

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan
“Hofstad” te Wagenberg

CONCEPT

15 mei 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Hofstad" heeft van 22 december tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend (reclamanten 1 t/m 9). 1 zienswijze is namens 33 omwonenden ingediend (reclamant 1). 2 zienswijzen (reclamanten 7 en 8) zijn vrijwel identiek. De ene zienswijze is wat uitgebreider dan de ander, in dit geval is de meest uitgebreide behandeld en kan dit dus als 1 zienswijze van 2 reclamanten worden gezien.

De zienswijzen hebben met name betrekking op de geschiktheid van het plangebied voor nieuwe woningen, de impact van het plan op de omwonenden en omliggende bedrijven en de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze in deze nota van zienswijzen niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

Op grond van [artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening](#) kan door eenieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitsvereiste van toepassing. Dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander ([artikel 8:69a Awb](#)). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

Reclamant 1: 33 omwonenden Hofstad

1. Onjuist gevoerde omgevingsdialoog

Niet alle omwonenden zijn geïnformeerd over het plan en de verstrekte informatie was niet volledig. De weergave in het verslag van de omgevingsdialoog geeft geen juist beeld van de verschillende gesprekken en nadien opgevraagde informatie is niet door de initiatiefnemer verstrekt. Ook is er niets gedaan met inbreng van omwonenden en er is nauwelijks tot niet gereageerd op gestelde vragen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor 31 december 2023 en valt daarmee onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening, die niet voorschrijft op welke wijze participatie / een omgevingsdialoog moet plaatsvinden. De gemeente heeft met het oog op de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 van kracht is geworden, een toolkit Omgevingsdialoog opgesteld, waarin staat beschreven hoe in gesprek te gaan met de omgeving. Deze is vooraf met de initiatiefnemer gedeeld. De wijze van participatie met de omgeving is tussen initiatiefnemer en gemeente afgestemd. Net als bij ieder ander initiatief zijn direct omwonenden en de nabije bewoners in de aanloopstraten geïnformeerd.

Voor de vorm van de omgevingsdialoog is eind 2021 gekozen voor huis aan huis gesprekken door de initiatiefnemer omdat dat op dat moment paste bij de destijds heersende voorzichtigheid om bijeenkomsten te organiseren in verband met corona. In die periode is het eerste plan met direct omwonenden gedeeld door de initiatiefnemer. Dit plan is ingediend als principeverzoek. Naar aanleiding van de reacties tijdens de eerste ronde van de omgevingsdialoog en vanuit de gemeente is het plan in grote mate aangepast en aanzienlijk verkleind in omvang en aantal nieuwe woningen.

In 2023 is een tweede ronde huis aan huis gesprekken gevoerd door de initiatiefnemer waarin het aangepaste plan door de initiatiefnemer met omwonenden is besproken.

De reacties van beide ronden huis aan huis gesprekken zijn samengevat weergegeven in een notitie van STROOM architecten. Alle directe omwonenden, zijn daarmee in de gelegenheid geweest om informatie over het initiatief tot zich te nemen en op het planvoornemen te reageren.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan is op 20 december 2023 gepubliceerd in het Carillon, op overheid.nl en op ruimtelijkeplannen.nl en voldoet hiermee aan haar wettelijke verplichtingen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Perceel Terheijden I 1925

Het is niet duidelijk wat de status is van het perceel ten westen van het plangebied (Terheijden I 1925). Reclamant vreest dat, ook gezien de locatie van de ontsluitingsweg, de mogelijkheden voor een tweede fase van dit project worden opgehouden en dat de kans bestaat dat dit perceel ook bebouwd zal worden in de toekomst. Dit zorgt mogelijk voor nog meer overlast voor omwonenden. Omwonenden willen de garantie, tevens geborgd in het bestemmingsplan, dat dit perceel ook in de toekomst niet bebouwd zal worden.

Reactie gemeente:

In een eerdere versie van het initiatief, maakte dit perceel wel onderdeel uit van het plan. Na de op basis van de eerste ronde omgevingsdialoog en gesprekken met de gemeente doorgevoerde aanpassingen, valt het perceel Terheijden I 1925 buiten de begrenzing van het plangebied. Het perceel behoudt de geldende agrarische bestemming. Het eerdere bouwplan is dus verkleind.

Dit betekent niet dat dit perceel nooit meer als woningbouwlocatie in beeld zal kunnen komen, maar dit bestemmingsplan ziet daar nu niet op. De gemeente kan niet garanderen danwel borgen in dit bestemmingsplan dat deze gronden nooit bebouwd zullen worden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Geen behoefte aan grootschalige uitbreiding in Wagenberg

In het gemeentelijk document 'Uitbreidingslocaties Woningbouw Gemeente Drimmelen, aanvulling op de Structuurvisie 2033' wordt gesteld dat Wagenberg geen behoefte heeft aan grootschalige uitbreiding.

Reactie gemeente:

In het document 'Uitbreidingslocaties Woningbouw Gemeente Drimmelen, aanvulling op de Structuurvisie 2033' is inderdaad opgenomen dat Wagenberg geen behoefte heeft aan grootschalige uitbreiding. Het document stelt echter ook dat kleinschalige plekken met beperkte woningaantallen wel in aanmerking komen. Het voorliggende initiatief is met 9 nieuwe woningen kleinschalig. De gemeente ziet het plan aan de Hofstad als een goede aanvulling op bestaande initiatieven, om te voorzien in de lokale behoefte aan nieuwe woningen.

Aangezien andere woningbouwlocaties maar moeilijk van de grond komen (Dorpsstraat en Verlengde Elsakker) en de vraag naar woningen enkel gestegen is de afgelopen jaren is de locatie Hofstad ondertussen wel opgenomen in de Omgevingsvisie (2021) welke de Aanvulling Structuurvisie vervangt. Dit plangebied is dus wel degelijk opgenomen als potentiële locatie voor woningbouw in een gemeentelijke visie en is eveneens opgenomen in de interim omgevingsverordening (2023) van de provincie als gebied waar verstedelijking afweegbaar is.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Beplanting noordzijde plangebied ontbreekt

Het plan voorziet niet in beplanting aan de noordzijde van het plangebied. Volgens reclamant heeft de gemeente eerder in een schrijven aangegeven dat het plan moet voorzien in voldoende groen in de richting van omliggende percelen.

