Wagenberg, 25 januari 2022

reclamant 1

[redacted]

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg"

Gemeente Drimmelen
t.a.v. college van B&W, namens deze [redacted]
Park 1
4921 BV MADE

2022003286
31/01/2022

Geachte [redacted],

Middels dit schrijven wil ik graag mijn zienswijze indienen, aangaande het bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg". Eerder heb ik samen met mijn mede-buurtbewoners gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspraak op het plan. Hierop heeft u mij een nota van inspraak met uw reactie toegezonden. Deze geeft voor mij (reclamant 4) aanleiding om zienswijzen in te dienen, welke ik hieronder puntsgewijs heb verwoord.

Bederf woongenot
Zoals ik in het vooroverleg heb aangegeven wordt ik door het voorliggende plan behoorlijk beknot in mijn privacy, tevens wordt mij het vrije uitzicht vanuit tuin en woning volledig ontnomen door de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing/bouwvlakken.
Ik heb mijn woning zo'n 10 jaar geleden gekocht, mede vanwege het open karakter aan de achterzijde van de woning. Ondanks het feit dat er toen al 30 jaar werd gesproken over een uitbreidingslocatie, heb ik nimmer de verwachting gehad dat dit zo intensief en op zo'n korte afstand van mijn woning zou zijn. Er werd in die tijd altijd gesproken over voornamelijk vrije kavels. Ook is de verwachting gewekt dat ik net als de buurtbewoners (o.a. Van Schendelstraat [redacted], etc.) een strook grond zou kunnen aankopen om hier de mogelijkheid te hebben om een groene buffer aan te leggen/zichtbeperkende maatregelen te treffen, zonder het gevoel helemaal opgesloten te zitten.

Ik dacht in deze visie (blz 26 van uw ruimtelijke onderbouwing) te worden gesterkt door de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant, waarin deze strook achter mijn woning (in het verlengde van de in het verleden aangekochte stroken door voornoemde buurtbewoners) nadrukkelijk niet is aangemerkt als " nieuw stedelijk ontwikkelingsgebied". Volgens mij heeft de Provincie in haar brief van februari 2021 hier ook opmerkingen over gemaakt.

Mijn grootste probleem zit in het feit dat ik nu een vrij uitzicht heb en straks tegen een verharde brandgang, met alle privacy-beperkende verkeer van dien, direct achter mijn open tuin, aankijk. Vervolgens een schutting en schuurtje en dan op korte afstand een massief bouwblok aan rijwoningen. In het slechtste geval kijk ik dus tegen een volledig versteende massa, terwijl ik nu vrij uitzicht over de velden heb. In het plan is hier op geen enkele wijze rekening mee gehouden. Ter onderbouwing wordt wel aangegeven dat er sprake moet zijn van goede inpasbaarheid, een zachte overgang tussen bestaand gebied en de verstedelijking die met het plan mogelijk wordt gemaakt, landschappelijke inpassing, etc.
Mooie termen, maar aan de zijde van mijn woning wordt hier nergens rekening meegehouden. Ik vraag mij af, wat uw gemeenteraad nog bedoelt met "blauwgroene" gemeente. Voor de bestaande woningen wordt het op deze wijze van planologie de "rood-grijze" gemeente (van beton en steen).
Ik verzoek dan ook met klem om mij in de mogelijkheid te stellen om een paar meter extra tuingrond te laten verwerven om zelf een groene buffer aan te brengen.

Bouwmassa en bouwhoogten
Zoals al aangegeven wordt mijn woongenot grotendeels ontnomen door de harde overgang tussen mijn bestaande woning en de geplande woningbouw. Naast de brandgang en schuurtjes direct tegen mijn perceel, kijk ik straks ook direct tegen een massief blok rijwoningen aan. Deze zijn zo gesitueerd dat er ook geen doorkijk meer is, terwijl dat eerder wel het geval was. Tevens is het zo dat deze woningen ruim 3 meter hoger zijn dan mijn woning, wat inhoudt dat er gezien de korte afstand en ontbreken van tussenliggend groen er vrij zicht is op mijn tuin. Zonder groene buffer die ik hierboven

voorstel ben ik van mening dat het blok woningen (C) te massief en te hoog is en op deze wijze niet passend. Ook op dit vlak wordt niet tegemoet gekomen aan de zogenaamde "Zachte overgang".

Verdichting
Het baart mij zorgen dat iedere keer dat het plan in de openbaarheid komt of er over gesproken wordt er meer wooneenheden aan het plan worden toegevoegd. Tot het moment dat ik, wanneer het plan in deze vorm doorgaat, tegen een massief blok van bebouwing aan zit te kijken. 10 jaar geleden werd gesproken over vrije kavels met veel doorkijk tussen de woonbebouwing, in 2018 werd gesproken over 55 woningen. In 2020 werden het er 61. En bij het in procedure brengen van het plan in 2021 hebben we het opeens over 88 woningen. Ik vraag mij af waarom de gemeente meewerkt aan deze wijze van snel/maximaal geld verdienen. Het zal waarschijnlijk worden uitgelegd onder het mom van "woningbehoefte", maar mijns inziens kan die ook op andere plaatsen in de kern en gemeente verder worden ingevuld. Het is goed dat plannen in ontwikkeling gaan, maar het kan niet zo zijn dat er niet naar wensen en woongenot van bestaande bewoners wordt gekeken.
Ik maak me grote zorgen over de verdere verdichting die nog in een later stadium zal worden doorgevoerd. .

Zorgvuldigheid
De grove sprongen die zijn gemaakt voor verdere verdichting, een toename van het aantal woningen met 40% in 3 jaar tijd, laten ook hun sporen na in de zorgvuldigheid van het plan (toelichting en onderliggende adviezen). Om een voorbeeld te noemen; in het "wettelijk verplichte" brandweeradvies wordt nog melding gemaakt van de voorgeschreven 2-zijdige bereikbaarheid via de Akkerstraat. Terwijl die al niet meer in beeld is en de 2e ontsluiting nu via een nieuwe verbinding loopt. Door de brandweer is hier niet meer naar gekeken. Gezien mijn volgende opmerkingen over de parkeerproblematiek Wagenstraat/Van Schendelstraat vraag ik me af of de bochtstralen in de praktijk zullen voldoen. Een ander voorbeeld is de tabel met betrekking tot parkeerbehoefte. In het stuk staat zelfs een tabel waarin staat dat er behoefte is aan 570 parkeerplaatsen. Vanuit dit haastwerk, vraag ik me af of er dan nog zorgvuldig, in alle onderbouwende stukken, is gekeken naar de impact van eerdergenoemde verdichting.

Verkeer
Er wordt gesuggereerd dat de overlast van de verkeersintensiteiten mee zal vallen. Ook op dit punt ben ik het niet eens. Naar mijn mening zal de verkeersdrukte fors toenemen, ondanks dat er een ontsluiting wordt toegezegd via de Voshil. Ik kan mij, gezien de normale terughoudendheid van de provincie bij aansluitingen van lokale wegen op de provinciale wegen, niet voorstellen dat hier al een positief besluit over is genomen. Mijns inziens is er dus te rooskleurig gerekend aan de verkeersintensiteiten.

Ik heb de verwachting dat het gros van het verkeer via de Wagenstraat/Van Schendelstraat zal worden afgewikkeld, waarvan de impact mijns inziens wordt onderschat. Op dit moment is het op de wegenstructuur voor mijn woning nog vrij rustig, dat zal zeker veranderen. Dit in combinatie met de gebrekkige parkeermogelijkheden op dit traject, leidt dit zeker tot problemen. Hier had de parkeerbehoefte meer op afgestemd moeten worden. Het drukker worden van de bestaande wegenstructuur, maakt dat op een andere, veiligere wijze geparkeerd moet worden op het stukje Wagenstraat-Van Schendelstraat. Hierin wordt niet voorzien. Het parkeren zal daarom nog moeilijker worden en de verkeerssituatie hierdoor onoverzichtelijk en gevaarlijk.

Tevens leidt deze situatie waarschijnlijk in een probleem rondom bereikbaarheid brandweer, daar de vrije doorgang in deze situatie minder dan 3,55 meter breed is.

Tot slot maak ik mij zorgen over de afwenteling van het bouwverkeer. Ondanks toezeggingen over de Voshil, vraag ik mij af of er sprake is van harde garanties. Wanneer dat niet het geval is en het zware verkeer langs de bestaande woningen, waaronder de mijne moet, dan maak ik mij zorgen over de schade die dit wellicht kan veroorzaken. Ook lees ik nergens hoe bestaande bebouwing wordt gevrijwaard van schade door bouwwerkzaamheden. Wordt er bijvoorbeeld een nulopname uitgevoerd?

Wagenberg, 25 januari 2022

Planschade

Wat zijn de eisen waaraan de huidige bewoners van de Wagenstraat, Van Schendelstraat, Elsakker en Akkerstraat aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor planschade? Ik ben bang dat als de "Verlengde Elsakker "er staat, er geen aanspraak gemaakt kan worden op planschade onder het mom van dat de huidige bewoners niet aan de criteria voldoen om in aanmerking te komen voor planschade.

Tot slot wil ik u meegeven dat het mij opvalt dat in de nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg", nauwelijks iets met de punten van de directe omwonenden wordt gedaan in het ontwerp-bestemmingsplan. Het kan toch niet dat de gemeenteraad en het college van B&W enkel oog heeft voor nieuwe woningen en niet kijkt naar de woonkwaliteit van bestaande bewoners. Nogmaals, ik ben niet tegen het plan om dit gebied te ontwikkelen, maar wel tegen de wijze waarop. Ik hoop dat daar begrip voor is. Samenvattend zou het voor mij een wereld van verschil zijn, wanneer ik enkele meters grond achter mijn tuin aan zou kunnen kopen om zelf een zachte overgang en groene buffer te creëren (en de bouwmassa en inkijk hiermee kan compenseren), er meer rekening wordt gehouden met de huidige parkeersituatie in mijn straat, de verkeersintensiteiten nog eens goed bekeken worden en ik wordt gevrijwaard van enige schade gedurende het bouwproces.

Ik verneem graag van u en ben altijd bereid om mijn zienswijzen mondeling nader aan u toe te lichten.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2022003520
01/02/2022

reclamant 2

[redacted]

13-1-2021
Wagenberg

Gemeenteraad gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA, Made

Betreft zienswijze bestemmingsplan: NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan hebben wij als directe omwonenden enkele aanmerkingen/vragen omtrent het te realiseren project al dan niet de herstructurering nabije omgeving.

