

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Verlengde Elsakker Wagenberg’

Het ontwerp bestemmingsplan “Verlengde Elsakker Wagenberg” heeft van 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn pro forma ingediend. Uiterlijk 17 februari 2022 zijn hiervan de aanvullingen ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie. Kopieën van de zienswijzen zijn opgenomen als bijlagen.

De opbouw van dit document is als volgt. Per reclamant volgt een samenvatting van de zienswijze. Veel zienswijzen stippen dezelfde thema's aan: privacy, bouwhoogte, schaduwhinder, uitzicht, planschade en verkeersaspecten. Daarvoor is ervoor gekozen deze thema's in een algemene ofwel gezamenlijke beantwoording samen te voegen. Deze algemene reacties zijn na te zien vanaf pagina 11 van 15. De reacties die een separate beantwoording behoeven, komen per reclamant aan bod.

Tot slot zijn alle wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen opgesomd.

Reclamant 1

1. De privacy en het uitzicht van reclamant wordt belemmerd door de bebouwing/bouwvlakken zoals in het bestemmingsplan aangegeven.
2. Reclamant wenst een strook grond aan te kopen en in te richten als groen buffer tussen het eigendom van reclamant en de nieuwe ontwikkeling.
3. De bouwmogelijkheden van de nieuw te bouwen rijwoningen hebben hogere bouwmogelijkheden dan de bestaande woning. Daarnaast is de bouwhoogte van de woningen in blok C te massief en te hoog.
4. Het plan is in de loop van de jaren verdicht. Reclamant vraagt zich af of dit de juiste plek is voor woningbehoefte in deze dichte vorm en of er sprake zal gaan zijn van een nog verdere verdichting.
5. Reclamant stelt dat de onderbouwing van het bestemmingsplan niet zorgvuldig is. Beschrijvingen en cijfers gaan nog uit van oudere gegevens en plannen. Zoals in het brandweeradvies en de tabel met de parkeerbehoefte.
6. Reclamant vreest voor hoge verkeersintensiteiten als gevolg van de extra woningen. In de Van Schendelstraat-Wagenstraat zijn gebrekkige parkeermogelijkheden. Met de toename van verkeersdruk zal dit een onveiligere parkeersituatie opleveren. Met name op doorgang van de weg voor calamiteitenverkeer.
7. Reclamant vreest schade als gevolg van bouwverkeer en wenst inzicht in een vrijwaring als gevolg van schade door bouwverkeer.
8. Reclamant wenst inzicht in de mogelijkheden voor planschade.

Reactie reclamant 1

1. Zie algemene reacties op pagina 11 en 12 onder 'privacy' en 'vrij uitzicht'.
2. Grondaankopen tussen private partijen is niet aan de gemeente.
3. Zie algemene reacties op pagina 12 onder 'bouwhoogte'.
4. Uit de gemeentelijke Woonvisie blijkt dat in Wagenberg behoefte aan woningbouw bestaat. Er is afgelopen jaren in Wagenberg op enkele plekken ingebreed, maar niet voldoende om in de behoefte te voorzien zoals destijds vastgelegd in de 'Structuurvisie 2033' van de gemeente Drimmelen en zoals nu vastgelegd in de Omgevingsvisie. Uit recent gemeentelijk woononderzoek en -beleid blijkt dat de ambitie van de gemeente van 1500 woningen tot 2030. Dit is een verdubbeling ten

opzichte van de lokale behoefte. Deze ambitie wordt opgebouwd uit onze lokale behoefte (woningbehoefteonderzoek), het actuele (regionale) tekort en het versnellen van de woningbouwopgave. De locatie Verlengde Elsakker wordt geheel omgeven door stedelijke functies; het maakt onderdeel uit van de kern. Daarom is het een logische plek om woningen toe te voegen aan de kern. Het bestemmingsplan Verlengde Elsakker draagt in dat opzicht bij aan de gemeentelijke ambitie. Het maximaal aantal woningen binnen het plangebied is vastgelegd op maximaal 88 woningen. Dat aantal kan binnen de regels van dit bestemmingsplan niet groter worden.

5. Eventuele tekstuele omissies in de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden aangepast. De tekstuele omissies hebben geen effect op de inhoud en/of onderbouwing van het bestemmingsplan.
6. Zie algemene reacties op pagina 14 onder 'verkeersaspecten'. De Wagenstraat tussen Linnenwever en Voshil is zo'n 5 meter breed, met daarnaast nog een rabatstrook van zo'n 1,5 meter. Een reguliere 30 km-weg is 4,80 meter. Hieraan voldoet de Wagenstraat. Het gedeelte met veel geparkeerde auto's is het deel tussen Van Schendelstraat – Parallelweg. Het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk zal veelal via de Voshil rijden en komt dan niet op voornoemd wegvak.
7. Zie algemene reacties op pagina 14 onder 'bouwverkeer'.
8. Zie algemene reacties op pagina 15 onder 'planschade'.

De zienswijzen, behalve onder punt 5, zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen tekstueel verbeterd naar aanleiding van punt 5.

Reclamant 2

Reclamant is niet tegen woningbouw om te voorzien in de behoefte aan verschillende woningen, maar vreest nadelige effecten op de leefsituatie gezien de toename van verkeersbewegingen en daarbij horende geluidsoverlast.

1. Reclamant vreest voor verkeersdruk op de ontsluiting die aansluit op de Wagenstraat. Hier verwacht reclamant de grootste toename van verkeersbewegingen, omdat dit als hoofdroute zal worden gebruikt. Reclamant wenst dat de 'fietsstraat' als zodanig wordt geregeld en vastgelegd in het bestemmingsplan, maar ook met behulp van een paaltje. Zodat het alleen voor langzaam verkeer en voor calamiteitenverkeer gebruikt kan worden.
2. De Akkerstraat maakt geen deel uit van het plan, maar de bestemming verkeer van het plan sluit daar wel op aan. De Akkerstraat is niet geschikt voor extra verkeer. Reclamant ziet graag vastgelegd dat de Akkerstraat niet voor (bouw)verkeer zal worden gebruikt.
3. Reclamant vraagt zich af waarom er niet een volwaardige ontsluiting via de paardenwei gemaakt is in plaats van via Wagenstraat. Dit is een veiligere en minder overlast gevende situatie dan met dit plan het geval is.

