:

- Van Schendelstraat: 914 mvt/etmaal;
- Kerkstraat: 1.219 mvt/etmaal;
- Wagenstraat: 305 mvt/etmaal.

Met deze referenties hebben wij toelicht dat het aantal en de toename van verkeersbewegingen in de Nieuwstraat in absolute en relatieve zin beperkt zijn en dat de Nieuwstraat in de toekomst een rustige straat blijft.

Parkeren:

Er is aangegeven dat het parkeren volledig wordt opgelost op het terrein van de ontwikkeling. Er komen parkeerplaatsen op het eigen terrein van de nieuwe woningen en een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers aan de rand en begin van de groene zone.

Aantal woningen:

Veel mensen vinden het aantal woningen te hoog. Er is gesproken met de omwonenden over de woonbehoefte en de behoefte van jonge mensen om in hun dorp te kunnen blijven wonen of terug te keren. Daar was begrip voor.

In reactie op de vragen/opmerkingen op het aantal woningen is ook toegelicht dat de huidige woonsituatie en woningtypologie in de Nieuwstraat niet representatief is voor de opgave in de huidige woningmarkt. Een groot deel van de wooncrisis wordt juist veroorzaakt door een mismatch tussen het aanbod van te veel grote woningen en de vraag naar compacte betaalbare woningen (starters)woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De gemeente Drimmelen heeft gesteld dat er behoefte is aan meer doorstroming op de woningmarkt in de kern van Wagenberg. Concreet betekent dat dat er ook compacte woningtypes gebouwd moeten worden waar er onvoldoende van zijn. Daarnaast is het de wens om met een gevarieerd programma de leefbaarheid en de dynamiek van het dorp op peil te houden

Het idee van het erven-principe:

Het idee van activiteiten gezamenlijk doen of een gezamenlijke exploitatie van buitenruimte werd niet algemeen gedeeld onder de aanwezigen. Toegelicht is dat dat wel een steeds verdergaande trend is maar dat het straks aan de nieuwe bewoners is om te bepalen hoe zij hun directe woonomgeving in willen richten. In het plan zitten daarom ook twee typen gebieden: de meer publieke openbare zone van het doorzicht op het landschap en 2 meer collectieve woonerven.

Mogelijke wateroverlast:

Veel van de aanwezigen gaven aan dat er regelmatig wateroverlast is in dit deel van de Nieuwstraat. Aangegeven is dat In de civieltechnische uitwerking van het plan daar rekening mee zal worden gehouden en daar waar het kan zal het verbeterd worden. Door de opzet van het plan en de waterbergingseis in het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit plan de overlast in ieder geval niet toenemen.

De algemene conclusie van de avond is dat de aanwezigen er het in het algemeen mee eens dat er woningbouw op het perceel kan komen maar dat er vragen/meningen leven, met name over het aantal woningen. Een aantal aanwezigen was van mening dat het aantal van 12 woningen te hoog is.

Als bijlage bij dit verslag zijn opgenomen:

- de presentatie van 12 juli;
- de letterlijke opsomming van de schriftelijke reacties op de geanonimiseerde feedbackformulieren zoals die zijn ontvangen op 12 juli;
- de schriftelijke reactie van de Commissie Nieuwstraat d.d. 15 juni.

Overzicht schriftelijke reacties feedbackformulieren (5) met toevoeging van onze antwoorden:

1:

- Geen sociale woningbouw.
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.
- Te veel woningen, als je de indeling van de straat doorzet dan kom je op 5 a 6 percelen/woningen niet 12.
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.
- Deze woningbouw past niet bij het straatbeeld.
Antwoord: Het straatbeeld is zeer divers en in de opzet van het plan staan de grotere woningen aan de Nieuwstraat en de kleinere woningen op de achterliggende erven. Daarnaast is het plangebied welstandvrij. In de uitwerking worden de woningen vanzelfsprekend zorgvuldig uitontworpen
- Bij reactie op het type woning is het antwoord dat deze bouw een eerste idee is, wat gaat er daadwerkelijk komen
Antwoord: er ligt een goed en passend plan op basis van de uitgangspunten van de Gemeente Drimmelen; in de volgende fase worden de ontwerpen verder uitgewerkt en invulling gegeven aan de verdere inpassing