Het is voor elke gemeente goed dat er gebouwd wordt ook in het dorp Wagenberg. Het plan biedt voor veel mensen potentie om hun woongeluk te zoeken en of te behouden in Wagenberg. Ondanks dat neemt het natuurlijk ook voor veel mensen nadelige gevolgen/ overlast met zich mee. Ook wij als omwonenden hebben hier zorgen over, daarom vragen wij u onderstaand te verduidelijken al dan niet te herzien.

A. Fietsstraat/ noordontsluiting

De ontsluiting van het project zal zoals aangegeven geschieden naar de Elsakker alsmede ook naar de Wagenstraat d.m.v. een te realiseren fietsstraat. In het bestemmingsplan is de fietsstraat echter aangegeven met de bestemming Verkeer, nergens kunnen wij terug vinden dat dit ook daadwerkelijk een fietsstraat zal gaan worden en blijven. Wij maken ons zorgen dat dit de hoofdontsluiting zal gaan worden van het project en de verkeersdrukte op de Wagenstraat toeneemt met meer dan is gerekend dan de 305 extra verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien er wordt gesproken over een volwaardige ontsluiting richting de Wagenstraat zal dit dan ook meer worden dan aanvankelijk bedacht.
Twee voorstellen:

1. Graag opmerking plaatsten op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan dat deze ontsluiting een fietsstraat is en zal blijven, waarbij de auto ondergeschikt is.
2. De ontsluiting richting de Wagenstraat uit te voeren als noodontsluiting en zet een paaltje zodat autoverkeer hier niet door kan, alleen langzaam verkeer.Slechts in noodgevallen kan dit als ontsluiting voor autoverkeer worden gebruikt..

B. Akkerstraat

De Akkerstraat wordt niet in het plan genoemd als zijnde ontsluiting van de nieuwe wijk, echter de bestemming Verkeer ligt hier tegenaan en het verbinden van de nieuwe wijk op de Akkerstraat is dan zo gemaakt. Deze Akkerstraat is daar niet op uitgerust en geeft gevaarlijke situaties bij het kruispunt met de Wagenstraat als deze zou gaan worden gebruikt.
Twee voorstellen:

1. Graag zien wij in het bestemmingsplan opgenomen, zowel in de regels als plankaart, dat er géén verbinding zal kunnen worden gemaakt tussen de nieuwe ontwikkeling en de Akkerstraat.
2. Graag ontvangen wij van de gemeente de schriftelijke bevestiging/ toezegging dat de Akkerstraat niet gebruikt zal gaan worden voor de aan- en afvoer van bouwverkeer.

C. Verkeersafwikkeling via Voshil

De Wagenstraat/Voshil is nu 1-richting verkeer. wij hebben begrepen dat er een herstructurering plaats zal vinden voor de ontsluiting van het project over de Wagenstraat →Voshil richting de rotonde N285, waarbij 2-richtingsverkeer mogelijk is, tevens voor bouwverkeer. Dit is niet wenselijk aangezien de verkeerintensiteit sterk toe zal nemen. Kunnen jullie ons aangeven wat het plan hierin is aangezien wij hier niets over terug kunnen vinden. De huidige weg is hier niet op ingesteld, denkende aan de drempel bij de kruising Wagenstraat/Voshil, die voor veel overlast zal gaan zorgen door gewoon verkeer laat staan door zwaar bouwverkeer wat niet ten goede zal komen voor de woningen aan de Wagenstraat. Tevens is hier ook veiligheid een grote zorg door de toename van verkeer in de bouw fase al dan niet de afgeronde fase, zal verkeersveiligheid voor kinderen en volwassen in het gedrang komen.

Waarom is juist de eerdere bedachte ontsluiting vanuit het plan rechtstreeks naar de voshil van de ban gedaan, juist deze route draagt zorgt voor een snelle ontsluiting vanuit het plan en minst overlast voor omwonende.

1. Graag zien wij dat bovengenoemde maatregel overwogen/herzien wordt.

Onze woning ligt aan de kruising Wagenstraat/Voshil, wij zijn voorstander van nieuwbouw in het dorp maar dit plan incl zijn ontsluitingen hebben zo veel nadelige effecten op onze woning al dan niet onze leef omstandigheden. Het veroorzakende extra geluid direct langs ons huis zit op de dB grenswaardes en zal door de toename in verkeer nog eens verhoogd worden. Aangezien dat de N285 al voor de nodige overlast zorgt zijn wij

als bewoner geen voorstander over de ontsluiting van het te realiseren project en willen dan ook graag dat de opties zoals hierboven sterk overwogen worden om woonplezier en rust die mensen nodig hebben te garanderen. Wij hopen dus ook dat jullie als gemeente met ons in gesprek willen omtrent de nadelige gevolgen die wij als omwonende zullen gaan krijgen door dit te realiseren project, en hopen dan ook dat jullie de verantwoording nemen als gemeente om rust, veiligheid, en woonplezier te waarborgen. Dit bovenstaand komt erg in het gedring met het totale plan.

Graag vernemen wij als omwonenden van het bovengenoemd plan van u,



2022003516
01/02/2022

In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

AANTEKENEN

Gemeente Drimmelen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA MADE

[redacted]

Telefoon: [redacted]

Datum: 31 januari 2022

[redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: pro forma zienswijze

Geachte dames en heren,

Namens cliënt, [redacted], wonende aan de [redacted] te Wagenberg, wordt hier ze aangetekend te rp bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg" van 24 december 2022, verzonden op 14 december 2021. Als **productie 1** treft u een kopie aan van de bekendmaking.

Op grond van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht verzoek ik u een termijn te geven van vier weken tot indiening van de gronden.

Ik verzoek u mij gelijktijdig met het geven van een termijn een kopie te sturen van de op deze zaak betrekking hebbende stukken.

Met vriendelijke groet,

DAS [redacted]
h Secretarieel Medewerker

Bijlage:
* Bekendmaking

2CD 9.22.000931 31 jan 2022

DAS
Postbus 23000
1100DM AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920AA MADE

3SXCQU8290001

Recommandé

NL



P2202

Postbus 19 4920AA
Naam: KBR Thijssen Musthaves B.V.
Adres: Marktstraat 39, 4921BE MADE

Breda

BD-1004/
1105(Za)

DAS

Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

330-024

2022005831
17/02/2022

In verband met COVID 19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

AAN GEMEENTE

Gemeente Drimmelen
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA MADE

reclamant 3

Dossiernummer: [redacted]

Telefoon: [redacted]

Datum: 16 februari 2022

Behandeld door: [redacted]

E-mail: dossiergroep@das.nl vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: Zienswijze van [redacted] inzake ontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker Wagenberg

Geachte raadsleden,

Namens de [redacted] wonende aan de [redacted] te Wagenberg, wordt hierbij een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker Wagenberg (productie 1).

Dit bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de bouw van 88 woningen, wegen en groenvoorzieningen. Het nieuwe woongebied moet te bereiken zijn via de bestaande Elsakker en via een te realiseren volwaardige ontsluiting op de Wagenstraat.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Geen passende ontsluiting
Volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt met een nieuwe ontsluiting van de Elsakker op de Wagenstraat, het verkeer gelijkmatig verdeeld over de bestaande ontsluitingswegen. Hiermee wordt voorkomen dat het gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Kerkstraat beweegt. Daartoe worden de woningen aan de Wagenstraat 22 en 22a gesloopt. Deze nieuwe ontsluiting wordt ontworpen als 30 km/u weg, zodat bestuurders van motorvoertuigen extra rekening zullen houden met langzaam verkeer. Voetgangers kunnen zich over een separaat voetpad begeven.

In paragraaf 2.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat met de bouw van 88 woningen, totaal 573 extra motorvoertuigbewegingen zullen plaatsvinden. Deze 573 extra motorvoertuigbewegingen moeten dan via de Wagenstraat, de Kerkstraat en de Van Schen-

delstraat naar de ontsluitingswegen N285 en de A59. Volgens de berekening is het duidelijk dat met een toename van de motorvoertuigbewegingen, de etmaalintensiteit voor de Wagenstraat ten hoogste 866 zal bedragen.

Het moge duidelijk dat het plan voor een enorme verkeerstoename zorgt voor de Wagenstraat. Het betreft hier een smalle weg die niet gemaakt is voor een toename van de verkeersintensiteit van deze omvang. Er is reeds weinig ruimte voor tweerichtingsverkeer of om te passeren. Ook is er weinig ruimte om te parkeren. Door de toename van de verkeersbewegingen zullen deze problemen alleen maar erger worden door middel van opstoppingen en onveilige verkeerssituaties.

Overlast en schade
De woning van cliënt is direct gelegen aan de Wagenstraat. Door de toename van de verkeersbewegingen zal er aanzienlijk meer luchtverontreiniging en geluidsoverlast plaats vinden die het woongenot van cliënt ernstig aantasten. Tevens zal door de toename van de overlast, de woning van cliënt minder waard worden en vreest hij planschade. Op grond van een goede ruimtelijke ordening moet het nadeel van cliënt zo beperkt mogelijk blijven. Een andere ontsluitingsweg zou daarom beter zijn.

Goede ruimtelijke ordening
De gemeente moet een goede ruimtelijke ordening nastreven. Door een ongeschikte weg als ontsluitingsweg aan te wijzen, wordt er onzorgvuldig met de omgeving en de belangen van omwonenden omgegaan.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

[redacted]

Bijlage:
* Productie 1

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

2CD 9.22.000931 16 feb 2022

DAS
Postbus 23000
1100DM AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

D-A-1

R Aangetekend

Gemeente Drimmelen
tav. Gemeente raad
Postbus 19
4920AA MADE

3SXCQU8141506

Recommandé

NL

3SXCQU8141506

P2202

BD-1004/
1105(Za)

Breda

Postbus 19 4920AA
Naam: KBR Thijsen Musthaves B.V.
Adres: Marktstraat 39, 4921BE MADE

DAS

Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

330-024

2022003514
01/02/2022

[redacted]

reclamant 4

College van Burgemeester en wethouders gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

zaaknummer NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01.

31 JAN. 2022

Wagenberg, 30-01-2022,

Geacht college, beste mw. N. Stremme-van Pelt,

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker in Wagenberg, maken wij onze inspraakreactie op de voorliggende stukken kenbaar.