Reactie

1. Zie algemene reacties op pagina 13 en 14 onder 'verkeersaspecten'.
2. De Akkerstraat maakt geen deel uit van het plangebied. De ontsluiting binnen het plangebied voor het woongebied Verlengde Elsakker sluit niet aan op de Akkerstraat. De bestemming 'Groen' en de inrichting van het stedenbouwkundig plan laten zien dat er geen aansluiting is met de Akkerstraat. De Akkerstraat wordt niet benut voor (bouw)verkeer voor het nieuwe woongebied.
3. Zie het gestelde onder punt 1.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 3

1. Als gevolg van het woningbouwplan van maximaal 88 woningen neemt het aantal verkeersbewegingen en zodoende de verkeersintensiteit toe. De Wagenstraat is een smalle weg die hier niet voor gemaakt is. Er is weinig ruimte om elkaar te passeren of voor tweerichtingsverkeer. Ook parkeerruimte is er niet voldoende. Als gevolg van het woningbouwplan zal de verkeers- en parkeerproblematiek toenemen.
2. Het woongenot van reclamant wordt aangetast door de toename van extra verkeersbewegingen in de Wagenstaat. Te weten meer luchtverontreiniging en meer geluidsoverlast.
3. Tevens zal de woning minder waard worden; men verwacht planschade als gevolg van het woningbouwplan.

Reactie

1. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 'verkeersaspecten'.
2. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 'verkeersaspecten'. Met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat dit niet leidt tot overschrijdingen van geluidsnormen. Uit het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide.
3. Zie algemene reacties op pagina 15 onder 'planschade'.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 4

1. Reclamant is niet tegen woningbouw om te voorzien in de behoefte aan verschillende woningen, maar vreest een onveilige verkeerssituatie. Door toename van verkeer en het ontbreken van een trottoir voor langzaam verkeer en een rolstoel richting voorzieningen zoals school en winkels, wordt de verkeerssituatie voor de langzame verkeerdeelnemers onveilig.
2. Vragen uit de inspraak zijn onvoldoende beantwoord. Reclamant wenst alsnog inzicht in de volgende vragen:
 - Komen er snelheidsbeperkende maatregelen in de Wagenstraat?
 - Hoeveel verkeersbewegingen komen erin de Wagenstraat a.g.v. de nieuwbouw? Hoeveel daarvan zijn van eigen bewoners of van passanten?
 - Is de wegbreedte van de Wagenstraat toereikend voor extra verkeer en langzaam verkeer?
 - Komt er een trottoir in de Wagenstraat?
 - Waarom wordt de ontsluiting niet rechtsreeks via Voshil geregeld zoals in 2018 het plan was? Wat zijn de voor- en nadelen van de nieuwe ontsluiting t.o.v het plan uit 2018?
 - Waarom wordt de ontsluiting van Wagenstraat niet alleen voor calamiteitenverkeer?
 - Is Voshil breed genoeg voor tweerichtingenverkeer?
 - Zijn er nadelige effecten of schade als gevolg van trillingen en geluidsoverlast als gevolg van de ontsluiting via Wagenstaat voor de direct aanwonenden?
3. Door de bouwhoogte van de nieuwe woningen wordt de mogelijkheid van inkijk en aantasting van privacy gevreesd.

Reactie

1. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 'verkeersaspecten'. Zie tevens de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 6.
2. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 'verkeersaspecten'. Nieuwbouwplannen leveren extra verkeer op. Het bestemmingsplan laat echter zien dat de huidige verkeersintensiteiten met maximaal 573 mvt/etmaal in totaal, verspreid over de toeleidende wegen, toenemen als gevolg van de extra woningen. De maximaal toelaatbare intensiteiten op de omliggende erftoegangswegen worden bij lange na niet overschreden.
De verwachting is dat verkeer vanuit de nieuwe wijk zich zal verspreiden over beide ontsluitingswegen. Het ligt niet in de verwachting dat de route door Verlengde Elsakker extra verkeer aantrekt vanuit de omgeving, aangezien de straten duidelijk als 30 km-zones ingericht zullen worden, met snelheidsremmers. Middels verkeerstellingen zullen we dit monitoren. De Kerkstraat-Brouwerijstraat blijft de meest directe route. De weg vanuit Verlengde Elsakker naar Wagenstraat wordt zodanig ingericht dat gepast verkeersgedrag horend in een 30 km-zone wordt aangemoedigd. Gebruik door doorgaand verkeer wordt daarmee ontmoedigd. De Wagenstraat tussen Linnenwever en Voshil is zo'n 5 meter breed, met daarnaast nog een rabatstrook van zo'n 1,5 meter. Een reguliere 30 km-weg is 4,80 meter. Hieraan voldoet de Wagenstraat. Het gedeelte met veel geparkeerde auto's is het deel tussen Van Schendelstraat – Parallelweg. Het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk zal veelal via de Voshil rijden en komt dan niet op voornoemd wegvak. Het profiel van de Wagenstraat past goed bij een 30km-weg en kan nog extra verkeer verwerken. Aanpassing van het wegprofiel is niet aan de orde. Voshil heeft een breedte van bijna 5 meter. Dit is breed genoeg om verkeer in twee richtingen toe te staan.
3. Zie algemene reacties op pagina 11 onder 'privacy'.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 5

1. Reclamant is van mening dat er wordt afgeweken van hetgeen in de nota van inspraak staat. En dat het plan zoals nu voorligt een tekortkoming is in het woon- en leefgenot van reclamant.
 - a. Enerzijds omdat de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen uit het bestemmingsplan Verlengde Elsakker korter is dan beschreven in de Nota van Inspraak. Woningen kunnen tot op 3 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen tot op de perceelsgrens worden gerealiseerd (met een bouwhoogte van 6 meter). Daarnaast komt er tevens een extra woningen tegenover het perceel van reclamant. Dit strookt niet met de reactie op de inspraak zoals verwoord in de Nota van Inspraak.
 - b. Anderzijds omdat er geen groenbestemming is opgenomen ter hoogte van het perceel van reclamant, terwijl dat wel bleek uit de nota van inspraak. Nu is een brandgang ingetekend. Dat trekt onveilig gedrag aan. Er dient een groenstrook van minstens 12 meter te worden bestemd (geheel langs de Akkerstraat), zodat alsnog kan worden voldaan aan de afstand tussen de bestaande en nieuwe woning en te zorgen dat de Akkerstraat kan worden afgesloten ter hoogte van het plan.
2. Reclamant stelt dat er in het plan onvoldoende parkeerplaatsen zijn voorzien. Bij de rug-aan-rugwoningen is een te lage norm aangehouden (er had uitgegaan moeten worden van aaneen gebouwde woningen) waardoor een tekort aan 6 parkeerplaatsen is. Reclamant stelt dat er een parkeeronderzoek nodig omdat er in minder parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien dat de parkeernorm voorschrijft.