2:

- Geen sociale huurwoning
- Te veel woningen, hou het bij een stuk of 6 (2 onder 1 kap)
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.
- Is er aan de riolering gedacht.
Antwoord: In de civieltechnische uitwerking van het plan wordt daar rekening mee gehouden en daar waar het kan zal het verbeterd worden. Door de opzet van het plan en de waterbergingseis in het bestemmingsplan zal naar aanleiding van dit plan de overlast in ieder geval niet toenemen.

3:

- Wij zijn het eens met de commissie van de Nieuwstraat
- 12 woningen zijn te veel
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.

4:

- Geen sociale huurwoning
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.
Strook van 5 meter naast nummer 18 (koop)
Antwoord: Er wordt voldoende afstand gehouden tot de zijdelingse perceel grenzen. Dit zijn de toegangen tot de achtergelegen woon erven deze zullen niet bebouwd worden en met de vormgeving van het bouwvlak in het bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.
- Geen ramen in huizen naar veld erachter
Antwoord: Bij de ontwikkeling en vormgeving van het plan wordt uitgegaan van de wettelijke eisen en normen die gelden voor het respecteren van privacy op naast gelegen buurpercelen.

5:

- Te veel woningen max 6 -7
Antwoord: onze reactie is zoals hiervoor gesteld bij de voorgaande beantwoording bij de vragen over de hoeveelheid woningen en woningtype alsmede de eisen vanuit de Gemeente Drimmelen en het algemene volkshuisvestingsbelang.
- 24 auto's te veel
- Mijn zorg is dat het te druk wordt met auto's nu al problemen met parkeren
Antwoord: zie de reactie hiervoor bij de beantwoording van de vragen over verkeer en parkeren. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de reguliere normen en het aantal verkeersbewegingen ligt (met een aantal tussen de 250 en 290 vervoersbewegingen verbonden aan het bestaande en nieuwe aantal woningen in de straat), ver onder het gemiddelde van een woonerf en onder de hoeveelheid verkeer in vergelijkbare straten in de kern.



Informatieavond

Nieuwstraat Wagenberg

PARCK





Doel van de informatieavond

- Wij informeren u graag over de plannen van deze locatie.
- We horen graag uw bevindingen over het plan.

Maakt de woningmarkt bijzonder **bereikbaar, duurzaam en flexibel**





Hoe gaan wij om met uw inbreng

Maakt de woningmarkt bijzonder **bereikbaar, duurzaam en flexibel**





Inhoud van de bijeenkomst

1. Het initiatief
2. Hoe ziet het concept plan eruit
3. Wat zijn de volgende stappen in het proces
4. Thema tafel dialoog.

Maakt de woningmarkt bijzonder **bereikbaar, duurzaam en flexibel**







Uitgangspunten gemeente | Landschappelijke inpassing

“Erven”-concept

Er worden maximaal 12 woningen gerealiseerd binnen het “erven”-concept.

Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten.

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw zijn mogelijk volgens het principe van “erven”, boerderijwoning(en) langs de straat met daarachter schuurwoningen aan een gemeenschappelijk erf.