Het ontwerp, gelijkaardig aan het voorontwerp van eind 2020, wat er nu ligt ziet er op het eerste zicht goed uit. Een diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen in een mooi plan, welke goed is voor de toekomst van Wagenberg. Hier hebben wij dan ook nagenoeg geen problemen mee, slechts één opmerking over het ontwerp van de woningen welke nu in het plan zijn verwerkt. (Deze motivatie *1 zal verderop vermeldt staan)

Echter de ontsluiting via de Wagenstraat zoals die nu in het ontwerp is opgenomen is niets veranderd ten opzichte van het voorontwerp 2020 en in zijn geheel niet verder gemotiveerd nadat wij onze vragen destijds hebben opgesteld en aangeleverd. Het is nog allerminst duidelijk hoe de omgeving van de Verlengde Elsakker; de Wagenstraat en de Voshil eruit zullen komen te zien. Wij kunnen daarmee onmogelijk instemmen met de plannen zoals deze onvolledig ter inzage zijn gebracht!

Bij ons in het gezin hebben we helaas te maken met een berijdster van een rolstoel. Om vanuit huis bij de bakker, school of dorpskern te komen, zal er met de rolstoel midden op de Wagenstraat moeten worden gereden. De Wagenstraat loopt namelijk aan beide zijden af in talud naar de regenwaterafvoer, waardoor de rolstoel enkel op het midden van de weg stabiel en recht kan blijven rijden. Een stoep of trottoir is niet voorzien; deze eindigt in de bocht van de Van Schendelstraat met de Wagenstraat en loopt niet verder door in de Wagenstraat. Daarnaast hebben wij 2 kinderen welke dagelijks naar basisschool De Elsenhof moeten, welke eveneens vanuit huis een stuk op de weg moeten lopen om aan school te geraken. **Het is daarmee allerminst veilig om met de rolstoel of kinderen tot primair levensbehoeftige locaties te geraken als de hoeveelheid verkeer flink zal toenemen zonder dat hier bepaalde risico-reducerende maatregelen voor worden getroffen**.

Volgende lijst van vragen zouden wij eerst beantwoord moeten zien, alvorens toe te kunnen stemmen met de bouwplannen:

Hoe zullen snelheidsbeperkende maatregelen in de Wagenstraat worden voorzien?

Hoeveel passages worden er in de Wagenstraat bijkomstig verwacht en in welke richtingen?

Van deze verwachtte aantal passages; hoeveel hiervan zijn eigen bewoners, pakketdiensten, vrachtverkeer en bouwverkeer?

Is de wegbreedte van de Wagenstraat geschikt voor tweerichtingsverkeer inclusief veiligheid voor fietsers en voetgangers?

Wordt in de Wagenstraat het voetpad welke eindigt bij de bocht Van Schendelstraat, in verhoogde toestand doorgetrokken voorlangs de huizen tot aan de Akkerstraat, met bij iedere woning een oprit?

[redacted]

Waarom wordt de ontsluiting niet rechtstreeks via de Voshil voorzien zoals in 2018 in het Gemeentehuis te Made is voorgesteld?

Wat zijn de voordelen van deze aangepaste ontsluiting t.o.v. de plannen van 2018?

Is er ook nagedacht over de nadelen van deze aangepaste ontsluiting t.o.v. de plannen van 2018? (Zoja, welke nadelen zijn jullie tot gekomen, want onze lijst is behoorlijk lang)

Waarom wordt daarmee niet via de af te breken woning Wagenstraat 22 slechts voor een voetgangers en fietspassage gekozen om het centrum te bereiken vanuit de Verlengde Elsakker? (Desnoods met een klappaaltje voor gemeentediensten en calamiteiten)

Is de wegbreedte van de Voshil geschikt voor tweerichtingsverkeer inclusief veiligheid voor fietsers en voetgangers?

Zullen trillingen van weggebruikers schade aan woningen veroorzaken?

Is er nagedacht over geluidoverlast door extra verkeerspassage door de Wagenstraat en voor diens bewoners?

Daarnaast hebben we nog een motivatie *1, aangaande de ontwerpen van de woningen van de Verlengde Elsakker met de rug naar de Wagenstraat:

De nieuw te bouwen woningen komen zoals de plannen nu laten zien op geruime afstand van de achtergevels van de bestaande woningen van de Wagenstraat te staan. Echter schetsen deze bouwplannen eveneens een hoge nok aan de achterzijde van deze nieuwe woningen van de Verlengde Elsakker, waarmee er een raampartij wordt voorzien op eerste verdieping, welke onze privacy volledig zal afnemen. De ramen van de nieuwe woningen zullen namelijk volledig in onze tuin laten kijken, waardoor we alle rust en gevoel van veiligheid zullen verliezen. Onze eigen woning heeft slechts enkel de ramen aan de achterzijde op begane grond niveau, waarmee dus niet over een schutting heen kan worden gegluurd, waarbij in het bouwplan staat omschreven dat de nieuwe woningen zullen moeten passen in het straatbeeld van de omgeving en daardoor ook slechts enkel een raampartij aan de achterzijde van de woning op begane grond niveau zou mogen toelaten!

Tot slot zijn de eerdere vragen welke eind 2020 gesteld zijn, nog altijd niet beantwoord en is het ontwerp allerminst ten opzichte van het voorontwerp eind 2020 aangepast en/of beargumenteerd. Dit geld voor zowel de door ons persoonlijk gestelde vraagstukken alsook de collectief gestlede vraagstukken vanuit de wijk.

Dus aan de voorzijde van onze woning komt een partij extra verkeer langs zonder duidelijk welke risico-reducerende maatregelen er worden getroffen en aan de achterzijde zullen nieuwe bewoners continu in onze tuin en zelfs onze woning kunnen kijken. Wij kunnen en zullen hier allerminst mee akkoord gaan!

Nogmaals; een redelijk mooi plan aangaande de Verlengde Elsakker op zich en zeker goed voor het dorp, maar het algehele plan voor de omgeving van de Verlengde Elsakker niet uitgewerkt, ontsluiting op totaal verkeerde locatie en alle privacy te kort gedaan voor bestaande bewoners. **Wij doen bij deze nogmaals een dringende oproep om dit ontwerp bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.**

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Linssen cs
ADVOCATEN

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
prof. mr. J.B.M. Vranken
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. T.C.J.A. van de Laak
mr. dr. N.E. Groeneveld–Tijssens
mr. M.I.J. Toonders
mr. M. Hofland
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.A. Pietsch
mr. C.S. Hoitink

2022003720
02/02/2022

AANTEKENEN
Gemeente Drimmelen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA MADE

Vooraf per fax: [redacted]
en vooraf per e-mail: gemeente@drimmelen.nl

Tilburg, 1 februari 2022

Inzake : [redacted]/Drimmelen
Dossier : [redacted]
Uw ref.
Betreft : **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg'**
Behandeld door : [redacted]

Geachte dames, heren,

Hierbij dien ik ten behoeve van de heer [redacted], wonend aan de [redacted] Wagenberg (hierna gezamenlijk te noemen: 'cliënt') een zienswijze in tegen het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg (hierna: 'ontwerpbestemmingsplan'). Als **bijlage 1** is aangehecht een afschrift van de openbare kennisgeving van deze tervisielegging.

Middels voornoemd ontwerpbestemmingsplan wordt juridisch-planologisch gefaciliteerd dat naast het perceel van cliënt aanzienlijke woningbouw wordt gefaciliteerd op zeer korte afstand tot de woning van cliënt, hetgeen in strijd is met de reactie op de inspraakreactie van cliënt.

Om de navolgende reden kan cliënt zich met dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen.

Feiten en omstandigheden

1. Inleiding

Op dit moment vigeert zowel op het plangebied als de woning van cliënt het bestemmingsplan kern Wagenberg (hierna: 'bestemmingsplan'). Het perceel van cliënt is bestemd als 'Wonen' en voor zover betrekking hebbende op de Akkerstraat de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied':

Linssen cs Advocaten verricht haar diensten uitsluitend onder toepasselijkheid van haar algemene voorwaarden, die op de achterzijde van deze brief staan afgedrukt.

Stichting Derdengelden:
ING NL25INGB0676562930
RABO NL78RABO0305416634

ALGEMENE VOORWAARDEN

MAATSCHAP LINSSEN CS ADVOCATEN

Artikel 1: De maatschap

Linssen cs Advocaten is de handelsnaam van een maatschap die bestaat uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De maatschap is ingeschreven in het handelsregister onder nr. 17274296.

Artikel 2: De toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden

1. Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die u met ons sluit. Ze zijn ook van toepassing op uw aanvullende opdrachten of uw vervolgopdrachten.
2. Op deze algemene voorwaarden kunnen niet alleen wijzelf een beroep doen, maar ook de personen die wij betrekken bij de uitvoering van de overeenkomst die u met ons hebt gesloten. Ook vennoten, werknemers en medewerkers die niet meer voor ons werken, en hun erfgenamen, kunnen zich op deze algemene voorwaarden beroepen.

Artikel 3: Uw overeenkomst met Linssen cs Advocaten

1. Als u met ons een overeenkomst sluit, wordt u geacht deze overeenkomst uitsluitend te sluiten met Linssen cs Advocaten. Uw opdracht wordt geacht uitsluitend door Linssen cs Advocaten te zijn aanvaard. Deze regel geldt ook als het uw uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt uitgevoerd door een of meer bepaalde personen die aan ons kantoor zijn verbonden.
2. Wij sluiten de werking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek uit.
3. Op alle overeenkomsten die u met ons sluit, is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 4: De uitvoering van uw opdracht

1. Wij voeren de overeenkomst die wij met u sluiten uitsluitend uit ten behoeve van u. Derden kunnen aan onze werkzaamheden geen rechten ontlenen. U vrijwaart Linssen cs Advocaten tegen vorderingen van derden die stellen dat zij direct of indirect schade hebben geleden door werkzaamheden die wij ten behoeve van u verrichten of hebben verricht.
2. Bij de uitvoering van uw opdracht laten wij ons leiden door uw belang. Daarbij nemen wij de geldende regelgeving in acht, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten.
3. Bij de uitvoering van uw opdracht handelen wij zoals u van een redelijk bekwaam en redelijk handelende advocaat mag verwachten. Wij spannen ons in om het resultaat te bereiken dat u voor ogen staat, maar garanderen niet dat dit resultaat daadwerkelijk wordt bereikt.