3. Reclamant is van mening dat planologisch en feitelijk verzekerd moet worden dat de Akkerstraat niet als ontsluiting kan worden gebruikt. De verbeelding lijkt een aansluiting van wegen op de Akkestraat wel mogelijk. De verbeelding dient te worden aangepast. Door middel van het opvoeren van een groenstrook zoals onder punt 1b. is aangegeven. Tevens dient een hekwerk te worden geplaatst, waarmee een doorgang naar de Akkerstraat te allen tijde kan worden voorkomen.
4. Het bestemmingsplan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. De woningbouwaantallen die in dit plan zijn opgenomen overstijgen de behoefte zoals vastgelegd in de Woonvisie en Nota woningbouwprogramma. Tevens past de opgenomen verdeling woningtypes niet bij de behoefte. Er is tevens onvoldoende onderzocht of woningbouw op andere locaties of de mogelijkheid daarvan voldoende potenties zouden hebben om in de behoefte te voorzien.
5. Reclamant stelt dat het aandeel groen in het bestemmingsplan te laag is en dat het daarmee niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Ook ontbreekt het aan een beplantingsplan. De bestemming 'Groen' komt niet overeen met de oppervlakte te realiseren groen. Vooral omdat binnen de bestemming groen ook verharding mag worden aangelegd.
6. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de Woonvisie. Zowel qua aantallen als qua type woningen wordt afgeweken.
7. Reclamant vreest de mogelijkheid van inkijk en aantasting van privacy als gevolg van het bestemmingsplan. Ook omdat er mogelijkheden voor bed&breakfast zijn.
8. Reclamant geeft aan dat twee verschillende stedenbouwkundige verbeeldingen zijn opgenomen. Dit werkt verwarrend en geeft geen duidelijkheid. Ook ontbreekt een gedegen toelichting waarom er verschillen zijn in aantal woningen, bouwhoogtes en groen.
9. De onderzoeken uit de bijlagen zijn verouderd en gaan uit van verouderde gegevens c.q. verouderde stedenbouwkundige plannen.
10. Bij lichthinderonderzoek wordt niet ingegaan op het inschijnen van koplampen. Dat maakt het onvolledig.

Reactie

1. a. Het klopt dat de beschrijving van de situatie op de plankaart van de inspraaknota niet overeenkomt met de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Echter gezien de algemene reacties op pagina 12 onder 'bouwhoogte', is er geen significant afbreuk van het woon- en leefgenot, omdat alsnog een acceptabele afstand wordt gehouden van het plangebied tot aan de bestaande woning.
b. ~~In tegenstelling tot het stedenbouwkundig plan laat de verbeelding niet blijken dat er een groenstrook van 2 meter breed wordt gerealiseerd tussen de Akkerstraat en het plangebied. Deze omissie wordt aangepast op de verbeelding.~~ **De verbeelding wordt conform raadsbesluit op basis van het amendement d.d. 12 mei 2022 aangepast met een groenstrook van 7 meter ter hoogte van Akkerstraat 5. De bestemming 'Wonen' wordt met dezelfde breedte verkleind.**
2. Zie algemene reacties op pagina 14 onder 'parkeerplaatsen'.
3. Zie de beantwoording bij reclamant 2 onder punt 2. Tijdens de uitvoerende fase kan onderzocht worden op welke wijze de grens tussen de Akkerstraat en het plangebied op een goede wijze kan worden vormgegeven. Hierbij kan worden gezocht naar een deugdelijke bouwkundige voorziening om verkeer op de Akkerstraat te verhinderen op de Verlengde Elsakker te geraken.
4. Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4. Hieruit blijkt dat de aantallen woningen passen in het actuele gevoerde beleid van gemeente Drimmelen. In Wagenberg blijkt behoefte aan verschillende type woningen: huurwoningen, goedkope koopwoningen, betaalbare koopwoningen en dure koopwoningen. In het bestemmingsplan is een mix van deze woningtypen verwerkt. In de Omgevingsvisie zijn potentiële woningbouwlocaties aangeduid. De locatie Verlengde Elsakker is daar één van. Deze locatie is reeds eerder benoemd in de

Structuurvisie 2033 en gemeentelijke woonbeleid. Ook uit regionaal overleg blijkt deze locatie geschikt voor woningbouw. Zoals uit paragraaf 3.2.3 van de toelichting blijkt, voldoet de locatie dan ook aan de ladder voor de duurzame verstedelijking.

5. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat de gemeente in het Groenbeleidsplan streeft naar 50 m² groen per nieuwe woning. In het plan voor de Verlengde Elsakker wordt 5.069 m² groen gerealiseerd. Dat is ongeveer 58 m² groen per woning. Dit is in verschillende bestemmingen vastgelegd. Daarnaast zijn er tussen de gemeente en initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt dat de initiatiefnemer zorgdraagt voor de aanleg van de afgesproken hoeveelheid groen.
6. Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4 en onder punt 4.
7. Zie algemene reacties op pagina 11 onder 'privacy' en op pagina 12 onder 'bouwhoogte'.
8. Bijlage 1 horend bij de toelichting is inderdaad niet het actuele stedenbouwkundige plan zoals dat verbeeld is in de tekst van de toelichting zelf. Bijlage 1 zal worden vervangen door het juiste stedenbouwkundige plan, namelijk het plan zoals dat in de toelichting op pagina 8 verbeeld is.
9. Het is niet duidelijk op welke onderzoeken reclamant duidt. Uit controle blijkt dat er in de tekst enkele tekstuele omissies zitten, zie ook bij reclamant 1 onder punt 5. Deze punten worden aangepast.
10. Zoals blijkt uit het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen op pagina 8 van de toelichting ligt de verkeersontsluiting ten zuiden van het perceel van reclamant. Het inschijnen van koplampen is zodoende niet aan de orde, temeer omdat aan het einde van de ontsluitingsweg een groenstrook wordt aangelegd.

De zienswijzen, behalve onder punt 1b., punt 8 en punt 9, zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen tekstueel verbeterd naar aanleiding van punt 1b, punt 8 en punt 9. Overige zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reclamant 6

1. Reclamant is van mening dat de bouw- en goothoogtes zoals aangegeven in het bestemmingplan niet aansluiten bij de aangrenzende bestaande woningen. Er zou een lagere goot- en bouwhoogte moeten worden aangehouden om aan te sluiten op omliggende bestaande woningen.
2. Reclamant verwacht dat het aantal parkeerplaatsen niet toereikend is omdat uitgegaan wordt van parkeren op de eigen oprit en verwacht wordt dat nieuwe bewoners niet zullen parkeren op de eigen oprit.
3. Reclamant vreest een grote toename van verkeersdruk en verkeersonveiligheid als gevolg van het woningbouwplan. Reclamant wenst in dit plangebied minder woningen opdat deze overlast minder zal worden. Andere locaties elders in het dorp zijn ook geschikt voor woningbouw. Reclamant vindt dat deze locaties niet voldoende onderzocht zijn voor toekomstige woningbouw.
4. Reclamant wijst erop dat uit het bestemmingsplan blijkt dat er sprake zal zijn van lichthinder op woningen in het plan. Er is niet voldoende aangegeven op welke manier lichthinder gaat worden voorkomen. Reclamant vraagt zich af of een andere locatie niet meer geschikt is voor woningbouw.
5. Reclamant vindt dat het plan onvoldoende voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Andere locaties zijn beter geschikt voor woningbouw volgens reclamant, omdat daar een geschiktere ontsluiting kan worden gerealiseerd.
6. Reclamant stelt dat er onvoldoende duidelijk is gemaakt dat de agrarische bestemming vervangen kan worden door een ander bestemming. Het is onduidelijk gemaakt dat de agrarische bestemming geen verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden heeft.