Reactie gemeente:

De noordzijde van het plangebied wordt ingezet voor de ontsluiting (in halfverharding) van de rug-aan-rug woningen en de parkeercoffer. Er is bewust gekozen voor ontsluiting op deze locatie om de nieuwe bebouwing meer op afstand te houden van de woning van reclamant. Op de noordelijke grens van het plangebied is haagbeplanting voorzien, die het plangebied op een natuurlijke manier afschermt van de ten noorden gelegen bestaande woning. Dit in combinatie met de bestaande groensingel in de tuin van nummer 3 zorgt voor voldoende groene buffer tussen nieuwe en bestaande bebouwing en borgt ook de privacy van bewoners.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De haagbeplanting aan de noordzijde van het plangebied, zal worden opgenomen in de toelichting paragraaf 3.2 ter verduidelijking. De betreffende gronden zijn al bestemd als groen.

5. Impact op uilen en vleermuizen?

Is er onderzoek gedaan naar de impact van het plan op uilen en vleermuizen?

Reactie gemeente:

De initiatiefnemers hebben aan gespecialiseerd bureau opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan. De conclusie van het onderzoek is dat de huidige natuurwaarde van het plangebied beperkt is. Er is geen aanwijzing van aanwezigheid van wettelijk beschermde diersoorten in het projectgebied. De geplande werkzaamheden hebben een zeer beperkte lokale en/of tijdelijke invloed, die geen blijvende schade aan natuurwaarden zal aanrichten. De rapportage met de resultaten van de ecologische quick scan is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Bestaande infrastructuur Hofstad voldoet niet

De Hofstad is te smal (deels minder dan 3 meter) en er zijn verschillende onoverzichtelijke punten en scherpe bochten. Tweerichtingsverkeer is hier vrijwel onmogelijk. Een toename van de verkeersbewegingen is niet wenselijk vanwege de verkeersveiligheid van fietsers en wandelaars.

Reactie gemeente:

De toename van het aantal verkeersbewegingen is vanwege de kleinschaligheid van het initiatief zeer beperkt, dit is verwoord in paragraaf 3.4 van de toelichting, het betreft een toename van 70 voertuigen per etmaal. Als de nacht (8 uur) niet wordt meegerekend betekent dit een toename van gemiddeld 4,3 voertuigen per uur.

De bestaande Hofstad volstaat voor het afwikkelen van deze extra verkeersbewegingen. Desondanks heeft de gemeente in overleg met de initiatiefnemers gekeken naar mogelijkheden om de situatie te verbeteren.

De initiatiefnemer is bereid medewerking te verlenen aan het aanleggen van een passeerstrook aan de Hofstad ten zuiden van het plangebied. Daarmee wordt de doorstroming op de Hofstad verbeterd. De passeerstrook kan tevens worden gebruikt voor laden en lossen ten behoeve van de ten zuiden van het plangebied gelegen boomkwekerij (nummer 2). Het eventueel aanleggen van de passeerstrook is uitvoerbaar binnen de verkeersbestemming van bestemmingsplan Buitengebied en binnen de groenbestemming van het bestemmingsplan Hofstad. De groenstrook met bomen die hier momenteel aanwezig is zal hiertoe moeten worden gerooid. Deze zal 1 op 1 worden gecompenseerd binnen het plangebied en tegen de passeerstrook aan zodat ook de groene afscheiding tussen plangebied en de zuidrand blijft bestaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook en de groenstrook zal hiertoe worden verplaatst, dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan en hiertoe worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

7. De parkeerfaciliteiten zijn niet toereikend

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 18 volgens de CROW systematiek mogen deze plekken niet allemaal als volwaardig worden gezien omdat 6 ervan op de opritten van woningen liggen (twee-onder-een-kap en vrijstaand).

Volgens de normen telt het aantal parkeerplaatsen maar voor 16,4 plekken, de berekening hierbij is als volgt:

Rug-aan-rug woningen: parkeerbox met 12 parkeerplaatsen.	$12 \times 1 = 12,0$
Twee-aan-een woningen: twee parkeerplaatsen op een lange oprit.	$2 \times 1,3 = 2,6$
Vrijstaande woning: twee parkeerplaatsen op een brede oprit	$1 \times 1,8 = 1,8$
Totaal:	$= 16,4$

In de toelichting wordt ook een totaal van 15,1 benoemd. Kortom: de normen zijn niet correct toegepast en de vraag is daarbij ook: hoe wordt bezoekersparkeren opgelost.

Reactie gemeente:

Gemeente Drimmelen gaat voor de parkeernormen uit van de meest actuele landelijke parkeercijfers, die zijn opgesteld door het CROW. Dit is het landelijke kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In de parkeernormen van het CROW is per nieuwe woning 0,3 parkeerplaats opgenomen voor bezoekers. Bezoekersparkeren valt dus binnen de normcijfers. De berekende parkeerbehoefte is derhalve inclusief bezoekers. Er zal niet geparkeerd worden langs de Hofstad. Reclamant heeft gelijk voor wat betreft het onjuist toepassen van de normen, er zijn twee parkeerplaatsen te weinig opgenomen in het plan. Hier zal binnen de verdere uitwerking van het plan rekening mee gehouden worden: er zullen dus nog 2 extra parkeerplaatsen worden ingetekend, hier is voldoende ruimte voor binnen het plangebied. Er zal niet langs de Hofstad zelf worden geparkeerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. In de toelichting wordt paragraaf 3.4 gecorrigeerd op basis van voorgaande uiteenzetting.

8. Gevolgen van zwaar bouwverkeer

Zwaar bouwverkeer kan leiden tot schade aan omliggende woningen en leiden tot onveilige situaties.

Reactie gemeente:

De nieuwe woningen worden in grote mate ecologisch gebouwd met natuurlijke materialen. Deze lichte vorm van bouwen leent zich uitstekend voor prefabricage. Hierbij wordt een groot gedeelte van het (ruw)bouwwerk op een productielocatie gedaan. Het aantal bewegingen met groot materieel tijdens de bouwperiode wordt hierdoor aanzienlijk gereduceerd. Ook de bouwperiode is aanzienlijk korter dan bij reguliere bouw.