Artikel 5: Bewaring van stukken

Nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd, sluiten wij het dossier. Als u op dat moment niet iets anders met ons afspreekt en wij ook niet om andere redenen tot iets anders gehouden zijn, archiveren wij de stukken uit het dossier. U kunt deze stukken nog opvragen tot vijf jaar nadat wij onze werkzaamheden voor u hebben beëindigd. Na verloop van deze vijf jaar mogen wij de stukken vernietigen.

Artikel 6: Loon en verschotten

1. Omdat wij werkzaamheden voor u verrichten, hebben wij recht op loon. Dit loon wordt vermeerderd met zogenaamde 'verschotten' en met BTW.
2. Verschotten zijn enerzijds de te specificeren uitgaven, die wij ten behoeve van u doen, zoals griffierecht, deurwaarderskosten en reis- en verblijfkosten. Verschotten zijn anderzijds de niet te specificeren kantoorkosten, zoals porti, telefoon- en telefaxkosten, en kosten van fotokopieën. Deze kantoorkosten bepalen wij forfaitair op 6% van ons loon. Wij kunnen de verschotten periodiek en apart aan u in rekening brengen.
3. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken, berekenen wij ons loon volgens het uurtarief dat wij op onze opdrachtbevestiging vermelden. Wij mogen het uurtarief dat u met ons bent overeengekomen ieder jaar op 1 januari aanpassen. Deze aanpassing vindt plaats op basis van de aanpassing van het maandprijsindexcijfer volgens de door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfers CAO-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen, categorie zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat wij ons uurtarief op 1 januari altijd met 3% mogen verhogen.
4. Wij mogen u ons loon tussentijds in rekening brengen. Ook mogen wij u voorschotten in rekening brengen. Voorschotten verrekenen wij bij tussentijdse declaraties en bij de einddeclaratie.

Artikel 7: De betaling van onze facturen

1. Tenzij u iets anders met ons hebt afgesproken of wij iets anders op onze factuur aangeven, moet u al onze facturen binnen veertien dagen na de factuurdatum betalen. U mag niets van het factuurbedrag aftrekken of met het factuurbedrag verrekenen, en u mag uw betaling ook niet opschorten.
2. Als u onze factuur niet binnen de betalingstermijn voldoet, bent u van rechtswege in verzuim. U bent dan de wettelijke rente over het factuurbedrag verschuldigd. Wettelijke rente is de rente van de artikelen 6:119 e.v. Burgerlijk Wetboek.
3. Als u in verzuim bent, komen ook de kosten voor uw rekening die wij in en buiten rechte moeten maken om u tot nakoming van uw verplichtingen te bewegen.
4. Als u onze factuur niet of niet op tijd betaalt, kunnen wij een incassoprocedure starten voor de burgerlijke rechter of voor de Geschillencommissie Advocatuur.

Artikel 8: Onze aansprakelijkheid voor beroepsfouten

1. De aansprakelijkheid voor eventuele beroepsfouten van Linssen cs Advocaten, daaronder begrepen onze vennoten in persoon, onze werknemers en onze medewerkers, is steeds beperkt tot het bedrag dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert, vermeerderd met het eigen risico dat wij onder die verzekering dragen. De inhoud en omvang van onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering overtreffen ruimschoots de eisen die de Nederlandse Orde van Advocaten stelt. Desgewenst ontvangt u van ons een extract van onze beroepsaansprakelijkheidspolis.
2. Als onze aansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doet, is onze aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het loon dat wij in de desbetreffende zaak in rekening hebben gebracht in het jaar waarin wij de beroepsfout hebben gemaakt.

Artikel 9: Klachten

1. Op onze overeenkomst is de kantoorklachtenregeling van Linssen c.s. Advocaten van toepassing, die u vindt op onze website en waarvan u op verzoek een exemplaar ontvangt. Wij nemen ook deel aan de Klachten- en Geschillenregeling Advocatuur. Als u met ons een overeenkomst sluit, aanvaardt u ook de toepasselijkheid van deze regeling.
2. Als u een klacht hebt over ons werk of onze declaratie, moet u deze voorleggen aan ons, en wel binnen twee maanden na de dag waarop u kennisnam of redelijkerwijs had kunnen kennisnemen van het handelen of nalaten dat aanleiding was voor uw klacht. Als u tijdig klaagt, zullen wij uw klacht behandelen volgens ons kantoorklachtenreglement.
3. Als wij uw klacht niet of niet naar uw tevredenheid oplossen, dan kunt u uw klacht tot uiterlijk twaalf maanden na onze schriftelijke reactie indienen bij de Geschillencommissie Advocatuur, Postbus 90600, 2509 LP Den Haag (tel: 070-3105310). De geschillencommissie is ook bevoegd te oordelen over schadeclaims tot een bedrag van maximaal € 10.000,00.
4. Nadat twaalf maanden na onze schriftelijke reactie op uw klacht zijn verstreken, vervalt de mogelijkheid om nog een klacht bij de Geschillencommissie Advocatuur in te dienen.
5. De Geschillencommissie Advocatuur behandelt de zaak volgens het Reglement Geschillencommissie Advocatuur, zoals dat geldt op het moment waarop u de klacht bij de geschillencommissie indient. U kunt dit reglement bij de geschillencommissie opvragen.
6. De Geschillencommissie Advocatuur oordeelt met uitsluiting van de rechter die volgens de wet bevoegd zou zijn om kennis te nemen van het geschil dat u met ons hebt. Als u uw opdracht in een zakelijke hoedanigheid aan ons hebt gegeven, voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in arbitrage. Als u een particuliere cliënt bent, hebt u het recht om binnen één maand nadat wij ons schriftelijk op de onbevoegdheid van de burgerlijke rechter hebben beroepen, schriftelijk aan ons te laten weten dat u kiest voor beslechting van het geschil door de burgerlijke rechter. Als u dat niet doet, dan voorziet het Reglement Geschillencommissie Advocatuur in een bindend advies. Als u een particuliere cliënt bent en wij een vordering op u incasseren, zal alleen sprake zijn van een bindend advies als u het nog openstaande bedrag onder de Geschillencommissie stort. Doet u dat niet, dan is op de incasso arbitrage van toepassing.
7. Tegen de uitspraak van de Geschillencommissie Advocatuur is geen hoger beroep mogelijk.

Artikel 10: De bevoegde rechter in Civiele procedures

Als u de overeenkomst met ons bent aangegaan in een zakelijke hoedanigheid en wij een civielrechtelijke procedure tegen u aanhangig willen maken op grond dat u uw verplichtingen uit onze overeenkomst niet of niet goed bent nagekomen, is - naast de rechter die door de wet als bevoegde rechter wordt aangewezen - de kantonrechter te Tilburg bevoegd als onze vordering een geldvordering betreft van ten hoogste € 25.000,00 en de rechtbank Zeeland-West-Brabant bevoegd als het een andere vordering betreft.



Op het perceel heeft cliënt een vrijstaande woning gerealiseerd, waar hij al vrijwel zijn gehele leven woont. Cliënt heeft dan ook een groot belang bij het behouden van het woon- en leefklimaat wat hij nu heeft, waarbij de omgeving, waaronder het plangebied, een belangrijke rol speelt.

Het plangebied in kwestie is gelegen tegenover de woning van cliënt en is bestemd als 'Agrarisch':



Ingevolge deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Aangezien gebouwen slechts binnen een bouwvlak gerealiseerd mogen worden op basis van artikel 3.2 onder b van het bestemmingsplan, was enkel agrarisch grondgebruik mogelijk. Op het plangebied rustte immers geen bouwvlak. Feitelijk was het perceel ook in gebruik als agrarisch grasland. Thans wordt het perceel niet als zodanig onderhouden door de initiatiefnemers, waardoor het perceel natuurlijk/enigszins verwilderd oogt. Dit volgt onder andere uit de onderstaande foto's welke zijn genomen vanaf het perceel van cliënt:







Het gevolg is dat er vanuit de woning van cliënt dus sprake is van een vrij/weids uitzicht op Wagenberg. Dit uitzicht is ook belangrijk voor het woon- en leefklimaat van cliënt, nu de voorgevel van de woning is gesitueerd richting het plangebied en o.a. vanuit de woonkamer, slaapkamer etc. de ramen gericht zijn op het plangebied:



Het plangebied bestaande uit agrarisch grasland wordt met het ontwerpbestemmingsplan rigoureus gewijzigd, door middel van het realiseren van wegen en maximaal 88 woningen. Voordat cliënt daarop ingaat, wil cliënt benadrukken dat het ontwerpbestemmingsplan niet op zichzelf staat, maar bezien moet worden in de ontwikkelingen over de afgelopen jaren. Er wordt immers al ruim 10 jaar gediscussieerd over de invulling van het gebied.

Al sinds 2011 liggen er plannen om woningbouw op het voormelde perceel toe te staan. In 2014 is er in eerste instantie een plan voorgelegd voor 80 woningen tussen de Wagenstraat, sportvelden en de Akkerstraat, welke is afgeketst vanwege te weinig groen en te hoge woningdichtheid. Toen mochten er in eerste instantie slechts 10 woningen voor zelfbouwers mogelijk worden gemaakt.

Nadien is in 2014 weer voor het eerst sprake van een ontwerp voor het realiseren van in totaal 52 woningen (**bijlage 2**). In 2016 en 2018 zijn deze ontwerpen herzien waarbij het aantal woningen gestaagd is gegroeid naar circa 60 woningen (**bijlage 3**).

Cliënt wil in deze benadrukken dat hij en zijn buurtgenoten niet tegen woningontwikkeling zijn, mits dit maar passend wordt gerealiseerd in de omgeving. Daartoe hebben cliënt en zijn buurtgenoten op eigen initiatief ook ontwerpen opgesteld, ingebracht en besproken met [redacted] van uw gemeente in 2018, doch daar is door uw gemeente helaas niets mee gedaan (**bijlage 4**).