Reactie

1. Zie algemene reacties op pagina 12 onder 'bouwhoogte'.
2. Zie algemene reacties op pagina 14 onder 'parkeren'.
3. Zie algemene reacties op pagina 13 onder 'verkeersaspecten'. Zie ook de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4, reclamant 4 onder punt 2 en reclamant 5 onder punt 4.
4. Uit het bestemmingsplan blijkt dat een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen door 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk' (1 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU7032, r.o. 2.10). De gemeente Drimmelen overweegt dat, na een inventarisatie van overige aanwezige belangen, de gewenste stedenbouwkundige hoofdopzet en de dringende behoefte aan een toename van de woningvoorraad van groter belang zijn dan eventuele lichthinder van lichtmasten op het veld van VCW Wagenberg. Desalniettemin dient bij de uitvoering van het plan rekening gehouden te worden met het aanpassen van de veldverlichting naar LED-verlichting, dan wel dienen er andere maatregelen getroffen te worden die de lichthinder op de nieuwe woningen zoveel als mogelijk voorkomen. Zie tevens de beantwoording bij reclamant 5 onder punt 4.
5. Zie het gestelde onder punt 3.
6. Het bestemmingsplan gaat uit van de wijziging van agrarische gronden naar een woonbestemming. De agrarische gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Hiermee zijn de mogelijkheden beperkt voor groeimogelijkheden van een agrarisch bedrijf op deze locatie.
De locatie is gelegen binnen het kernplan 'Wagenberg'. Hierin zijn de stedelijke functies vastgelegd. De agrarische gronden zijn geheel omvat door stedelijke functies. Het ligt in de rede, zoals ook blijkt uit hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan en de beantwoording bij reclamant 5 onder punt 4 dat omschakeling van agrarisch naar stedelijk gebied aansluit bij de omgeving.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 7

1. Het woongenot van reclamant wordt aangetast door het bestemmingsplan. Het vrije uitzicht wordt beperkt doordat de nieuwe woningen erg dicht op de woning van reclamant komen. Daarnaast is de dichtheid van het plan hoger dan verwacht. De aankoop van een strook grond grenzend aan de achtertuin is gewenst.
2. Reclamant verwacht hoge verkeerdrukke op de straat voor de bestaande woning evenals een parkeerprobleem als gevolg van de drukte in de Wagenstraat.
3. Reclamant vraagt zich af of er harde garanties te geven zijn over het afwentelen van het bouwverkeer over de Voshil. Maar ook over de vrijwaring van schade door bouwwerkzaamheden.
4. Reclamant wenst inzicht in de mogelijkheden voor planschade.

Reactie

1. Zie algemene reacties op pagina 11 en 12 onder 'privacy' en 'bouwhoogte'. Zie ook de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 2.
2. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 onder 'verkeersaspecten'.
3. Zie algemene reacties op pagina 14 'bouwverkeer'.
4. Zie algemene reacties op pagina 15 'planschade'.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 8

1. Reclamant wijst erop dat in het akoestisch onderzoek geen juiste aannames zijn gedaan bij het verwerken van informatie. Er zijn drie categorieën beschreven: trainingsavond, wedstrijdaterdag en wedstrijdzondag. De gegevens die per categorie zijn aangehouden in het ontwerp bestemmingsplan zijn niet helemaal juist. Het gaat dan om aantallen spelers, aantallen bezoekers/toeschouwers, het gebruik van een scheidsrechtersfluitje, het tijdsbestek waarin trainingen of wedstrijden plaats vinden en duur van trainingen of wedstrijden. Reclamant vreest dat door onjuiste aannames dat het onderzoek en de daaruit voortvloeiende resultaten de vereniging beperkt in haar bewegingsvrijheid in relatie tot trainingen, wedstrijden, evenementen, toernooien, open dagen, het uitbaten van de sportkantine en dergelijke.
Reclamant gaat er van uit dat bestaande afspraken en regels omtrent het uitbaten van de sportkantine /horecagelegenheden leidend zijn en als gevolg van het bestemmingsplan niet beperkt zullen worden.
2. Reclamant onderschrijft het advies om de lichtmasten van LED te voorzien, zoals staat beschreven als oplossing in het lichthinderonderzoek. Reclamant steunt het idee om bestaande armaturen en lichtmasten te vervangen voor nieuwe armaturen met LED. Dit kan worden meegenomen in de verduurzaming van de sportaccommodaties. Reclamant gaat er van uit dat de treffen voorzieningen in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen.
3. Reclamant geeft aan dat er in huidige situatie omwonenden overlast van ballen ervaren. Met dit bestemmingsplan komen er meer woningen en parkeerplaatsen nabij de sportvelden. Reclamant verwacht in de nieuwe situatie dan ook meer gevallen van overlast en verwacht dat terug te zien in de verzekeringspremie. Reclamant wenst voldoende hoge ballenvangers langs de sportvelden direct grenzend aan het plangebied om overlast en schade te voorkomen.

Reactie

1. De gegevens die zijn gebruikt bij het uitvoeren van de onderzoeken zijn gegevens die uitgaan van een representatieve situatie, een gewone situatie gedurende het jaar. In het onderzoek is tevens rekening gehouden met het piekgeluid van een scheidsrechtersfluitje. Dit is gebruikelijk bij dergelijke onderzoeken. Reclamant geeft aan dat incidenteel, bijvoorbeeld door omstandigheden zoals als gevolg van coronamaatregelen, omstandigheden van de velden of bijvoorbeeld meer aanwezig bij het spelen van een derby, er wijzigingen kunnen optreden. In de uitgangspunten van het onderzoek wordt hier geen rekening mee gehouden. De invoergegevens zijn gebaseerd op een representatieve situatie (uitgaande van een reguliere veldbezetting gedurende het voorjaar en najaar). Zodra activiteiten overdag minder dan 12 keer per jaar plaatsvinden, zal dat niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Zodoende blijft het mogelijk dat reclamant binnen de reeds geldende wettelijke en vastgelegde kaders, zoals o.a. het Activiteitenbesluit of vergunningen, activiteiten kan laten plaatsvinden.
2. Zie ook de beantwoording bij reclamant 6 onder punt 4. Hierover zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.
3. Het klopt dat er meer woningen dicht bij de sportvelden worden gerealiseerd dan nu het geval is. De woningen aan Elsakker grenzen direct met achtertuinen aan de sportvelden. De nieuwe woningen in het plangebied komen op iets meer afstand te liggen. Desalniettemin is het, vanuit oogpunt dat er ook trainingen dwars op het veld plaatsvinden, begrijpelijk dat ballenvangers wenselijk zijn. In de uitvoeringsfase zal rekening worden gehouden met het plaatsen van twee afzonderlijke ballenvangers aan de zijde van het plangebied ter plaatse van waar de doelen geplaatst worden bij het trainen dwars op het veld.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 9