De initiatiefnemer zal bovendien afspraken maken met toeleveranciers en aannemers om overlast zo veel mogelijk te beperken en, ook gezien de beperkte bochtstralen in de aansluiting op de Dorpsstraat, de intentie is om al het bouwverkeer langs de Withuisstraat te laten rijden. Harde afspraken hieromtrent maken echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit soort afspraken worden vastgelegd in de later te verlenen omgevingsvergunning.

Ook afspraken over mogelijke schades aan huizen door bouwwerkzaamheden en langsrijdend bouwverkeer maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. De openbare ruimte dient te worden aangepast

Aanpassingen aan de Hofstad zijn noodzakelijk ten behoeve van de doorstroming van fietsverkeer, hulpdiensten en zwaar verkeer ten behoeve van de in de omgeving aanwezige bedrijven. De Hofstad maakt onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk van de gemeente Drimmelen dit is vastgelegd in het beleidsplan Verkeer en Vervoer gemeente Drimmelen 2018-2028. De nodige aanpassingen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie conclusie bij 6.

10. Er kan schade ontstaan aan aanwezige bomen

Werkzaamheden kunnen leiden tot schade aan de grote beeldbepalende bomen ten noorden van het plangebied langs het perceel van reclamant.

Reactie gemeente:

De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de tuin van de ten noorden van het plangebied gelegen bestaande woning van reclamant bedraagt minimaal 6 meter. Vanwege deze afstand wordt geen schade aan de aanwezige bomen verwacht. Voor het aanleggen van de inrit naar de parkeerbox en rug-aan-rug woningen worden slechts oppervlakkige graafwerkzaamheden uitgevoerd en er wordt halverharding toegepast.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11. Het plan is niet in overeenstemming met de NOVI

Het plan strookt niet met twee hoofdlijnen uit de NOVI, namelijk 'het concentreren van logistieke functies, zodat de openheid en kwaliteit van het landschap behouden blijft' en 'het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied, in goed evenwicht met natuur en landbouw'.

Reactie gemeente:

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met het plan voor kleinschalige woningbouw is sprake van een lokale ontwikkeling, waar geen nationale belangen mee gemoeid zijn.

Reclamant richt zich op de hoofdlijn over logistieke functies uit de NOVI. Daarvan is in het voorliggende initiatief geen sprake. Daarnaast richt reclamant zich op het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied, in goed evenwicht met natuur en landbouw. Voor toetsing aan de NOVI dient dit te worden gezien op groter schaalniveau. Bovendien betreft het plangebied een perceel dat qua vorm, ligging en oppervlakte matig geschikt is voor agrarisch gebruik en biedt de landschappelijke inpassing kansen voor de natuur. Doormiddel van de landschappelijke inpassing kan ook gesteld worden dat het plan groen wordt ingepast in de directe omgeving en daarmee bijdraagt aan een zorgvuldige overgang naar het landelijk gebied.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12. Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast

De optelsom van alle op handen zijnde projecten voor nieuwe woningen in Wagenberg maakt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. De behoefte aan nieuwe woningen moet worden aangetoond en onderzocht moet worden of de ontwikkeling niet binnen de bebouwde kom kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De kleinschalige woningbouwontwikkeling door het toevoegen van negen nieuwe woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wordt bevestigd door jurisprudentie van de ABRS en de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking. Andere woningbouwlocaties zijn in het verleden ook individueel getoetst aan de ladder en kijkende naar ons Programma wonen en de ambitie om 1.500 woningen te bouwen voor 2030 draagt het plan bij aan deze ambities.

Binnen het stedelijk gebied van Wagenberg zijn geen inbreidingslocaties voor handen. De ruimtes die er wel zijn, zijn bedrijfsmatig in gebruik of voorzien in groenvoorziening. Enkel aan de randen van het dorp zijn locaties aanwezig voor woningbouw.

Er is geen transformatie van cultuurhistorisch of leegstaand vastgoed mogelijk. Er is weliswaar enig leegstaand vastgoed aanwezig in Wagenberg (o.a. het voormalige mini Billund, Dorpsstraat 28), maar dit zijn kleinere locaties die vragen om andere invulling zoals goedkope appartementen. Er is geen ruimte voor 9 grondgebonden woningen in bestaand vastgoed.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13. Voldoet het plan aan de BENG norm?

Het is niet duidelijk of het bouwplan voldoet aan de BENG norm.

Reactie gemeente:

Het is een wettelijk vereiste dat nieuw te bouwen woningen voldoen aan de BENG norm. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen, toetst gemeente Drimmelen of de nieuwe woningen voldoen aan de BENG norm. Deze toets maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

14. Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief voldoet niet aan de criteria die in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening worden gesteld aan zorgvuldig ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan: het stedelijk gebied ofwel een bestaand bouwperceel. Dit plan voldoet daar niet aan.

Reactie gemeente:

Het plangebied is gelegen direct tegen de kern Wagenberg, aan de rand van stedelijk gebied. Bovendien is het plangebied in de interim omgevingsverordening (2023) aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van het gebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is mits wordt voldaan aan de eisen gesteld onder artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat hier aan wordt voldaan. In die zin is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Zie ook het antwoorden bij 12 en 39.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. Toepassen van de lagenbenadering leidt tot belemmeringen

Bij het toepassen van de lagenbenadering van de interim omgevingsverordening (2023) leidt het initiatief tot belemmeringen voor toekomstige ontwikkeling van de nu al aanwezige bedrijven. Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven nemen hierdoor en mogelijkheden voor klachten van omwonenden nemen toe.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het plan wordt omschreven welke effecten het initiatief heeft op de planologisch relevante (milieu) aspecten. De effecten op en vanaf de aanwezige bedrijven zijn hierin meegenomen (zie paragraaf met name 5.2). Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot belemmeringen voor aanwezige bedrijven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. Geen verbetering van de landschappelijke kwaliteit

De plannen leveren geen kwaliteitswinst op, aangezien het merendeel van de genoemde groenstroken al aanwezig is. Het huidige open agrarisch gebied wordt opgeofferd voor woningbouw. Er is geen sprake van verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.8 en 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

Het initiatief wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie ook paragraaf 3.2 in de toelichting) door groene stroken aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, daarbij worden bestaande groenstructuren gerespecteerd en waar nodig versterkt door bijvoorbeeld het toevoegen van beplanting. Op de noordelijke grens van het plangebied is haagbeplanting voorzien, die het plangebied op een natuurlijke manier afschermt van de ten noorden gelegen bestaande woning. De kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd in het Groenfonds van gemeente Drimmelen. De gemeente heeft hierover financiële afspraken gemaakt met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

Conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De haagbeplanting aan de noordzijde van het plangebied, zal worden opgenomen in de toelichting bij het plan, deze was nog niet opgenomen in de omschrijving in paragraaf 3.2.