In het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat op 25 november 2020 ter inzage was gelegd, is het aantal voorgenomen woningen om te realiseren opgelopen tot 79. Ter hoogte van de woning van cliënt was voorzien in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied':



Blijkens het stedenbouwkundig plan, welke als bijlage 1 aan het voorontwerpbestemmingsplan is toegevoegd, zouden binnen het deel van de woonbestemming welke het dichtst bij cliënt is gelegen twee-onder-een kap woningen worden gerealiseerd. De groenbestemming wordt ingericht als groen en binnen de bestemming verkeer komen parkeerplaatsen en een enkele boom:



Tegen het voorontwerpbestemmingsplan heeft cliënt een inspraakreactie ingediend.[1] In de inspraakreactie merkt cliënt kort gezegd op dat er geen behoefte is aan het aantal woningen zoals dat nu wordt beoogd, waarbij het gebied vol wordt gepropt. Dit is ook niet passend binnen een dorp als Wagenberg. Cliënt stelt in deze als alternatief een recreatiepark voor, hetgeen een meerwaarde vormt voor het dorp. Verder stelt cliënt dat het plan zijn woongenot en de privacy aantast, en de woningen derhalve op minimaal 25 meter afstand van zijn voorgevel dienen te worden gerealiseerd. Verder dient de groenstrook minimaal 12 meter breed te zijn evenwijdig aan de lengte van het perceel van cliënt, en dient er duidelijk te zijn welke beplanting daarop gerealiseerd wordt in verband met de privacy en het inschijnen van koplampen. Voor de goede orde zij opgemerkt dat tot het onderhavige ontwerpbestemmingsplan gedurende alle voorgaande plannen (inclusief voorontwerp) sprake was van een groenstrook tegenover het perceel van cliënt, zoals ook is besproken met de initiatiefnemer.

Ook dient artikel 3.1 onder e uit de planregels verwijderd te worden zodat er geen ongewenste activiteiten in de groenstrook kunnen worden gerealiseerd. Voorts is aangegeven dat 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangenomen, vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'kern Wagenberg'. Verder geeft cliënt aan dat de Akkerstraat in eigendom is bij particulieren, waaronder cliënt, en ervoor dient gewaakt te worden dat de Akkerstraat niet wordt gebruikt ten behoeve van de toekomstige woningen. Daartoe dient een hekwerk of iets vergelijkbaars te worden gerealiseerd die de Akkerstraat afsluit voor sluipverkeer, fietsers en of voetgangers van en naar het plangebied.

Verder wordt door cliënt aangegeven dat hij vreest voor geluidsoverlast en dat de parkeerplaatsen grenzend aan de Akkerstraat overbodig zijn. Deze parkeerplaatsen dienen te worden verplaatst. Voorts zouden de verbeeldingen in bijlage 6, 10 en 15 niet overeenkomen met het actuele plan.

In uw reactie op de inspraaknotitie (Reclamant 14) overweegt u op het bovenstaande (voor zover relevant) het navolgende:

- De afstand van het betreffende perceel van cliënt en het bouwvlak ten behoeve van de nieuwbouwwoningen bedraagt circa 14 meter. De gevellijn, ligt 6 meter naar achter. Dit maakt dat de afstand tussen de woning van cliënt en de nieuw te realiseren woningen minstens 20 meter is. Tussen het betreffende perceel en de nieuw te realiseren woningen ligt een groenbestemmingsplan en de Akkerstraat. U concludeert dat de afstand tussen de woningen reëel is.

[1] Vanaf pagina 46 van bijlage 20.

- Het stedenbouwkundig plan is aangepast waarbij de ontsluiting is verplaatst. Hierdoor komt deze niet direct bij het perceel van cliënt uit, maar ten zuiden ervan. Verlichting zal ook geen hinder meer veroorzaken.
- U houdt vast aan de afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voor rijwoningen en 3 meter voor overige grondgebonden woningen.
- U past artikel 3.1 niet aan.
- Ter plaatse van het nieuwe plangebied wordt aangesloten op de eigendommen van de gemeente. Tijdens de uitvoerende fase zal worden onderzocht op welke wijze de grens tussen de Akkerstraat en het plangebied dient te worden vormgegeven.
- Gelet op het Beleidsplan Verkeer en Vervoer is de behoefte aan 166 parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt.
- De tekening voor het stedenbouwkundig plan is indicatief, maar waar nodig zal de meest recente tekening worden gebruikt.

Volledig in tegenspraak met de bovenstaande reactie krijgt cliënt vervolgens het onderhavige ontwerpbestemmingsplan onder ogen. Blijkens de plankaart is de groenbestemming verdwenen en komt de woonbestemming nu volledig tegen het perceel van cliënt te liggen:



Van enige afstand tot het perceel van cliënt is hiermee geen sprake, noch wordt op enige wijze voorkomen dat de woningen direct tegen het perceel van cliënt zouden kunnen worden gerealiseerd. Voorts is er aan de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' ook niets gewijzigd. Bovendien neemt het aantal woningen toe van 79 naar 88 woningen blijkens artikel 5.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Cliënt kan zich dus in het geheel niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en hij zal dat hierna toelichten.

2. Gronden van de zienswijze

Cliënt verzoekt u allereerst om de door hem ingebrachte inspraakreactie hierna als herhaald en ingelast te beschouwen als de gronden van zijn zienswijze. Ter nadere aanvulling daarop wil cliënt het navolgende opmerken.

2.1 Toezegging en goede ruimtelijke ordening

De meest in het oog springende bezwaar van cliënt is, zoals hiervoor reeds kort is aangestipt, de afstand tussen het perceel van cliënt en de woonbestemming. Die is namelijk 0. Cliënt is immers eigenaar van het perceel met het kadastrale nummer 2714, welke zijn woonperceel en een deel van de Akkerstraat omvat:



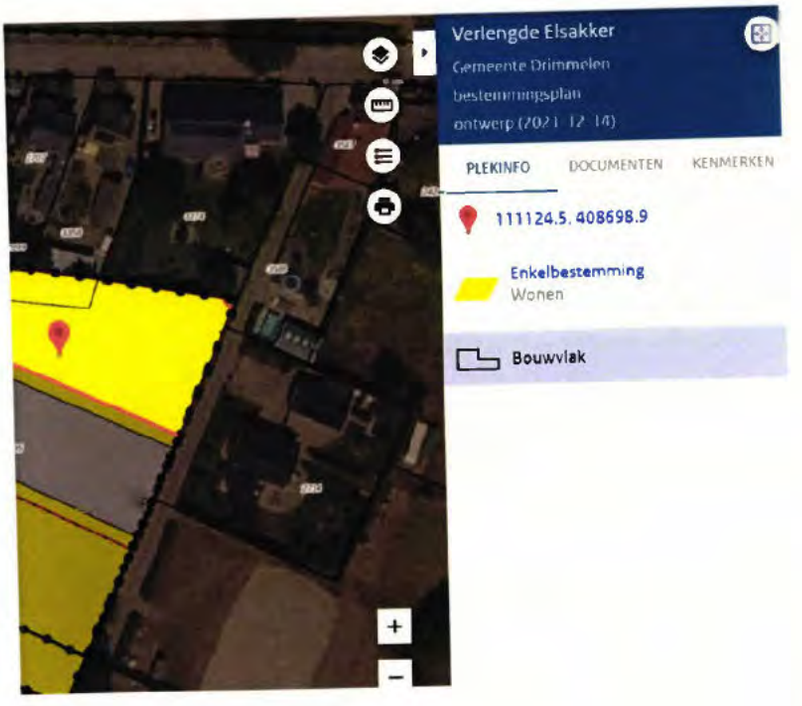
Direct tegen de perceelsgrens zijn thans de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' gesitueerd. De bestemming 'Groen' is geheel verdwenen. Kijkend naar de regels van het bestemmingsplan, dan kunnen er tot op 3 meter afstand van de perceelsgrens woningen worden gerealiseerd.[2] Bijgebouwen kunnen zelfs tot op de perceelsgrens worden gesitueerd.

Dit staat haaks op de onderstaande reactie uit de inspraaknota:

"De afstand tussen het betreffende perceel van reclamant en het bouwvlak ten behoeve van nieuwbouwwoningen bedraagt circa 14 meter. De gevellijn van het betreffende perceel ligt 6 meter naar achter. Dit maakt dat de afstand tussen beide woningen minstens 20 meter is. Tussen het betreffende perceel en de nieuw te realiseren woningen ligt een groenbestemming en de Akkerstraat. Geconcludeerd kan worden dat de afstand tussen de woningen reëel is."

Het bouwvlak voor de woningen is direct op de perceelsgrens gelegen:

[2] Artikel 5.2.1 onder i van het ontwerpbestemmingsplan.



Uitgaande van de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens, bedraagt de afstand tot een nieuw te realiseren woning tot het perceel van cliënt derhalve 3 meter. De afstand vanaf de voorgevel tot het bouwvlak bedraagt circa 10 meter op basis van een tekening van cliënt:



Hetgeen wordt bevestigd door het berekenen van de afstand op ruimtelijkeplannen.nl:



Dit betekent dus dat de dichtstbijzijnde woning op 13 meter afstand van de feitelijke voorgevel van de woning van cliënt en 3 meter tot het perceel van cliënt kan worden gerealiseerd. Wellicht ten overvloede zij opgemerkt dat bijgebouwen (tot een hoogte van 6 meter) zijn toegestaan tot op de perceelsgrens van cliënt.

Dit staat haaks op uw toezegging dat er in ieder geval een afstand in acht wordt genomen van ten minste 20 meter tussen de woning van cliënt en de voorziene woningen in het plangebied. Daar komt nog bij dat de afstand tot de woning van cliënt veruit het kortst is in relatie tot de andere woningen om het plangebied. Verder wordt in het plangebied zelf, zoals blijkt uit de eerder gevisualiseerde meting, een minimale onderlinge afstand van 22 tot 26 meter aangehouden tussen de voorgevels van de nog te voorziene woningen. Voorts was al sinds de oudste plannen sprake van een groenstrook tegenover het perceel van cliënt (zie bijlage 2 en 3).

Tevens is de groenbestemming, ondanks uw toezegging dat deze tussen het betreffende perceel en de nieuw te realiseren woningen ligt en daarbinnen geen ongewenste activiteiten plaats zouden vinden, verwijdert. Blijkens de stedenbouwkundige invulling op pagina 8 van de toelichting blijkt ook dat de onbegrijpelijke keuze is genomen om in plaats van een twee-onder-een kap woning voor het dichtst bij de locatie bij cliënt een driekapper te realiseren, waarbij de groenstrook wordt vervangen door een brandgang. Een dergelijke brandgang vormt een uitnodiging voor ongure figuren om zich aan het oog te onttrekken en overlast gevende activiteiten te veroorzaken.