Landschappelijke inpassing

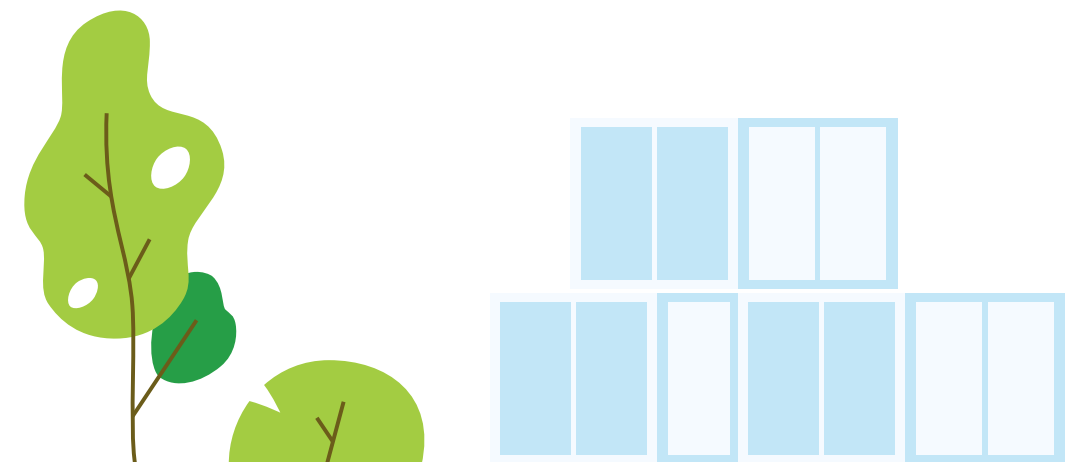
De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, conform het gemeentelijk en provinciaal beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De erfgrenzen aan de zijde van het landschap worden volledig ingeplant met een houtsingel (minimaal drie meter breed).

Tussen de woonerven blijft een open en groen doorzicht vrij met een (minimaal 15 meter breed).

Programma

Minimaal 50% van de woningen is voor starters bereikbaar.











NB;

aanvullend onderzoek naar de Nieuwstraat 20
wijziging bestemmingsplan
archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden
draaimogelijkheid voor hulpdiensten & vuilniswagen

parkeertelling;

uitgaande van gemiddelde CROW norm van 2,0 pp's per woning:
- 6 starterswoningen | type 1 - 5 boxen: $6 \times 2,0 = 12$ pp's
- 4 gezinswoningen | type 2 - 7 boxen: $4 \times 2,0 = 8$ pp's
- 2 gezinswoningen | type 3 - 9 boxen: $2 \times 2,0 = 4$ pp's
totaal 24 pp's





Groene kamers | Reuring

Het veld wordt gekenmerkt door de landschappelijke kwaliteit van het uitzicht op het vrije landschap. Het landschap is de drager van het ontwerp en bestaat uit een viertal groene buiten kamers waar ontmoeting, sport en spel en andere (vrijetijds) activiteiten kunnen plaatsvinden. De drie kamers zorgen ervoor dat er binnen het bouwveld een kleinere toegankelijke schaal wordt gecreëerd die aanzet tot sociale interactie.