17. Type en omvang van de woningen onvoldoende uitgewerkt

De nadruk dient te liggen op doelgroepen en type woningen die niet elders in plannen zijn voorzien. De nieuwe woningen zullen te duur zijn voor starters en te ver van voorzieningen verwijderd voor ouderen. De exacte afmetingen van de nieuwe woningen zijn onbekend.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in de bouw van 9 nieuwe woningen. Het betreft 1 vrijstaande woning, 2 twee-aan-een gebouwde woningen (in totaal 3 dure koopwoningen) en 6 rug-aan-rug gebouwde woningen (betaalbare koopwoningen). Door de variatie in het woningbouwprogramma zijn de nieuwe woningen geschikt voor verschillende doelgroepen.

De planregels geven de maximale afmetingen, goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen weer. Dit zijn standaardregels die ook van toepassing zijn in omliggende bestemmingsplannen. De exacte afmetingen volgen uit de uitwerking van het bouwplan tot een aanvraag omgevingsvergunning. De bouwhoogte van de rug-aan-rug-woningen is gelimiteerd op 7 meter en daarmee zijn de bouwrechten hier zelfs 4 meter lager vergeleken met woningen in de directe omgeving. Zie aanvullend ook het antwoord bij 53.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

18. Er is geen sterkte behoefte aan deze nieuwe woningen in Wagenberg

Binnen stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen in Wagenberg. Reclamant benoemt verschillende locaties binnen het stedelijk gebied waar nog gebouwd kan worden als alternatief.

Reactie gemeente:

In het document 'Uitbreidingslocaties Woningbouw Gemeente Drimmelen, aanvulling op de Structuurvisie 2033' is opgenomen dat Wagenberg geen behoefte heeft aan grootschalige uitbreiding. Het document stelt ook dat kleinschalige plekken met beperkte woningaantallen wel in aanmerking komen. Het voorliggende initiatief is met 9 nieuwe woningen kleinschalig. De gemeente ziet het plan aan de Hofstad als een goede aanvulling op bestaande initiatieven, om te voorzien in de lokale behoefte aan nieuwe woningen.

De door reclamant genoemde alternatieven bevinden zich, op de voormalige mini Billund na, niet in stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening maar juist ook allen in het gebied verstedelijking afweegbaar. Voor een aantal van deze locaties zijn al plannen gemaakt die zijn gestrand, voor de Nieuwstraat loopt momenteel ook een bestemmingsplanprocedure. Zie ook antwoord bij 12 en 14.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

19. Withuisstraat 10 is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol op afbeelding 5.9

Dit betreft een monumentaal pand en had op deze afbeelding aangegeven moeten worden.

Reactie gemeente:

Het klopt dat dit een gemeentelijk monument betreft, dit zal worden aangepast. Zie ook antwoord bij 8.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, afbeelding 5.9 en paragraaf 5.12 van de toelichting zullen hierop worden aangepast, Withuisstraat 10 zal als gemeentelijk monument worden benoemd.

20. Planschade en kostenverhaal zijn onvoldoende geregeld

Er zullen claims voor planschade worden ingediend. Het kostenverhaal voor de gemeente is onvoldoende geregeld, omdat aanpassingen aan de weg noodzakelijk zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft financiële afspraken met de initiatiefnemer gemaakt en deze vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is daarmee afdoende geregeld. Claims voor vergoeding van planschade kunnen worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Verzoeken tot het vergoeden van planschade zullen conform het gemeentelijk beleid worden behandeld.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Beoordeling zienswijze reclamant 1:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijzigingen in het plan:

- De haagbeplanting aan de noordzijde van het plangebied zal worden opgenomen in de toelichting bij het plan in paragraaf 3.2;
- De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook en de groenstrook zal hiertoe worden verplaatst, dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan en hiertoe worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.
- In de toelichting wordt het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen volgens de CROW systematiek aangepast naar 16,4, ook dit wordt aangepast in paragraaf 3.4.
- Afbeelding 5.9 en paragraaf 5.12 van de toelichting zullen worden aangepast, Withuisstraat 10 zal als gemeentelijk monument worden benoemd.

Reclamant 2 Pals Hofstad 3

21. Perceel Terheijden I 1925

Het is niet duidelijk wat de status is van het perceel ten westen van het plangebied (Terheijden I 1925). Reclamant vreest dat, ook gezien de locatie van de ontsluitingsweg, de mogelijkheden voor een tweede fase van dit project worden opgehouden en dat de kans bestaat dat dit perceel ook bebouwd zal worden in de toekomst. Dit zorgt mogelijk voor nog meer overlast voor omwonenden. Omwonenden willen de garantie, tevens geborgd in het bestemmingsplan, dat dit perceel ook in de toekomst niet bebouwd zal worden.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 2.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

22. Beplanting noordzijde plangebied ontbreekt

Het plan voorziet niet in beplanting aan de noordzijde van het plangebied. Volgens reclamant heeft de gemeente eerder in een schrijven aangegeven dat het plan moet voorzien in voldoende groen in de richting van omliggende percelen.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 4.

Conclusie:

Zie conclusie bij 4.