Cliënt is van mening dat u gelet op het vertrouwensbeginsel niet, en zeker niet zonder enige nadere onderbouwing, van uw voormelde toezegging terug kan komen door niet minstens 20 meter in afstand te nemen en de groenbestemming te verwijderen. Ter aanvulling daarop wenst cliënt op te merken dat de voormelde afstand en de groenbestemming nog enigszins een tegemoetkoming vormen voor zijn woon- en leefklimaat en derhalve in het kader van de goede ruimtelijke ordening in acht genomen

hadden moeten worden. In de optiek van cliënt wijkt u van uw inspraaknota af om de enkele reden dat u zo nog meer woningen toe kan voegen, terwijl 79 reeds een (te) fors aantal is.

Gelet op het voorgaande dient dan ook zowel de groenbestemming teruggeplaatst te worden conform uw eerdere toezegging, waarbij deze in ieder geval 12 meter in breedte dient te bedragen zodat de afstand tot het perceel van cliënt, zoals eerder door u toegezegd, behouden blijft. Uitgaande van de gewenste afstand van 25 meter (overeenkomstig de gehanteerde afstand in het plangebied tussen de voorgevels onderling) tussen de woningen, wordt met een groenstrook van 12 meter gegarandeerd dat de afstand ook in acht wordt genomen.

Daarbij dient ook een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan te worden opgenomen, als de groenstrook wordt teruggebracht, waarbij deze wordt gekoppeld aan een beplantingsplan. Hiermee is voldoende verzekerd dat de groenstrook ook daadwerkelijk als groen wordt ingericht. Zeker omdat het ontwerpbestemmingsplan het binnen deze bestemming ook mogelijk maakt om parkeerplaatsen, in- en uitwegen en andere vormen van verharding binnen de bestemming 'Groen' mogelijk te maken.

Om een adequate zachte overgang te realiseren dient de groenstrook (zij het in een smallere omvang) te worden doorgetrokken evenwijdig aan de Akkerstraat. Hiermee wordt een groene afsluiting van het plangebied gerealiseerd die recht doet aan de belangen van omwonenden. Tevens kan op deze wijze planologisch worden verzekerd dat het plangebied ter hoogte van de Akkerstraat wordt afgesloten.

2.2 Parkeren en verkeer

Voor het onderdeel parkeren wordt aansluiting gezocht bij het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' (hierna: 'beleidsplan'). Voor de parkeernorm wordt ingevolge dit beleidsplan verwezen naar de actuele publicatie van CROW.

Voor de invoergegevens wordt uitgegaan van de graden 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor zover cliënt kan beoordelen wordt voor het overgrote deel van de woningen aan de juiste parkeernorm voldaan. Voor de rug-aan-rug koopwoningen is dat in de optiek van cliënt echter niet geval. Cliënt ziet niet in waarom daarbij van een zeer lage parkeernorm uitgegaan dient te worden op basis van de oppervlakte in plaats van de aanduiding die ook gebruikt wordt voor de aaneen gebouwde woningen. De aaneen gebouwde woningen zien immers op het goedkope segment waarbij de norm zowel betrekking heeft op grotere woningen, als woningen met een kleine oppervlakte in het segment.

Ook voor deze woningen had derhalve van de gemiddelde bandbreedte uitgegaan moeten worden hetgeen resulteert in zes extra parkeerplaatsen. Aangezien het totaal aantal parkeerplaatsen 172 bedraagt, zijn dat er dus drie te weinig. Gelet op het voorgaande is onvoldoende verzekerd dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied kan worden opgevangen. Daarbij merkt cliënt op dat hij in deze ook aansluit bij de typen die in de toelichting wordt genoemd. Het is echter ook mogelijk dat er uiteindelijk meer dure dan middeldure woningen worden gerealiseerd, hetgeen ook weer zal leiden tot een toename van de parkeerbehoefte. Kijkend naar de stedenbouwkundige kaart zoals genoemd op pagina 8 van het bestemmingsplan is er geen ruimte om eventuele extra behoefte op te vangen.

Nog los van de vraag of de juiste norm wordt toegepast, volgt uit de toelichting dat van het aantal parkeerplaatsen er 37 op eigen terrein worden gerealiseerd en 135 in de

openbare ruimte. Ingevolge het beleidsplan is het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft, met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte, in beginsel niet toegestaan. Als dat niet mogelijk is, dan moet aangetoond worden met een parkeerbalans en parkeeronderzoek dat er geen parkeerprobleem in de openbare ruimte wordt veroorzaakt. Thans is er alleen een parkeerbalans overgelegd. Een parkeeronderzoek ontbreekt.

Ten aanzien van de berekening van de verkeersgeneratie geldt in deze hetzelfde als voor het berekenen van de parkeerbehoefte. Voor de rug-aan-rug woningen had aangesloten moeten worden bij de norm voor aaneen gebouwde woningen. Nu dat niet gedaan is valt de verkeersgeneratie hoger uit met circa 11 auto's.

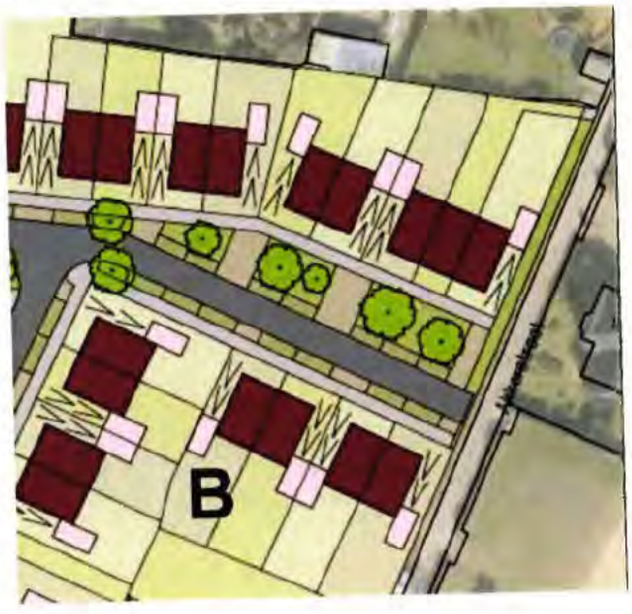
2.3 Verkeersafwikkeling

Nog daargelaten de vraag of het aantal verkeersbewegingen correct is weergegeven, wordt ten aanzien van de ontsluitingen voor het plangebied in de toelichting overwogen dat het plangebied via de Elsakker op de Kerkstraat wordt ontsloten en dat er een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd, waarmee het verkeer via de Wagenstraat het plangebied kan verlaten.

In de inspraaknota wordt echter door u, in de reactie op het standpunt van cliënt dat er geen aansluiting op de Akkerstraat mag worden gerealiseerd, de indruk gewekt dat er nog een ontsluitingsweg gerealiseerd wordt, te weten op de Akkerstraat:

"Zie ook het antwoord onder punt 2. In het nieuwe stedenbouwkundig plan is de ontsluiting verplaatst, waardoor deze niet direct bij het perceel van reclamant uitkomt, maar ten zuiden ervan."

Hiermee wordt de indruk gewekt dat ten zuiden van het perceel van cliënt (deels op zijn grond en deels op grond van uw gemeente) nog een ontsluiting wordt gerealiseerd. Deze indruk wordt versterkt door het stedenbouwkundig plan op pagina 8 van de toelichting:



Blijkens de plankaart bij het bestemmingsplan rust ter plaatse van waar de weg is gesitueerd tevens de aanduiding 'Verkeer-verblijfsgebied' waarbinnen het op basis van artikel 4.1 onder b mogelijk is om (ontsluitings)wegen te realiseren:



De zwarte lijnen op het stedenbouwkundig plan komen voor cliënt over als kadastrale lijnen en niet een vorm van afscheiding van de weg van de Akkerstraat.

Cliënt wil in deze benadrukken dat hij als eigenaar niet zal meewerken aan enige ontsluiting op de Akkerstraat ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan. Reeds hierom is er sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die zich verzet tegen ontsluiting van het plangebied via de Akkerstraat.

Voorts is de Akkerstraat in haar huidige hoedanigheid ook zeer ongeschikt om als ontsluitingsweg voor het plangebied te fungeren. De Akkerstraat is immers een zeer smalle weg, waarbij in de huidige situatie auto's, dan wel auto's met voetgangers en fietsers elkaar niet kunnen passeren zonder uit te wijken:



Deze weg is niet geschikt om potentieel 573+ auto's af te wikkelen tegenover de circa 30 auto's per etmaal die gebruik maken van de weg. De Akkerstraat is immers een eigen weg, welke voornamelijk in eigendom is bij particulieren. In de huidige situatie biedt deze slechts toegang tot bestemmingsverkeer voor de Akkerstraat 2, 4, 5, 6, 8 en 10 alsmede de Wagenstraat 34. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook niet voorzien in een reconstructie van de Akkerstraat.

Nu blijkens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (behoudens het stedenbouwkundigplan) niet beoogd is om het plangebied via de Akkerstraat te ontsluiten, dient de plankaart van het bestemmingsplan hierop te worden aangepast. Planologisch is dat nu immers wel toegestaan.

Daartoe dient de in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde groenbestemming grenzend aan de Akkerstraat te worden teruggebracht en doorgetrokken evenwijdig aan de Akkerstraat. Dit voorkomt dat er een ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden die op de Akkerstraat aansluit. Tevens dient er een afscheiding (in de vorm van een hek/haag etc.) te komen tussen het plangebied en de Akkerstraat zodat de Akkerstraat niet door fietsers/wandelaars gebruikt zal worden, ten einde aantasting van de privacy en het eigendomsrecht van cliënt te voorkomen en dat de Akkerstraat verwordt tot een sluiproute. Feitelijk kan dit in de vorm van een dubbelstaafmat hekwerk met een hoogte van 163 centimeter in de kleur groen en thermisch verzinkt. Vervolgens kan dit hekwerk worden aangeplant voor een groene inpassing.

Planologisch zal er nog wel een voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden voor de inrichting van de groenstrook in combinatie met een

beplantingsplan/landschappelijke inpassingsplan. Alleen dan is afdoende verzekerd dat de afsluiting er ook daadwerkelijk komt. Dit kan niet worden vooruitgeschoven naar de aanleg fase omdat de planologische mogelijkheden al vastliggen.