1. Zestien reclamanten vinden dat er onzorgvuldig is onderbouwd dat een grotere bouw- en goothoogte kan worden toegestaan in het bestemmingsplan dan de bestaande omliggende woningen. De bouw- en goothoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan is te hoog. Deze bouw- en goothoogte heeft een nadelig effect op de privacy en woongenot van aanwonenden. Een lagere hoogte sluit beter aan bij omliggende woningen. Concreet willen reclamanten dat de bouwhoogte van 11 meter naar 7,5 meter wijzigt en de goothoogte maximaal van 7 naar 3 meter. Een asymmetrisch dak kan worden toegepast met dakramen.

Reactie

1. Zie algemene reacties op pagina 12 onder 'bouwhoogte'.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Reclamant 10

1. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan ten onrechte uitgaat van een inbreidingslocatie. De motivering waarom deze locatie een goede locatie voor woningbouw is, is niet afdoende in relatie tot de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Structuurvisie 2033, Woonvisie en bestemmingsplan Kern Wageningen. Daarnaast ontbreekt een stedenbouwkundige motivering dat deze locatie geen afbreuk doet aan de typische dorpsstructuur van Wageningen, zoals omschreven in het bestemmingsplan kern Wageningen. Onvoldoende is gemotiveerd dat dit woningbouwplan bovenop andere initiatieven in de kern nodig is, zeker omdat de aantallen boven dat van de Woonvisie liggen.
2. De behoefte aan woningen en de behoefte aan toename van het aantal woningen is volgens reclamant niet voldoende onderbouwd en strookt tevens niet met hetgeen gesteld is in de Structuurvisie 2033, Aanvulling op de Structuurvisie 2033, Woonvisie en Nota Woningbouwprogramma. Slechts 55 woningen zijn nodig in plaats van 88.
3. De afstand van de rug-aan-rugwoningen en de grondgebonden woningen rondom het perceel van reclamant is respectievelijk 15 en 25 meter. Dit is te kort en doet afbreuk aan de privacy van reclamant. Reclamant wenst de woningen uit locatie B en E te schrappen of een onderhoudsstrook van minimaal 3 meter, een gemetselde muur van minimaal 2 meter hoog en de bouwhoogte van direct aangrenzende woningen te beperken tot 1 bouwlaag.
4. Reclamanten ervaren geluidsoverlast van horeca-activiteiten op het voetbalterrein. De rug-aan-rugwoningen zullen dientengevolge eveneens overlast ervaren. Ook zal er sprake zijn van lichthinder bij de rug-aan-rugwoningen volgens reclamant, omdat deze te dicht op de voetbalvelden gesitueerd zijn. Ook daarom verzoekt reclamant de rug-aan-rugwoningen te schrappen uit het plan.
5. Reclamant stelt dat de Akkerstraat een eigen weg is. De nieuwe ontsluiting sluit aan op de Akkerstraat. Het is volgens reclamant nodig dat een gedegen hekwerk voorkomt dat er verkeersbewegingen vanuit Elsaker op de Akkerstraat komen.
6. Reclamant maakt bezwaar tegen een mogelijke tweede ontsluiting van het perceel op de zuidelijk ingetekende ontsluitingsweg.
7. Door de bouw van woningen in het plangebied verstoort de rustige en landelijke omgeving rondom de woning van reclamant. Er zal meer verkeer zijn met bijhorende overlast. Door het terugbrengen van het aantal woningen van 88 naar 55 zal de verkeersintensiteit beperkt zijn en aanvaardbaar. De rug-aan-rugwoningen en grondgebonden woningen rondom het perceel van reclamant horen te worden geschrapt.

8. De onderzoeken naar flora en fauna zijn verouderd. Er moet volgens reclamant worden gemotiveerd dat de verouderde gegevens wel toelaatbaar zijn. Tevens wijst reclamant erop dat niet uit te sluiten is dat er nadelig effecten zijn bij het amoveren van de woningen aan de Wagenstraat. Nader onderzoek wordt geadviseerd. Reclamant wenst inzage in dat nader onderzoek.
9. Reclamanten dringen erop aan dat nader onderzoek wordt gedaan naar de stikstofdepositie als gevolg van het plan. Dit blijkt volgens reclamanten uit het onderzoek dat is bijgesloten bij het bestemmingsplan.

Reactie

1. Zie de beantwoording bij reclamant 1 en reclamant 5 onder punt 4. Zowel in de Omgevingsvisie als in de voorgaande beleidsdocumenten (de Structuurvisie 2033, Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 en Woningbouwplanning 2019-2024) is de woningbouwlocatie Verlengde Elsakker aangemerkt als geschikte locatie om in de behoefte tot 2024 te voorzien. Zowel in de Structuurvisie 2033 als in het bestemmingsplan voor Verlengde Elsakker is integraal onderbouwd dat deze locatie een geschikte locatie is ten aanzien van woningbouwontwikkeling, mede conform de Ladder van duurzame verstedelijking. Rondom Wagenberg zijn diverse locaties aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Van deze gebieden is het gebied van de verlengde Elsakker een logische locatie om als eerste te ontwikkelen, omdat deze reeds omgeven is door stedelijke functies (sport en wonen) en er als zodanig onderdeel van uitmaakt.
2. Zie de beantwoording bij reclamant 1 en reclamant 5 onder punt 4.
3. Zie algemene reacties op pagina 12 onder 'bouwhoogte'. De onderlinge afstand blijkt hieruit acceptabel. Of en hoe een toekomstige afscherming tussen percelen geregeld wordt valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het is aan de ontwikkelaar en reclamant onderling om hier in de uitvoeringsfase zo nodig invulling aan te geven.
4. Voor horeca-gerelateerde activiteiten gelden normen die zijn vastgelegd in o.a. het Activiteitenbesluit. Deze regels blijven onverminderd van kracht. T.a.v. lichthinder wordt verwezen naar de beantwoording bij reclamant 6 onder punt 4.
5. Zie de beantwoording bij reclamant 2 onder punt 2 en de beantwoording bij reclamant 5 onder punt 3.
6. De mogelijkheid van een tweede ontsluiting op het perceel van reclamant wordt verwijderd in het stedenbouwkundig plan.
7. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 onder 'verkeersaspecten'. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat met dit woningbouwplan nog steeds verzekerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
8. Artikel 3.1.1a van het Bro er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd, maar het bevoegde bestuursorgaan moet steeds bezien of deze gegevens nog voldoende actueel zijn om ze te kunnen gebruiken. Aangezien in de tussentijd geen gewijzigd gebruik heeft plaatsgevonden, maar onderhoud beperkt was, ligt het in de rede het onderzoek te actualiseren. De actuele rapportage van de quickscan is opgenomen in de bijlagen.
9. In het rapport wordt aangegeven dat een nieuwe calculatie nodig is wanneer in de uitvoering blijkt dat de inzet in uren, vermogen van materieel, emissiefactor en het aantal vervoersbewegingen significant hoger zijn dan in deze berekening. Dit moet worden bezien in de uitvoeringsfase en heeft zodoende nu geen effect op het bestemmingsplan.
De Aerius-calculator is in de loop van de tijd dat het bestemmingsplan ter inzage lag iets gewijzigd en geactualiseerd. De berekening zal opnieuw worden uitgevoerd op basis van de recente calculator. Uit de nieuwe rekenresultaten blijkt eveneens dat de emissies niet leiden tot verstoring van gevoelige flora in Natura-2000 gebieden.