23. Weg noordzijde plangebied onnodig

De weg aan de noordzijde van het plangebied is onnodig, belemmert een goede afwatering en gaat zorgen voor extra overlast. Weg en toegang tot de woningen en parkeerplaatsen kan ook ten zuiden van de rug-aan-rug-woningen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De noordzijde van het plangebied wordt ingezet voor de ontsluiting van de rug-aan-rug woningen en de parkeerkoffer. Voor de afwatering geldt het uitgangspunt dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt en niet wordt afgewenteld op belendende percelen. Hiertoe worden binnen het plangebied wadi's aangelegd. Zie verder ook antwoord bij 4.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

24. Geen behoefte aan grootschalige uitbreiding in Wagenberg

In het gemeentelijk document 'Uitbreidingslocaties Woningbouw Gemeente Drimmelen, aanvulling op de Structuurvisie 2033' wordt gesteld dat Wagenberg geen behoefte heeft aan grootschalige uitbreiding.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 3.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

25. Bestaande infrastructuur Hofstad voldoet niet

De Hofstad is te smal (deels minder dan 3 meter) en er zijn verschillende onoverzichtelijke punten en scherpe bochten. Tweerichtingsverkeer is hier vrijwel onmogelijk. Een toename van de verkeersbewegingen is niet wenselijk vanwege de verkeersveiligheid van fietsers en wandelaars.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie conclusie bij 6.

26. De parkeerfaciliteiten zijn niet toereikend

Het aantal volgens de CROW systematiek gerealiseerde parkeerplaatsen bedraagt 16,4 in plaats van 18,7. Er is niet voorzien in parkeergelegenheid voor bezoekers en parkeren langs de smalle Hofstad leidt tot gevaarlijke situaties.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 7.

Conclusie:

Zie conclusie bij 7.

27. De openbare ruimte dient te worden aangepast

Aanpassingen aan de Hofstad zijn noodzakelijk ten behoeve van de doorstroming van fietsverkeer, hulpdiensten en zwaar verkeer ten behoeve van de in de omgeving aanwezige bedrijven. De Hofstad maakt onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk van de gemeente Drimmelen dit is vastgelegd in het beleidsplan Verkeer en Vervoer gemeente Drimmelen 2018-2028. De nodige aanpassingen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie conclusie bij 6.

28. Er kan schade ontstaan aan aanwezige bomen

Werkzaamheden kunnen leiden tot schade aan de bosplantsoenhaag met grote beeldbepalende bomen ten noorden van het plangebied.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 10.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

29. Het plan is niet in overeenstemming met de NOVI

Het plan strookt niet met twee hoofdlijnen uit de NOVI, namelijk 'het concentreren van logistieke functies, zodat de openheid en kwaliteit van het landschap behouden blijft' en 'het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied, in goed evenwicht met natuur en landbouw'.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 11.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

30. Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast

De optelsom van alle op handen zijnde projecten voor nieuwe woningen in Wagenberg maakt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. De behoefte aan nieuwe woningen moet worden aangetoond en onderzocht moet worden of de ontwikkeling niet binnen de bebouwde kom kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 12.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

31. Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief voldoet niet aan de criteria die in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening worden gesteld aan zorgvuldig ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan: het stedelijk gebied ofwel een bestaand bouwperceel. Dit plan voldoet daar niet aan.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 14.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

32. Toepassen van de lagenbenadering leidt tot belemmeringen

Bij het toepassen van de lagenbenadering van de interim omgevingsverordening (2023) leidt het initiatief tot belemmeringen voor toekomstige ontwikkeling van de nu al aanwezige bedrijven. Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven nemen hierdoor en mogelijkheden voor klachten van omwonenden nemen toe.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 15.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

33. Geen verbetering van de landschappelijke kwaliteit

De plannen leveren geen kwaliteitswinst op, aangezien het merendeel van de genoemde groenstroken al aanwezig is. Het huidige open agrarisch gebied wordt opgeofferd voor woningbouw. Er is geen sprake van verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.8 en 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 16.

Conclusie:

Zie conclusie bij 16.

34. Er is geen sterkte behoefte aan deze nieuwe woningen in Wagenberg

Binnen stedelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen in Wagenberg. Reclamant benoemd verschillende locaties binnen het stedelijk gebied waar nog gebouwd kan worden als alternatief.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 18.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

35. Type en omvang van de woningen onvoldoende uitgewerkt

De nadruk dient te liggen op doelgroepen en type woningen die niet elders in plannen zijn voorzien. De nieuwe woningen zullen te duur zijn voor starters en te ver van voorzieningen verwijderd voor ouderen. De exacte afmetingen van de nieuwe woningen zijn onbekend.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 17.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

36. Het plan leidt tot planschade

Reclamant heeft de betreffende gekocht vanwege de gunstige ligging en het uitzicht. Door het plan verdwijnt de ligging aan de rand van het dorp met vrij uitzicht. De waarde van de woning daalt hierdoor. Er zullen claims voor planschade worden ingediend.

Reactie gemeente:

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Daarnaast verandert het uitzicht en de privacy situatie vanuit de woning van de reclamant nauwelijks. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de woning van de reclamant en er zit een volgroeide groensingel tussen woning van reclamant en het plangebied welke nog versterkt zal worden met een haag aan de noordrand van het plangebied. De nieuwe woningen zijn dus nauwelijks zichtbaar vanuit de woning van de reclamant. Ook het uitzicht vanuit de woning van de reclamant op het open landschap (oostzijde) wordt niet aangetast, hier wordt middels dit bestemmingsplan namelijk geen bebouwing mogelijk gemaakt. Zie ook antwoord bij 20.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

37. Onjuist gevoerde omgevingsdialoog

Niet alle omwonenden zijn geïnformeerd over het plan en de verstrekte informatie was niet volledig. De weergave in het verslag van de omgevingsdialoog geeft geen juist beeld van de verschillende gesprekken en nadien opgevraagde informatie is niet door de initiatiefnemer verstrekt. Ook is er niets gedaan met inbreng van omwonenden en er is nauwelijks tot niet gereageerd op gestelde vragen.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 1.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

38. Stedenbouwkundige opzet wijzigen en inrit verplaatsen

Het plan dient in spiegelbeeld te worden gerealiseerd, zodat aan de noordzijde een vrijstaande woning wordt gesitueerd. De inrit dient in zuidelijke richting te worden verplaatst en te worden vervangen door een groenstrook.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de stedenbouwkundige opzet door een onafhankelijk deskundig bureau laten toetsen. Uit deze toetsing blijkt dat het realiseren van het plan in spiegelbeeld vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.