U wil immers klaarblijkelijk dat al het verkeer via de Wagenstraat, Kerkstraat en Van Schendelstraat wordt geleid, alsmede alle fietsers en voetgangers. Dit dient dan ook planologisch en feitelijk verzekerd te worden. Thans getuigt het ontwerpbestemmingsplan van een grote mate van rechtsonzekerheid en tegenstrijdigheid.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt getoetst in artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 'Bro'). Het staat thans niet ter discussie dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, en dat deze dient te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De volgende vraag die zich voordoet is of er sprake is van behoefte aan de ontwikkeling. Voor de gemeente Drimmelen wordt voorzien in een groei met 1.020 extra woningen onder verwijzing naar de provinciale programmering, aldus uw toelichting.

Daarvan uitgaande wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorzien in bijna 10% van de kwantitatieve behoefte voor de gehele gemeente Drimmelen, hetgeen zeer fors is. Zeker omdat deze nabij de relatief kleine kern van Wagenberg wordt gerealiseerd, en niet bijvoorbeeld in Made.

Dit vindt u bovendien zelf ook nu u in de Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021(hierna: 'Woonvisie') en het Woningbouwprogramma 2019-2024 (hierna: 'Woningbouwprogramma') voorziet in een verdeling van de woonbehoefte binnen de gemeente Drimmelen.

In de Woonvisie wordt de navolgende onderverdeling gemaakt voor de kwantitatieve behoefte:

Uitsplitsing naar categorie voor woningen in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen:
- Sociale huur 30
- Dure huur 15
- Goedkope koop 15
- Middeldure koop 15
- Dure koop 25

Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 100

Voor Wagenberg wordt in het Woningbouwprogramma deze 100 nog verder uitgesplitst over de drie kernen, waarbij voor Wagenberg voorzien wordt in 55 woningen.

Thans worden er alleen al in dit plangebied 88 woningen gerealiseerd, waarvan:
- Sociale huur 16
- Goedkope koop 10
- Middeldure koop 36
- Dure koop 26

Daar komt de ontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 45-47 nog bovenop, omdat die is meegenomen in het aantal van 55 woningen in het Woningbouwprogramma, waarmee in Wagenberg reeds hiermee bovenmatige invulling wordt gegeven aan de gehele behoefte voor de kernen Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen en de onderbouwde

behoefte voor Wagenberg zelf met 33 woningen wordt overschreden. Daarbij laat cliënt nog een veelvoud aan particuliere ontwikkelingen die hebben geleid tot nieuwe woningbouw buiten beschouwing.

Gelet op het voorgaande is zonder enige nadere onderbouwing en beschouwing van de ontwikkelingen die plaatsvinden dan wel reeds zijn gerealiseerd in Hooge Zwaluwe en Drimmelen, niet vast komen te staan dat er thans een kwantitatieve behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

U verwijst in uw toelichting nog naar het Woningbouwprogramma 2016-2024 en het daarin opgenomen citaat:

"Vanwege de ligging van het perceel met rondom stedelijke functies - sportvelden en bebouwingslint aan Akkerstraat en Wagenstraat -, ligt omzetting naar stedelijk gebied hier in de rede. Binnen deze locatie is voldoende ruimte voor het bouwen van circa 60 woningen voor verschillende doelgroepen. (...) Door specifiek voor deze locatie te kiezen, blijven de locaties in het buitengebied, in overeenstemming met de ... de Ladder voor duurzame verstedelijking, gevrijwaard van bebouwing"

Nog daargelaten dat dit beleidsstuk reeds is achterhaald en vervangen door het vigerende woningbouwprogramma (die overigens geen uitspraken doet over de omvang van het plan verlengde Elsakker), is hiermee slechts gesteld dat er behoefte is aan 60 woningen. De behoefte aan de extra 28 wordt niet gegeven, anders dan een verwijzing naar de toenemende behoefte. Specifiek voor Wagenberg blijkt dit echter nergens uit. Zeker met het oog op de onderverdeling van de behoefte over Hooge Zwaluwe en Drimmelen. In deze wil cliënt ook verwijzen naar een overzicht van 29 september 2021, waarin binnen de voormelde kernen ook 18 woningen worden gerealiseerd, waarmee reeds wordt voorzien in de door u gestelde doch niet onderbouwde toegenomen woningbehoefte (**bijlage 5**).

Voor de kwalitatieve behoefte wordt opgemerkt dat er 26 woningen in het duurdere segment, 36 in het middensegment en 26 in het goedkope segment worden gerealiseerd. Dit zou in overeenstemming zijn met het Woningbouwprogramma. Cliënt leest dit als zodanig echter niet terug in het Woningbouwprogramma. Wat zij wel terugleest is de eerder genoemde onderverdeling in de Woonvisie:

Uitsplitsing naar categorie voor woningen in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen:
- Sociale huur 30
- Dure huur 15
- Goedkope koop 15
- Middeldure koop 15
- Dure koop 25

Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen 100

Thans worden er alleen al in dit plangebied 88 woningen gerealiseerd, waarvan:
- Sociale huur 16
- Goedkope koop 10
- Middeldure koop 36
- Dure koop 26

Vanuit de kwalitatieve behoefte wordt de gesignaleerde behoefte aan middeldure en dure koopwoningen overschreden. Waarom er (zeker bij middeldure koopwoningen) meer kwalitatieve behoefte zou zijn dan zou volgen uit de Woonvisie wordt thans niet onderbouwd. De grootste toevoeging dient plaatst te vinden in goedkope huurwoningen

en goedkope koopwoningen. Het aantal dure woningen is echter gelijk aan het aantal goedkope woningen, hetgeen betekent dat ook hierom niet aan de kwalitatieve behoefte wordt voldaan.

Nu de behoefte dus zowel kwantitatief als kwalitatief niet is onderbouwd, kan het ontwerpbestemmingsplan om die reden niet worden vastgesteld.

Nog daargelaten dat de behoefte niet inzichtelijk is gemaakt wordt er opgemerkt dat de onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Dit is echter onjuist. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen bij gebrek aan een bouwvlak geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling') dat gronden met een agrarische bestemming niet kunnen worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' als deze niet tevens voorzien in stedelijke voorzieningen, zoals detailhandel, horeca etc. [3] Dat het plangebied aansluit op bestaande bebouwing, en wegen doet er voorts niet aan af dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.[4] Meer in het bijzonder verwijst cliënt naar de uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, waarin wordt overwogen:[5]

"Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt"

Nu er sprake is van een agrarische bestemming is er geen sprake van bestaand stedelijk gebied, ongeacht dat het gebied aansluit op omliggende bebouwing en wegen. Gelet op het voorgaande had u dienen te onderzoeken in hoeverre het aantal woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Omdat u dat niet heeft gedaan is de ontwikkeling ook hierom in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 tweede lid Bro.

Wellicht ten overvloede merkt cliënt op dat er binnen Wagenberg nog een aantal andere potentiële locaties aanwezig zijn, waaronder de Nieuwstraat, Vogelstraat-zuidveren, Dorpsstraat 2 in de voormalige melkfabriek, het Centrumplan, Van Alhpen en Roest fase 2. Bovendien blijkt uit het overzicht van 29 september 2021 dat er binnen de gemeente Drimmelen nog een grote mate aan woningen in de pijplijn zit. Niet valt in te zien waarom het aantal woningen niet binnen de voormelde opgave kan worden ingevuld.

2.5 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in deze terecht opgemerkt dat het plangebied op basis van de kaart behorende bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: 'Iov') is aangewezen als 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. In tegenstelling tot wat in de toelichting bij het

[3] ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1211, ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1763.
[4] ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[5] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

bestemmingsplan wordt overwogen, voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan de Iov.

Om te beginnen met artikel 3.5 en 3.6 van de Iov. Blijkens artikel 3.5 tweede lid onder a dient voor een goede omgevingskwaliteit rekening te worden gehouden met onder andere zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt blijkens artikel 3.6 eerste lid onder a in dat toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Iov en sub b indien bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid Bro.

Gelet op hetgeen eerder is overwogen wordt niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan, en derhalve wordt er ook in strijd gehandeld met de artikelen 3.5 en 3.6 van de Iov.

Voorts dient conform artikel 3.9 eerste lid van de Iov een ontwikkeling die gepaard gaat in Landelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan dient een verbetering van het landschap te motiveren en te borgen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt overwogen dat door middel van de groene ruimte een bijdrage wordt gevormd aan de landschappelijke kwaliteit. Daarbij wordt tevens overwogen dat het gebied niet geschikt is voor een landschappelijk inpassingsplan en is er derhalve voor gekozen om een financiële opgave te storten in het landschapsfonds.

Cliënt is van mening dat de hoeveelheid bebouwing en verharding in de vorm van verkeer zeer omvangrijk is in relatie tot het aandeel groen in het plan. Zeker in relatie tot andere plannen van uw gemeente, waarbij het aandeel groen meer in evenwicht is met de toegenomen bebouwing, meer specifiek het bestemmingsplan Zijlbergsestraat te Made en het bestemmingsplan E-veld te Terheijden (**bijlage 6**).

Het wordt, kijkend naar deze plannen, pijnlijk duidelijk dat het aandeel groen in uw plan slechts marginaal is ten opzichte van het aantal woningen. Dit is extra pijnlijk omdat u de groenbestemming aan de overzijde van de Akkerstraat heeft verwijderd. Tevens wordt blijkens het stedenbouwkundig plan op pagina 8 van de toelichting de centrale groenbestemming in het geheel omgeven door parkeerplaatsen waardoor de groene uitstraling verloren gaat.

Daar komt in deze nog op dat geheel onduidelijk is hoe de delen die wel als groen zijn bestemd concreet worden ingevuld. Er is geen beplantingsplan overgelegd, noch een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit terwijl u het binnen de bestemming 'Groen' ook mogelijk maakt om parkeerplaatsen, in- en uitwegen en andere vormen van verhardingen mogelijk te maken. Kijkend naar de maximale planologische mogelijkheden maakt u het feitelijk mogelijk om een groot parkeerterrein te realiseren, maar u noemt het evenwel een kwalitatieve verbetering.

In deze wijst cliënt ook expliciet op artikel 3.9 derde lid van de Iov waarin juist het wegnemen van verharding en het slopen van bebouwing een verbetering vormt van de landschappelijke kwaliteit. Het toevoegen daarvan is dat dus niet.