De zienswijzen zijn deels gegrond, namelijk punt 6, 8 en 9. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, reactie 6, 8 en 9, geactualiseerd.

Reclamant 11

1. Reclamant geeft aan dat niet in alle onderzoeken de meest actuele onderzoeksmethode worden gehanteerd, te weten de Aeries calculator.
2. De Akkerstraat is geen openbare weg, niet voor iedereen toegankelijk, in eigendom bij bewoners en er gelden geen erfdienstbaarheden. Reclamant is van mening dat de Akkerstraat als 'noodweg' kan komen te vervallen om zo tegemoet te komen aan private belangen. Aanwonenden aan de Akkerstraat kunnen via de nieuwe ontsluiting in het plangebied uitwegen. Dit wil reclamant vastgelegd zien in het bestemmingsplan. Reclamant haalt een memo aan van VDB Advocaten, waaruit blijkt dat gesteld kan worden dat de Akkerstraat een noodweg kan zijn.
3. Reclamant vindt de Wagenstraat niet toereikend qua inrichting om extra verkeer te verwerken. Daarnaast verwacht reclamant een verkeer aantrekkende werking vanuit achterliggende buurten. De nieuwe situatie leidt tot verkeersonveiligheid. Een nadere onderbouwing waarom voor een ontsluiting op de Wagenstraat is gekozen ontbreekt.
4. Reclamant stelt drie opties voor:
 - a. De ontsluiting naar de Wagenstraat als langzaam verkeersverbinding in te richten. Hiermee is een aanpassing van de Wagenstraat niet nodig.
 - b. De Wagenstraat/Voshil inrichten als fietsstraat, waar langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer toegang hebben. Herinrichting is dan aan de orde van Wagenstraat en Voshil. De berekeningen van verkeerstoename moeten worden aangepast.
 - c. De tweede ontsluiting over het terrein van de paardenwei laten lopen, waarbij de gemeentegronden die nu gebruikt worden als paardenwei ingericht kunnen worden voor woningbouw. Deze optie is eerder onderzocht, maar een onderbouwing, waarom deze is afgevalen, ontbreekt.

Reactie

1. Zie de beantwoording bij reclamant 10 onder punt 8.
2. De gemeente heeft samen met aanwonenden onderzocht of een ontsluiting op de Akkerstraat tot de mogelijkheden behoort. Zie ook de algemene reacties vanaf pagina 13 onder 'verkeersaspecten'. De gemeente heeft echter geen overeenstemming kunnen bereiken over de ontsluiting op de Akkerstraat met de verschillende bewoners aan de Akkerstraat. Hiervoor was geen duidelijk draagvlak. De gemeente heeft vervolgens de mogelijkheden voor een andere ontsluiting van het plangebied onderzocht en heeft deze gevonden. Deze ontsluiting is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de verkeerskundige eisen.

De ontsluiting van de woningen aan de Akkerstraat op de Wagenstraat, waarbij diverse grondeigenaren over de Akkerstraat naar Wagenstraat uitwegen, is een bestaande situatie die zich buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt. De Akkerstraat is een eigen weg die voor openbaar verkeer openstaat. Of de Akkerstraat de status 'noodweg' heeft, zoals reclamant aangeeft, ligt in het Burgerlijk Wetboek, niet in ruimtelijke wetgeving. Deze stelling, of en welke (on) geregistreerde afspraken er zijn over het gebruik, het hebben en onderhouden van de weg zijn private kwesties. Deze maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Ook het wijzigen van de feitelijke situatie ter plaatse door de weg op het betreffende perceel te laten vervallen en zodoende af te sluiten voor overige aanwonenden én het wijzigen van bijhorende eventuele (on)geregistreerde onderlinge afspraken in/over de Akkerstraat is dus een private kwestie. Dit valt zodoende buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

3. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 onder 'verkeersaspecten'. Het herinrichten van Wagenstraat/Voshil als fietsstraat strookt niet met de insteek van het college om de Voshil aan te passen voor tweerichtingenverkeer.
4. Zie algemene reacties vanaf pagina 13 onder 'verkeersaspecten'.

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen niet aangepast.

Algemene reacties op de thema's privacy, bouwhoogte, schaduwhinder, uitzicht, planschade en verkeersaspecten:

Overwegingen in privacy, bouwhoogtes, schaduwhinder en vrij uitzicht

Privacy

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van omliggende woningen betreft, dient dit in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te worden meegewogen (o.m. 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2602, r.o. 8.3). De gemeente Drimmelen heeft de invloed van het onderhavige bestemmingsplan op de waarde van woningen op de aangrenzende gronden meegewogen, en komt tot de conclusie dat aan het belang tot realisatie van de woningbouwlocatie een groter gewicht toekomt dan het belang van een eventuele wijziging van de waarde van omliggende woningen. Het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een groter aanbod aan woningen waaraan, blijkens gemeentelijk woonbeleid en provinciale woningbouwcijfers, een grote behoefte aan is. Tevens is het uit ruimtelijk oogpunt gewenst onderhavige woningbouwlocatie te ontwikkelen.

Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op de privacy zal individueel worden beleefd. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht.