De noordzijde van het plangebied wordt ingezet voor de ontsluiting van de rug-aan-rug woningen en de parkeercoffer. Op de noordelijke grens van het plangebied is haagbeplanting voorzien, die het plangebied op een natuurlijke manier afschermt van de ten noorden gelegen bestaande woning. Ook zorgt deze opzet voor meer (ongeveer 6 meter) afstand tussen de woning van de reclamant en de nieuw te bouwen woningen.

Conclusie:

De haagbeplanting aan de noordzijde van het plangebied zal worden opgenomen in de toelichting bij het plan in paragraaf 3.2;

Beoordeling zienswijze reclamant 2:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijzigingen in het plan:

- De haagbeplanting aan de noordzijde van het plangebied zal worden opgenomen in de toelichting bij het plan in paragraaf 3.2;
- De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook en de groenstrook zal hiertoe worden verplaatst, dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan en hiertoe worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.
- In de toelichting wordt het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen volgens de CROW systematiek aangepast naar 16,4, ook dit wordt aangepast in paragraaf 3.4.

Reclamant 3 Provincie Noord-Brabant

39. Het plan voldoet niet aan artikel 3.78 interim omgevingsverordening maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De ontwikkeling van 9 woningen wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.78 interim omgevingsverordening (2023) -maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en valt niet onder de noemer stedelijke ontwikkeling (12 woningen of meer). Het plan voldoet nog niet aan alle voorwaarden die aan toepassing van artikel 3.78 interim omgevingsverordening (2023) zijn verbonden, waarbij vooral de ontbrekende tegenprestatie opvalt.

Reactie gemeente:

De gemeente ziet dit plan als een initiatief dat niet mogelijk wordt gemaakt op basis van artikel 3.78 interim omgevingsverordening (2023), aangezien het plangebied ligt in een gebied dat in de interim omgevingsverordening (2023) is aangeduid als Verstedelijking afweegbaar is er getoetst aan artikelen 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening (2023), dit is onderbouwd in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening (2023) is het aantal woningen van een zogenaamde stedelijke ontwikkeling niet nader gedefinieerd, er staat niet dat er uit moet worden gegaan van een minimum van 12 woningen. In aanvulling op de onderbouwingen in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan wordt hieronder nogmaals getoetst aan 3.42 en 3.43 interim omgevingsverordening (2023), onderstaande toetsing zal worden overgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting het bestemmingsplan.

Afweging Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Onderbouwing a: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 9 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderbouwing a: Omgevingskwaliteit: de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde; Dit plan borgt een goede omgevingskwaliteit en er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit is onderbouwd in de hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is namelijk onderbouwd dat het plan past binnen de verschillende afgewogen milieuaspecten. Ook vanuit de beleidstoets in hoofdstuk 4 blijkt dit. Er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit wordt extra gestimuleerd door de ligging aan de rand van de kern in de overgang naar het buitengebied en de grote hoeveelheid groen die aanwezig is binnen het plan. Dit verhoogt de gebruikswaarde en de belevingswaarde binnen en rond het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Niet in de laatste plaats omdat het een stedenbouwkundige opvulling betreft binnen een bebouwingsconcentratie welke ruimtelijk goed uitlegbaar is.

Onderbouwing b: Zie ook afweging 3.43 hieronder waarin wordt uitgelegd waarom er geen ruimte is binnen de kern en bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, er is bewust gekozen om binnen het gebied verstedelijking afweegbaar te kiezen voor de 'opvulling' van dit grasveld tussen een bebouwingsconcentratie. Er ontstaat hier ruimte voor verschillende woonmilieus waarbij de overgang van dorp naar het buitengebied wordt versterkt.

Onderbouwing c: Zie antwoord bij 13.

Onderbouwing d: Zie hiervoor ook de paragrafen 3.5, 3.6 en 5.11 in de toelichting. Er wordt rekening gehouden met klimaatverandering door de aanleg van ruim voldoende groen en waterberging, beiden helpen hittestress voorkomen.

Onderbouwing e: Er zal een laadpaal worden geplaatst op 1 of 2 van de openbare parkeerplaatsen zodat er elektrische auto's kunnen laden.

Onderbouwing f: Woningbouw heeft niet direct positieve of negatieve invloed op een duurzame en concurrerende economie.

Afweging Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Onderbouwing a: Binnen het stedelijk gebied van Wagenberg zijn geen inbreidingslocaties voor handen, zie ook antwoord bij 12, 14 en 18.

Onderbouwing b: Er is geen transformatie van cultuurhistorisch of leegstaand vastgoed mogelijk, zie ook antwoord bij 12, 14 en 18.

Onderbouwing c: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 9 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er veel behoefte is aan betaalbare woningen, die mogelijk worden gemaakt binnen dit plan. Er wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte en deze wordt ruimtelijk gezien kwalitatief netjes ingepast en afgerond, zie ook het volgende punt.

Onderbouwing d: Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie in het gebied sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond het dijkgehucht Wagenberg. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typerend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. De Hofstad betreft een aftakking van deze dijk. Zie ook antwoord bij 16.

Kwantitatieve en kwalitatieve afweging aan de hand van het programma wonen 2030

Aan de hand van het Programma Wonen 2030, *Drimmelen groeit*, van maart 2022 maakt de gemeente de verdeling van de woningbouwprogrammering over de verschillende kernen van de gemeente Drimmelen zichtbaar en zijn de verschillende locaties binnen Wagenberg in beeld gebracht. In het programma Wonen 2030 worden niet alleen kwantitatieve ambities geformuleerd maar ook kwalitatieve zoals het versterken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals bouwen met de tiny houses en het investeren in een groene woonomgeving. De woningbouwopgave is over de verschillende kernen en locaties verdeeld, geborgd in de omgevingsvisie en het programma wonen 2030. Voor Wagenberg betekent dit volgende locaties in de Kansrijke lijn woningbouw: De noordwestrand van Wagenberg, verlengde Elsakker en Vogelstraat. Dit plan maakt deel uit van de noordwestrand, zie ook afbeelding op de volgende pagina.

Conclusie:

De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan, de onderbouwing in paragraaf 4.2 van de toelichting zal worden aangevuld op basis van voorgaande verantwoording van artikel 3.42 en 3.43 interim omgevingsverordening (2023).