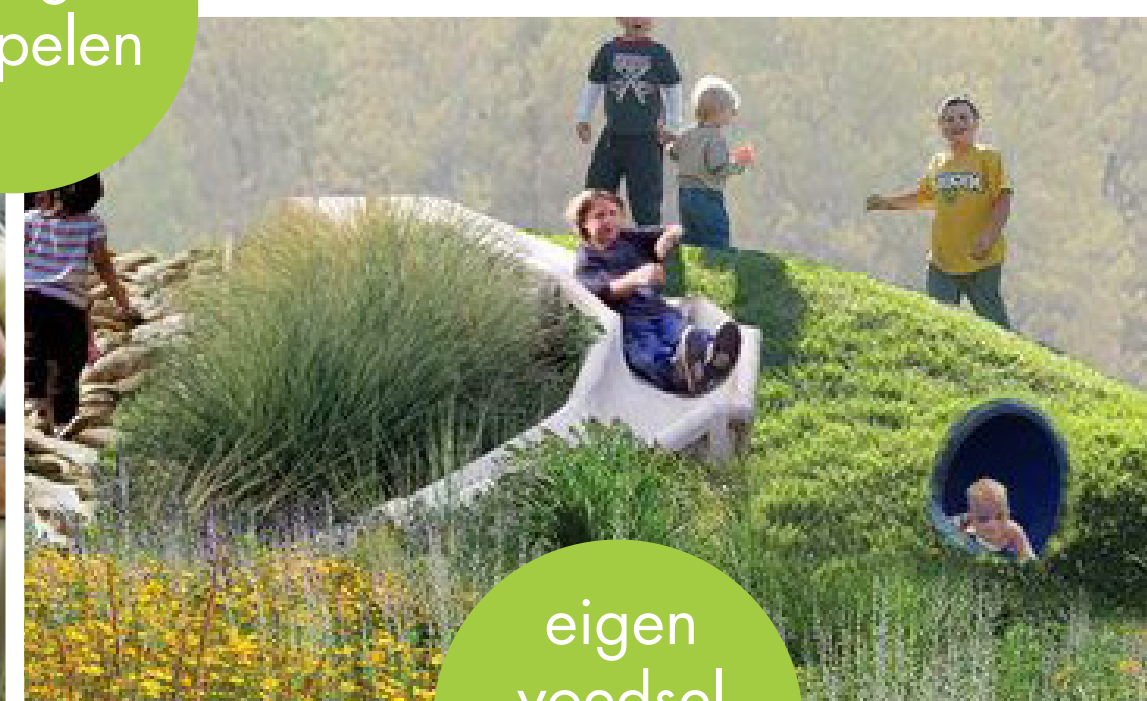




samen
eten



bewegen
en spelen



eigen
voedsel
verbouwen





Open groenzone | Ontmoeting

De open groenzone is voorzien van een collectief gebouw. Hier staat het stimuleren van ontmoeten en samen ondernemen centraal. Dit gaat enerzijds over alledaagse ontmoetingen; gezamenlijke brievenbus en fietsenstallingen. Anderzijds over ruimtes die gezamenlijke activiteiten ondersteunen; een buurtklusschuur of een tuinkamer.