In onderhavige gevallen is de afstand gemeten van de bestaande bebouwingswand tot de nieuwe (planologisch mogelijke) bebouwingswand van de hoofdgebouwen;

- Reclamant 1: 26 meter;
- Reclamant 4: 35 meter;
- Reclamant 5: 15 meter;
- Reclamant 7: 26 meter;
- Reclamant 10: 15 meter.

In principe kan daaruit worden geconcludeerd dat voor alle woningen de privacy van bestaande bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

De kleinste afstanden van hoofdgebouw tot hoofdgebouw ontstaan bij de woningen van reclamant 5 en reclamant 10 (15 meter). Het betreft hier echter de zijgevels van de op te richten woningen, waar slechts enkele ramen in worden aangebracht. Aldus is hier geen sprake van een evenwijdige bebouwingswand, maar een haakse bebouwingswand. Uit jurisprudentie van de ABRvS (o.m. 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3906, r.o. 7.1 in relatie met r.o. 6.3) blijkt dat een afstand van ongeveer 7 meter van het bouwvlak tot een bestaande woning al als acceptabel kan worden beschouwd. Er kan dus een zekere mate van inbreuk op de privacy worden ervaren, maar het is geen onaanvaardbare aantasting ervan. De ruime afstand, zijgevel-situering en de mogelijkheid tot het oprichten van erfafscheidingen, maakt dat ook de privacy van deze bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

Omdat er bij voorliggende locaties geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte

Het plan sluit aan op de omliggende bebouwingsstructuur- en massa door met grondgebonden woningen aan te sluiten op de bestaande linten. Bouwhoogtes zijn vergelijkbaar met de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan 'Kern Wagenberg': maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 11 meter (twee bouwlagen met kap). De maximale bouwhoogte van de centraal gelegen appartementengebouwen is aangegeven op 11 meter (drie bouwlagen) en deze worden op gepaste afstand (20 meter) van de andere nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de reacties op de maximaal toegestane bouwhoogte.

Schaduwhinder

Bij de ontwikkeling van de plannen is er ook een bezonningstudie gemaakt door VFO Architects / Urban Design BV. De bezonningstudie beziet in hoeverre het nieuw te realiseren bouwplan belemmerend werkt voor de bezonning op de bestaande woningen (zie bijlage 1 bij deze zienswijze). Om de bezonningseffecten binnen de huidige ruimtelijke uitgangspunten inzichtelijk te maken is de situatie getekend en een bezonningstudie.

In de bezonningsstudie wordt de beoogde situatie bekeken. Een aantal maatgevende data en tijdstippen zijn daarbij bepalend. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de meest gangbare richtlijn: de zogenaamde 'lichte TNO-norm': ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam, uitgaande van een onbewolkte dag en de noordelijke gevels uitgesloten.

Kijkend naar de studie van Februari, welke maatgevend is voor het halen van de TNO-norm, is te zien dat bij de bestaande woningen én nieuwe woningen tussen 10 en 18 uur in ieder geval altijd ten minste aan één zijde van de woning.

Studies van april, juni en augustus tonen aan dat de bezonning nog beter is, waarbij enkel in de avonduren schaduwen ontstaan op vensterbanken aan de binnenkant van het raam. Overdag beperkt de schaduwwerking zich tot tuinen van aangrenzende percelen.

Met de bezonningstudie is aangetoond dat omliggende woonpercelen geen onevenredige schaduwhinder ondervinden.

De gemeente Drimmelen overweegt dat het onderhavige bestemmingsplan niet zorgt voor een onaanvaardbare inbreuk op de bezonning van het perceel van omwonenden.

Vrij uitzicht

Uit jurisprudentie van de ABRvS (o.m. 16 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1580, r.o. 5.3) blijkt dat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het aspect vrij uitzicht.

Algemene overwegingen verkeersaspecten: ontsluiting woningbouwlocatie, verkeersintensiteiten en indirecte hinder, verkeersveiligheid, bouwverkeer en parkeren.

Zowel het Rijk (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) als de provincie Noord-Brabant (art. 4.2 Verordening ruimte 2014) als de gemeente Drimmelen (Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033, p. 13 en 17) voeren een zogenoemd 'inbreidingsbeleid'. Dit houdt in dat nieuwe woningbouwlocaties in beginsel binnen bestaande dorpen worden gerealiseerd. De woningbouwlocatie 'Verlengde Elsakker' voldoet aan dit beleid en vormt aldus een zogenoemde 'inbreidingslocatie'. Inherent aan het ontwikkelen van een inbreidingslocatie is dat dit ruimtelijke effecten heeft voor de belendende woonbebouwing. Dit betreft onder meer verkeerseffecten. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (verder: ABRvS) blijkt dat ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' bestemmingsplannen (o.m. voor inbreidingslocaties) ten aanzien van deze verkeerseffecten dienen te verantwoorden wat de invloed is van een bouwplan op de verkeersafwikkeling (3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2156, r.o. 24.2) en wat de invloed is op verkeersveiligheid en geluidhinder in de omgeving (27 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:791, r.o. 6).

Ontsluiting woningbouwlocatie

De gemeente Drimmelen heeft overwogen dat ontsluiting van de woningbouwlocatie 'Verlengde Elsakker' (voor gemotoriseerd verkeer) niet louter kan plaatsvinden via één toegang, te weten Elsakker en de Kerkstraat.

In het conceptplan uit 2018 zou al het verkeer via Elsakker en de Kerkstraat afgewikkeld worden en vervolgens op de Brouwerijstraat uitkomen. Knelpunt daarbij is de aanwezigheid van de basisschool in de Kerkstraat. Voor noodgevallen was een calamiteitenroute over de paardenweide naar Voshil. Ook is bekeken of een volwaardige ontsluiting via de paardenwei een mogelijke oplossing was. Hier bleek geen voorkeur voor te zijn, omdat dit een minder directe routing is richting de bushalte en voor calamiteitenverkeer, het niet verenigbaar was met behoud van de paardenwei en er geen draagvlak voor was.

Tijdens en na de inloopbijeenkomst in 2018 is door diverse belanghebbenden (waaronder de brandweer, de gemeente en omwonenden) geopperd om een tweede volwaardige ontsluiting te maken op de Wagenstraat.

Door de sloop van twee woningen aan de Wagenstraat (22 en 22a) en de aanleg van een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aldaar, wordt het verkeer van het woningbouwplan via twee volwaardige routes ontsloten. Voor deze route is gekozen om verscheidene redenen:

- het verkeer wordt gespreid, wat voor bestaande woningen niet zal leiden tot een verslechterd woon- en leefklimaat (niet al het verkeer via de Kerkstraat – Brouwerijstraat);
- er komt minder verkeer langs de basisschool;
- er zijn meer mogelijkheden voor directe langzaam verkeer routes richting voorzieningen zoals de bushalte;
- woningen zijn beter bereikbaar voor calamiteiten.