40. Samenhangende beschouwing op de kern Wagenberg ontbreekt

Naast dit initiatief, spelen in Wagenberg nog meer initiatieven. Dit onderstreept het belang van een samenhangende beschouwing op de kern Wagenberg, met als doel een duurzame stedelijke ontwikkeling waarbij andere belangrijke opgaven zoals klimaat, leefbaarheid, duurzaamheid, water en groen in samenhang worden betrokken.

Reactie gemeente:



Zie ook antwoord bij 39 voor een ruimtelijke en programmatische toelichting. In de Omgevingsvisie is de afbeelding links opgenomen waaruit kan worden opgemaakt dat de wens bestaat voor woningbouwontwikkeling aan de noord- en zuidwestrand van Wagenberg, de Hofstad valt hier ook onder. De samenhangende beschouwing voor Wagenberg is er daarbij voor gekozen om woningbouw te spreiden over de verschillende zoekgebieden verstedelijkend afweegbaar uit de interim omgevingsverordening. Daaruit voortvloeiend zet de gemeente in op de reeds lopende projecten (Verlengde Elsaker als afronding van de kern in het zuidoosten, Hofstad in het zuidwesten, en Dorpsstraat, Vogelstraat, Nieuwstraat als versterkingen van de linten in het noorden). Deze ontwikkelingen samen zorgen voor een zeer gedifferentieerd woningaanbod binnen Wagenberg wat nieuwvestiging en doorstroming stimuleert. Vanuit de omgevingsvisie wordt verder ingezet op o.a. starters- en levensloopbestendige woningen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

41. De stedenbouwkundige structuur is niet passend

De voorgestelde stedenbouwkundige structuur is niet passend en draagt niet bij aan de landschappelijke kwaliteiten. Er wordt verzocht een stedenbouwkundige opzet te maken die past in de omgeving en deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De gemeente is van mening dat deze opzet juist goed ruimtelijk en stedenbouwkundig past als overgang naar het landelijk gebied doordat is gekozen voor een boerenerf opzet en gelijktijdig aansluit bij de verschillende woningtypes waar behoefte aan is en de verschillende doelgroepen van bewoners. Ook wordt het geheel landschappelijk ingepast. Alle woningen hebben zicht op het landelijk gebied (zowel richting oosten als westen). Deze opzet levert een wisselend beeld op dat aansluit bij de diversiteit die de randen van een dorp en langs de linten over het algemeen kenmerkt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

42. Het plan is onvolledig

Het plan vertoont nog enige tekortkomingen. Bij vaststelling dienen de volgende onderdelen te worden toegevoegd: onderbouwing voor de locatiekeuze en de woningbouwopgaven in Wagenberg, ruimtelijke inrichting, analyse van het landschap, landschappelijke inpassing, juridische borging kwaliteitsverbetering van het landschap, berekening maatwerk met als doel omgevingskwaliteit en de benodigde maatwerktitels.

Reactie gemeente:

Zie antwoorden bij 39, 40 en 41.

Beoordeling zienswijze reclamant 3:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijzigingen in het plan:

- De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan, de onderbouwing in paragraaf 4.2 van de toelichting zal worden aangevuld op basis van voorgaande verantwoording van artikel 3.42 en 3.43 interim omgevingsverordening (2023).

Reclamant 4 Laming Withuisstraat 16

43. Gevolgen van zwaar bouwverkeer

Zwaar bouwverkeer kan leiden tot schade (nog meer scheuren) aan de woning.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 8.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

44. Het vrije uitzicht verdwijnt

Door het plan verdwijnt het vrije uitzicht. De waarde van de woning daalt hierdoor.

Reactie gemeente:

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Zie verder ook antwoord bij 20.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

45. Bestaande infrastructuur Hofstad voldoet niet

De Hofstad is te smal en een toename van de verkeersbewegingen is niet wenselijk vanwege de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente:

Zie ook antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie ook conclusie bij 6.

Beoordeling zienswijze reclamant 4:

De zienswijze is tijdig ontvangen (30 januari 2024) en ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijziging in het plan:

- De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan;

Reclamant 5: Waterschap Brabantse Delta

46. Onjuiste Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)

Voor het plangebied is een GHG van 80 cm beneden maaiveld gehanteerd. De GHG dient te worden aangepast naar 40-60 cm beneden maaiveld, waarbij dan het gemiddelde wordt genomen, zijnde 50 cm beneden maaiveld.

Reactie gemeente:

De in het plan opgenomen GHG van 80 cm beneden maaiveld is in de toelichting bij het plan niet nader onderbouwd, zodat dient te worden teruggevallen op de GHG die in het provinciaal kaartmateriaal is opgenomen. Dit betreft een GHG van 40-60 cm beneden maaiveld, waarbij een gemiddelde van 50cm wordt genomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De GHG wordt in de toelichting bij het plan aangepast naar 50 cm beneden maaiveld.

Beoordeling zienswijze reclamant 5:

De zienswijze is tijdig ontvangen (31 januari 2024) en ontvankelijk. De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende wijziging in het plan:

- De GHG wordt in de toelichting bij het plan aangepast naar 50 cm beneden maaiveld.

Reclamant 6: Rasenberg Hofstad 8a

47. Verkeersveiligheid in de Hofstad

De Hofstad wordt veel gebruikt door schoolgaande kinderen en andere fietsers. De bouw van de nieuwe woningen leidt tot toename van het verkeer en dat heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid. Door het aanleggen van een fietsstraat wordt de verkeersveiligheid voor fietsers sterk verbeterd.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie conclusie bij 6.

Beoordeling zienswijze reclamant 6:

De zienswijze is tijdig ontvangen (6 februari 2024) en ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijziging in het plan:

- De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook en de groenstrook zal hiertoe worden verplaatst, dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan en hiertoe worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Reclamanten 7 en 8 Van Haperen – Van den Bosch Hofstad 2

N.B. Zienswijzen van reclamanten 7 en 8 zijn vrijwel identiek qua inhoud, reclamant 7 haalt echter nog aanvullende punten aan, deze worden samen hieronder behandeld.