collectieve
functies





alledaagse
ontmoeting



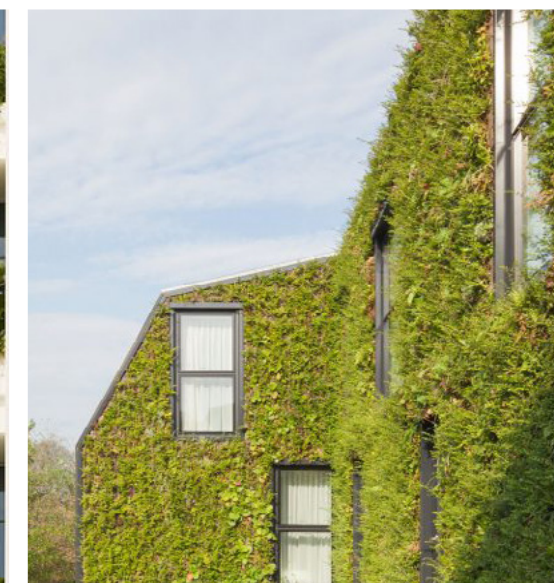
insecten
vriendelijk



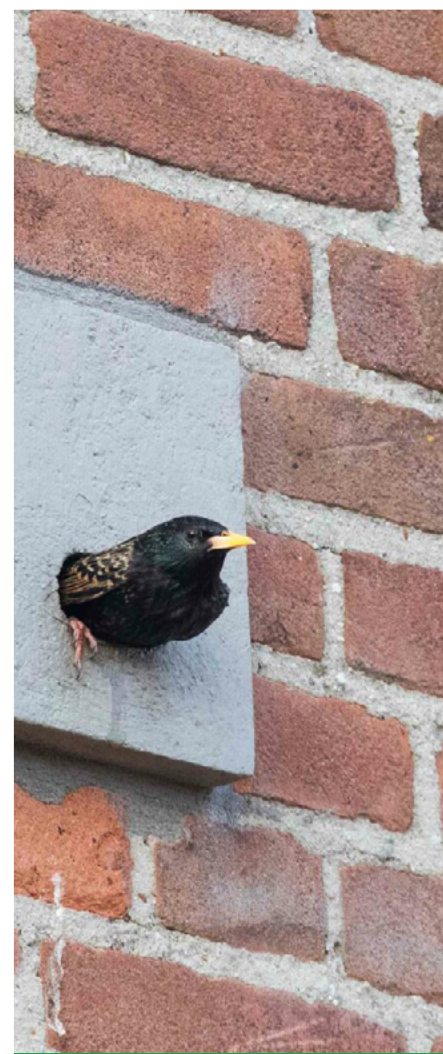
groen op
gebouw



circulair
watersysteem



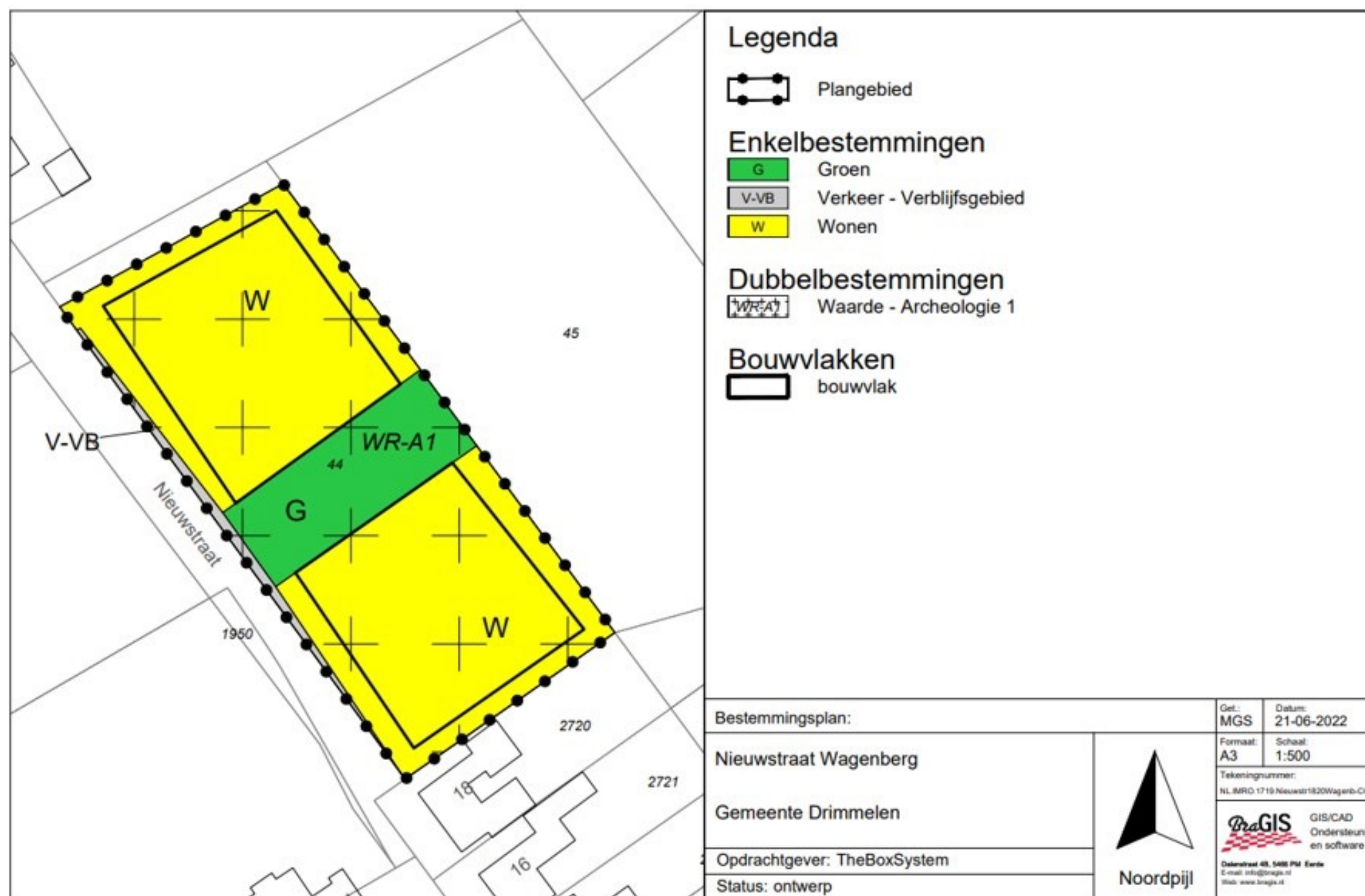
permeabele
verharding



Mens en natuur

Een gezonde leefomgeving gaat over mens en natuur. De collectieve buitenkamers dienen te worden gekenmerkt door een robuuste groene structuur met aandacht voor wateropvang en grote biodiversiteit door bijv. insect vriendelijke planten. In ieder gebouw worden groene elementen geïntregeerd; een groengevel, groen dak of plantenbakken voor een kleinschalige moestuin.

Bestemmingsplan, verbeelding





Bestemmingsplan regels

Bestemming wonen

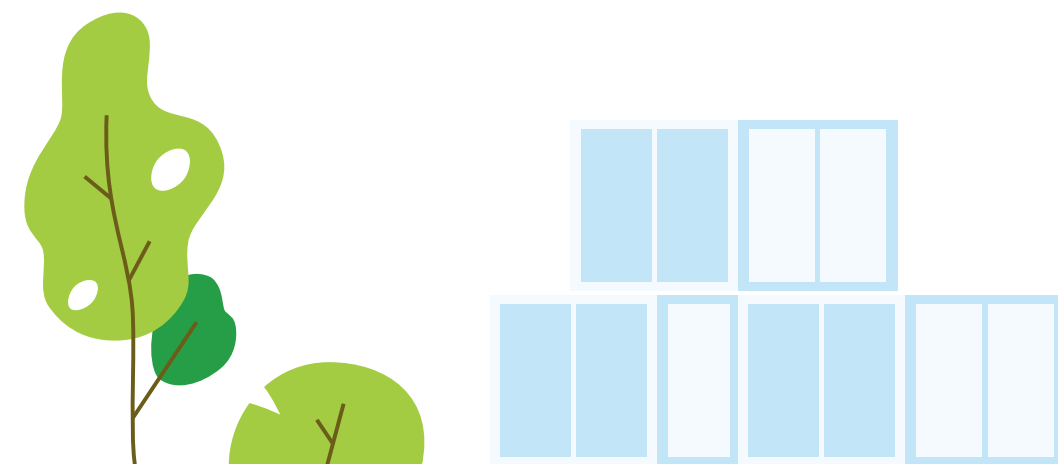
- Maximaal 12 woningen, 50 % starters
- Zelfde regeling als rest van straat: maximaal 11 meter hoog, maximaal 12 meter diep
- Bijgebouwen toegestaan
- Verplichting om landschappelijke inpassing aan te leggen en in stand te houden

Bestemming groen

- Doorkijk naar achteren, parkeren niet toegestaan, wel ontsluiting van de wegen

Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied

- Voor verbreding Nieuwstraat





Bestemmingsplan-proces

- Perceel Nieuwstraat door provincie aangewezen als verstedelijking afweegbaar
- Gemeente ingestemd met principeverzoek
- Onderzoeken uitvoeren, natuur, stikstof, enz
- Concept bestemmingsplan naar gemeente voor instemming
- Indien akkoord: Ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage (verwachting 4e kwartaal 2022)
- Omwonenden worden geïnformeerd
- Mogelijkheid zienswijzen in te dienen in die 6 weken
- Gemeenteraad beslist over zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan (verwachting 1e kwartaal 2023)
- Plan opnieuw 6 weken ter inzage; mogelijkheid beroep Raad van State
- Afgifte omgevingsvergunning