Een tweede alternatief is een volwaardige aansluiting van de Kerkstraat op de N285 (in plaats van het viaduct). Deze variant is modelmatig onderzocht. Hieruit bleek dat het verkeer op de Brouwerijstraat flink zou afnemen, maar in de Kerkstraat zou toenemen. Extra verkeer direct langs de basisschool wordt niet wenselijk geacht. Ook zou het verkeer in de Bosakker/Vlasselt toenemen, wat niet passend is bij de erfachtige inrichting van die wijk. Bovendien wil de provincie geen extra aansluitingen op de N285.

Verkeersintensiteiten en indirecte hinder

In de paragraaf verkeer (2.5) is aangetoond dat de verkeersintensiteiten met maximaal 573 mvt/etmaal toenemen. Dit verkeer zal zich verspreiden over de erftoegangswegen. Daarmee worden de maximaal toelaatbare intensiteiten op de omliggende wegen bij lange na niet overschreden. De verwachting is dat verkeer vanuit de nieuwe wijk zich ongeveer 50/50 zal verspreiden over beide ontsluitingswegen (Kerkstraat en Wagenstraat). Het ligt niet in de verwachting dat de route door Verlengde Elsakker doorgaand verkeer aantrekt vanuit de omgeving, aangezien de straten duidelijk als 30 km-zones ingericht zullen worden, met snelheidsremmers. Middels verkeerstellingen zal de gemeente Drimmelen dit monitoren.

Wonen is een gevoelige functie en moet beschermd worden tegen geluid. Door het verkeer van en naar de woningen kan ook geluidoverlast ontstaan bij bestaande woningen. In Wagenberg geldt voor heel de bebouwde kom een snelheidslimiet van 30 km/u. Verkeersintensiteiten op bestaande wegen in Wagenberg liggen bovendien laag. De toename van de akoestische hinder op omliggende wegen zal marginaal zijn voor bestaande woningen (gevoelige objecten). Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot akoestiek een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen is gegarandeerd.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid is niet in het geding, omdat de maximumsnelheid van de nieuwe wegen bepaald is op 30 km/u. De nieuwe ontsluiting wordt bovendien uitgevoerd met een gescheiden voetpad van de rijbaan. Voor een volledige motivatie van het aspect verkeersveiligheid wordt verwezen naar paragraaf 2.5 in de toelichting van het bestemmingsplan.

De weg vanuit Verlengde Elsakker naar Wagenstraat wordt zodanig passend ingericht dat gepast verkeersgedrag horend in een 30 km-zone wordt aangemoedigd. Gebruik door doorgaand verkeer wordt daarmee ontmoedigd.

Bouwverkeer

De toekomstige bouwweg is vooralsnog gedacht via de bushalte over Voshil en via Wagenstraat het plangebied in. Via deze routing hebben zo min mogelijk aanwonenden last van het bouwverkeer. Omwonenden worden hierover te zijner tijd tijdig geïnformeerd. Bij bouwwerkzaamheden worden voorzorgsmaatregelen genomen, zoals een nulmeting. Over eventuele schade worden afspraken vastgelegd.

Parkeren

Voor het nieuwe plan wordt per type woningen de vastgestelde landelijke parkeernorm aangehouden, mede conform het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer' van de gemeente Drimmelen. Uit de parkeerbalans blijkt een behoefte aan 169 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan laat ruimte voor de realisatie van 169 parkeerplaatsen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. De uitvoerbaarheid van de parkeeropgave is hiermee aangetoond. Er kan worden voldaan aan het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028'. Voor een volledige motivatie van het aspect parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.4 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Enkele reclamanten halen aan dat in bestaande straten een hoge parkeerdruk is. De gemeente benadrukt dat dit een bestaande situatie is. Het bestemmingsplan toont in ieder geval aan dat de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied. De parkeerdruk op de bestaande straten / straatsecties zal zodoende niet toenemen. Bij de gemeente Drimmelen zijn voor zover bekend geen klachten binnengekomen over gebrekkige parkeervoorzieningen in de straten rondom het plangebied.

Voorstel aanpassing plan

De zienswijzen zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, welke gericht zijn op de algemene overwegingen met betrekking tot de verkeersaspecten, niet aangepast.

Planschade

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van omliggende woningen betreft, dient dit in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te worden meegewogen (o.m. 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2602, r.o. 8.3). De gemeente Drimmelen heeft de invloed van het onderhavige bestemmingsplan op de waarde van woningen op de aangrenzende gronden meegewogen, en komt tot de conclusie dat aan het belang tot realisatie van de woningbouwlocatie een groter gewicht toekomt dan het belang van een eventuele wijziging van de waarde van omliggende woningen. Het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een groter aanbod aan woningen waaraan, blijkens de woonvisie en provinciale woningbouwcijfers, een grote behoefte aan is. Tevens is het uit ruimtelijk oogpunt gewenst onderhavige woningbouwlocatie te ontwikkelen.

Art. 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënt meent een recht te doen gelden, kan cliënt een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen bij de gemeente Drimmelen.

Lijst van ambtshalve wijzigingen:

- Het akoestisch onderzoek t.a.v. wegverkeer en industrielawaai is geactualiseerd. Dit leidt tot een actualisatie van het besluit Hogere grenswaarden.
- In de tabel Verkeersgeneratie stond per abuis 'aantal parkeerplaatsen' bovenin de rechter kolom. Dit is aangepast naar 'verkeersbewegingen';
- ~~De verbeelding wordt aangepast met een groenstrook van 2 meter breed, langs de Akkerstraat. Deze grond wordt op de civiele tekeningen namelijk niet uitgegeven — maar als groen ingericht; De verbeelding wordt conform raadsbesluit op basis van het amendement d.d. 12 mei 2022 aangepast met een groenstrook van 7 meter ter hoogte van Akkerstraat 5. De bestemming 'Wonen' wordt met dezelfde breedte verkleind.~~
- Het stedenbouwkundig plan is aangepast op het verwijderen van de mogelijkheid van een achterpad nabij de drie-onder-één kapwoningen en een mogelijke tweede ontsluiting van een perceel nabij de rug-aan-rugwoningen.
- Bijlage 1 is vervangen door het juiste stedenbouwkundige plan, namelijk het plan zoals dat in de toelichting op pagina 8 verbeeld is;
- Het akoestisch onderzoek wegverkeer en industrielawaai is geactualiseerd;
- de voortoets stikstof is herzien;
- de quickscan Wet natuurbescherming is opnieuw uitgevoerd;
- het onderzoek externe veiligheid is herzien: het plan gaat nu namelijk uit van 88 woningen).

Gemeente Drimmelen, afdeling Grondgebied
Maart **Juni** 2022