48. Onjuist gevoerde omgevingsdialoog

Niet alle omwonenden zijn geïnformeerd over het plan en de verstrekte informatie was niet volledig. De weergave in het verslag van de omgevingsdialoog geeft geen juist beeld van de verschillende gesprekken en nadien opgevraagde informatie is niet door de initiatiefnemer verstrekt. Ook is er niets gedaan met inbreng van omwonenden en er is nauwelijks tot niet gereageerd op gestelde vragen.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 1.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

49. Bestaande infrastructuur Hofstad voldoet niet

De Hofstad is te smal en een toename van de verkeersbewegingen is niet wenselijk vanwege de mogelijkheden voor laden en lossen ten behoeve van de boomkwekerij.

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 6.

Conclusie:

Zie conclusie bij 6.

50. Hinder voor nieuwe woningen door bedrijvigheid

De boomkwekerij activiteiten kunnen leiden tot hinder voor nieuwe bewoners, door bijvoorbeeld verkeersbewegingen, laden en lossen, geluid, beregening en gewasbescherming. Reclamant vraagt concreet om de volgende zaken:

- In bestemmingsplan en koopakte opnemen dat toekomstige bewoners geen bezwaar mogen maken tegen de boomkwekerij en uitbreidingsplannen van de boomkwekerij;
- Opgaande beplanting aan zuidzijde van plangebied volledig herstellen naar verbreding van de weg zodat de afschermende werking hiervan behouden blijft;
- De invulling van de 30 meter zone die nu als groen is ingetekend te beperken tot enkel functies die niet botsen met de boomkwekerij.

Reactie gemeente:

In een bestemmingsplan kunnen geen eisen met betrekking tot het niet maken van bezwaar door toekomstige bewoners worden opgenomen. In de toelichting bij het plan (paragraaf 5.2) is een analyse opgenomen van de

eventuele hinder van bestaande bedrijfsactiviteiten die optreedt ter plaatse van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruim voldoende afstand van de boomkwekerij. Ter plaatse van de nieuwe woningen is geen sprake van onaanvaardbare hinder. De delen van het plangebied die zijn gelegen binnen de indicatieve afstand van 30 meter krijgen de bestemming Groen, hier mogen geen woningen of andere kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Zie ook antwoord 6 inzake het aanleggen van de passerstrook. De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied zal hiertoe worden verplaatst binnen het plangebied zodat ook de afscherpende werking van het groen in stand blijft.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

51. Naleven van regels

De initiatiefnemer heeft over de eigendomsgrens een hekwerk en beplanting geplaatst, reclamant wil dat deze worden verwijderd.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de feitelijke bestaande situatie. De gemeente zal de initiatiefnemer informeren en verzoeken om in onderling overleg met reclamant tot een oplossing te komen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Beoordeling zienswijze reclamant 7:

De zienswijze is tijdig ontvangen (11 februari 2024) en ontvankelijk. De zienswijze is deels gegrond en leidt tot de volgende wijziging in het plan:

- De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan. De Hofstad wordt ten zuiden van het plangebied voorzien van een passeerstrook en de groenstrook zal hiertoe worden verplaatst, dit zal worden opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.4) van het bestemmingsplan en hiertoe worden afspraken vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Reclamant 9 Schreuder Hofstad 11

52. Bed and breakfast ontbreekt in analyse bedrijfsactiviteiten

In de bedrijfsanalyse ontbreekt de bed & breakfast. Mensen komen hier voor de rust en de natuur en genieten van de groenblauwe omgeving.

Reactie gemeente:

De bed and breakfast is een nevenactiviteit die is ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Het is niet noodzakelijk deze nevenactiviteit op te nemen in de analyse van bedrijven en milieuzonering. Daarnaast is de afstand van de bed and breakfast tot aan het plangebied minimaal 100 meter, dit is veel meer dan bijvoorbeeld de normafstand voor een kantoor of horecagelegenheid, die is namelijk 10 meter. Ook is er veel groen aanwezig tussen het perceel van de reclamant en het plangebied aanwezig wat een afscherpende werking heeft. Reclamant redeneert ook ten onrechte dat er sprake zal zijn van overlast.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

53. De bouwhoogte is te hoog

Een nokhoogte van 11 m is buiten proportioneel in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie ook antwoord bij 17. De planregels geven de maximale afmetingen, goot- (7) en bouwhoogte (11) van de nieuwe woningen weer. De exacte afmetingen volgen uit de uitwerking van het bouwplan tot een aanvraag omgevingsvergunning. Voor de rug-aan-rug woningen in het noordelijk deel van het plangebied, welke het dichtste bij de woning en bed en breakfast van de reclamant liggen, is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Voor de twee-aan-een gebouwde woningen en de vrijstaande woning bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter. Gezien die bij 52 genoemde afstand van minimaal 100 meter wordt dit als acceptabel gezien.

Dit opgenomen hoogtes komen daarnaast overeen met de maximale bouwhoogte zoals toegestaan in geldende bestemmingsplannen van woningen in de omgeving, zowel binnen de kern als in het buitengebied, in de bestaande situatie zijn er dus al bouwrechten met dezelfde hoogtes. Feitelijk gezien zijn er wel veel woningen in

de omgeving aanwezig die bestaan uit 1 laag en een kap en dus lager zijn dan is toegestaan. Maar de afstand tot woningen in de omgeving in combinatie met veelal groene landschappelijke inpassing die een afschermend effect heeft wordt dit als acceptabel gezien.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

54. Tweede fase moet worden uitgesloten

Een tweede fase leidt tot nog meer overlast. Het is niet duidelijk wat de status is van het perceel ten westen van het plangebied (Terheijden I 1925).

Reactie gemeente:

Zie antwoord bij 2.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

55. Vervolgonderzoek naar archeologie is noodzakelijk

De grond kan kwetsbare archeologische resten bevatten. Bij bodemverstoring boven de vrijstellingsgrens is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Reactie gemeente:

Aan het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Deze dubbelbestemmingen voorzien in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische resten. Artikel 5 en artikel 6 van de planregels bepalen wanneer een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat er voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch vervolgonderzoek moet hebben plaatsgevonden en dat het bevoegd gezag de conclusies van dit onderzoek moet hebben goedgekeurd. Op deze wijze is gewaarborgd dat zorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aanwezige archeologische resten.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Beoordeling zienswijze reclamant 9:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Ambtshalve wijzigingen

N.v.t.