Tot slot kan cliënt uw standpunt niet volgen dat er geen landschappelijk inpassingsplan opgesteld zou moeten worden. Dit overweegt u bij de beoordeling omtrent lid 1 van artikel 3.9 van de Iov. Daartegenover staat dat u omtrent de toetsing aan lid 2 weer

overweegt dat voor het onderhavige plan voorzien moet worden van een landschappelijk inpassingsplan en daarnaast dient een bedrag gestort te worden in het groenfonds van de provincie. Dus wat is het nu, wel of geen landschappelijk inpassingsplan? Wederom een voorbeeld van de rechtsonzekerheid waar u cliënt mee achterlaat met dit plan. Gelet op het feit dat het gaat om een voormalig agrarisch gebied dat wordt bebouwd, de vergaande planologische mogelijkheden tot verharding en de vereiste juridische borging in de Iov, ontkomt u er in de optiek van cliënt niet aan om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen.

Te meer omdat u in de toelichting overweegt dat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit is gelegen in de aanleg van extensieve recreatiemogelijkheden, doch dit is niet geborgd in het bestemmingsplan, noch in een vereist landschappelijk inpassingsplan. Het blijft dus bij een lege belofte van uw kant.

Vervolgens dient getoetst te worden aan artikel 3.42 van de Iov. Blijkens dit artikel dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen deze te voorzien in Stedelijk gebied. Daar is echter met het onderhavige bestemmingsplan geen sprake van. Blijkens artikel 3.43 van de Iov kan binnen de aanduiding verstedelijking afweerbaar, in afwijking van artikel 3.42, voorzien worden in nieuwvestiging van een voor wonen als binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt overwogen dat binnen Wagenberg geen ruimte is voor de ontwikkeling. In de optiek van cliënt is dat echter onjuist, zoals reeds onder de paragraaf over de ladder is genoemd. Daarbij is een veelheid aan mogelijke locaties genoemd. Bovendien dient u in deze niet enkel te kijken naar Wagenberg maar het gehele gebied binnen uw gemeente. Ook het opknippen van het plan is daarbij een optie. Gelet op het voorgaande wordt ook op dit onderdeel niet aan de Iov voldaan.

2.6 Woonvisie Drimmelen en Nota Woningbouwprogramma

Ten aanzien van de Woonvisie Drimmelen 2017-2021 en de Nota Woningbouwprogramma 2019-2024 is reeds ingegaan onder de paragraaf voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Cliënt wil hier nog aan toevoegen dat u in uw toelichting nog separaat overweegt dat aan de voormelde beleidsstukken wordt voldaan omdat er sprake zou zijn van een inbreidingslocatie en er een grote verscheidenheid aan woningen wordt gerealiseerd.

Cliënt deelt deze mening niet. U koppelt de stelling dat er sprake zou zijn van een inbreidingslocatie aan uw conclusie dat er sprake zou zijn van bestaand stedelijk in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. Gelet op de eerder aangehaalde rechtspraak is er echter geen sprake van bestaand stedelijk gebied en om die reden ook niet van een inbreidingslocatie. Het plangebied staat voorts binnen de huidige bestemming ook geen gebouwen toe, reden waarom er ook geen sprake is van een inbreidingslocatie.

Ten aanzien van de notitie wordt door u wederom daarin gewezen dat binnen het plangebied 60 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit zou met 25 (u bedoelt waarschijnlijk 28) woningen mogen toenemen vanwege de toegenomen behoefte. De toegenomen behoefte voor 28 woningen heeft u evenwel niet onderbouwd.

Verder wordt er op meerdere onderdelen niet in overeenstemming gehandeld met de voormelde Woonvisie. Blijkens de Woonvisie (pagina 22) dient de grootste toevoeging te worden gezocht in het betaalbare huursegment, meer specifiek sociale huurwoningen. Het onderhavige plan voorziet maar in 16 woningen voor sociale huur tegenover 72 woningen in andere segmenten.

2.8 Duurzaamheid en Groenbeleid

Onder het kopje duurzaamheid in de toelichting wordt overwogen dat in het kader van ecologische zone voldoende groen gerealiseerd dient te worden. In de toelichting wordt daaromtrent overwogen dat het groen centraal wordt gerealiseerd en voldoende ruimte biedt voor speelvoorzieningen of andere extensieve recreatie.

Zoals reeds eerder opgemerkt voorziet het gebied slechts zeer beperkt in groen en bevat het plan op geen enkele wijze een waarborg dat er de extensieve recreatie wordt gerealiseerd. Een landschappelijk inpassingsplan/beplantingsplan en een koppeling daarmee met de planregels ontbreekt immers.

In de toelichting omtrent het groenbeleid wordt in deze overwogen:

"Centraal in het plangebied wordt een parkachtige structuur van groen met extensieve recreatieve voorzieningen gecreëerd. Bij de inrichting van het openbare groen wordt rekening gehouden met de bestaande situatie zoals hoog-laag en nat-droog. Een goede afwisseling van inheemse soorten en typen beplating is van belang (boom-struik-kruidlaag, maar ook bloeitijd, kleur, groeiwijze en bladsoort). Tevens wordt rekening gehouden met nestgelegenheden.

De gemeente streeft in het Groenbeleidsplan naar 50 m2 groen per woning. In het plan voor de Verlengde Elsakker wordt 5.069 m2 groen gerealiseerd. Dat is ongeveer 58 m2 groen per woning."

Dat een parkachtige structuur wordt voorzien met extensieve recreatie voorzieningen blijkt zoals eerder aangehaald nergens uit. Voorts is de bestemming 'Groen' niet van afdoende omvang om 58 m^2 per woning aan groen te realiseren. Er blijkt kort gezegd nergens uit dat er daadwerkelijk sprake is van een groene omgeving.

Sterker nog, als er naar de bestemming Groen gekeken wordt dan is het ingevolge artikel 3.1 onder c ook mogelijk om parkeervoorzieningen te realiseren. Nu een zeer groot deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet worden opgelost, is het mogelijk dat er van de bestemming 'Groen' maar weinig overblijft.

2.9 Woon- en Leefklimaat

Cliënt is van mening dat het bestemmingsplan een grote negatieve impact zal hebben op zijn woon- en leefklimaat. Zoals reeds eerder uiteengezet woont cliënt nu vrij, landelijk en in het groen. Vanuit zijn belangrijkste kamers is er uitzicht op een open agrarisch landschap. Daarnaast woont cliënt nu rustig omdat de Akkerstraat alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer voor de daaraan gelegen woningen.

De voormelde situatie wordt met uw bestemmingsplan rigoureus gewijzigd. Het uitzicht verdwijnt in haar geheel en u bent, blijkens het meest recente stedenbouwkundige plan, voornemens om op zeer korte afstand van het perceel van cliënt woningen te gaan bouwen. Zoals eerder aangegeven is dit in tegenspraak met het voorontwerpbestemmingsplan waarin er nog een bestemming 'Groen' was voorzien tegenover het perceel van cliënt. Bovendien ontstaat er inkijk in de woning van cliënt en de tuin zonder een adequate groenbestemming die dit afschermt in de vorm van een robuuste groenvoorziening voorzien van bomen en struiken.

Naast het feit dat het uitzicht verdwijnt, alsmede de groene uitstraling van het gebied en cliënt zijn privacy verliest, maakt u ook veel verkeer mogelijk waarbij u de mogelijkheid lijkt open te houden om ook over de Akkerstraat verkeer af te wikkelen afkomstig uit het plangebied. Ook dit zal een zeer grote impact hebben op het woon- en leefklimaat van cliënt. Cliënt zal hier de gevolgen van ondervinden in de vorm van inschijnende koplampen in zijn woning, geluid afkomstig van de auto's en personen die daar gebruik van maken. Tot slot verwacht cliënt dat het aantal zonuren in zijn tuin en woning aanzienlijk af zal nemen ten gevolge van de woningen. Dit heeft ook gevolgen voor de opbrengst van de zonnepanelen voor cliënt.

Gelet op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van cliënt kunt u derhalve niet voorzien in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

2.10 Bed en Breakfast

In artikel 5.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan maakt u het rechtstreeks mogelijk om, zonder vergunning, in iedere woning een Bed & Breakfast te beginnen. De voorwaarden die daaraan worden gekoppeld zijn marginaal. Het is dus feitelijk mogelijk dat er 88 bed en breakfasts worden gerealiseerd. Cliënt acht een dergelijke mogelijkheid, zeker zonder omgevingsvergunning, in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Ook zal het voor hem tot een aanzienlijke negatieve invloed op zijn woon- en leefklimaat leiden nu het tot een grote intensivering binnen het plangebied kan leiden.

2.11 Stedenbouwkundig plan

Als bijlage 1 bij het bestemmingsplan heeft u een stedenbouwkundig plan opgenomen. Dit plan wekt echter ten onrechte de indruk dat er aan de overzijde van cliënt wel een groenstrook wordt gerealiseerd en parkeerplaatsen:



Dit is echter het stedenbouwkundig plan waar u naar verwijst op pagina 8 van uw toelichting:



De groenstrook tegenover cliënt is verdwenen, er wordt de indruk gewekt dat een doorgaande weg op de Akkerstraat wordt gerealiseerd en het groen is aanzienlijk aangepast. Verder worden er in relatie tot het voorontwerp zeer veel extra woningen ingepast (79 naar 88) wat een opgepropte indruk geeft.

Mogelijk dat u onbedoeld een aangepaste versie van het stedenbouwkundig plan uit het voorontwerpbestemmingsplan heeft overgenomen. Dit maakt echter pijnlijk duidelijk hoever het plan achteruit is gegaan ten opzichte van het plan in het voorontwerpbestemmingsplan.

De veranderingen ten opzichte van het voorontwerp worden ook nergens toegelicht of uitgelegd. Het geheel maakt op cliënt een zeer rommelige indruk en leidt ook tot rechtsonzekerheid. Het komt cliënt ook voor dat op het allerlaatste moment als impuls het plan rigoureus op de schop is gegaan om voor de ontwikkelaar nog meer woningen mogelijk te maken.

Meer in brede zin past het toevoegen van 88 woningen niet op deze locatie. De kern Wagenberg bestaat uit circa 850 woningen, waarbij met dit plan dus circa 10% aan wordt toegevoegd. Ook is nergens vastgelegd dat het type woningen wat men nu voorstaat ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Zo is de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer ook niet bij de ter inzage legging overgelegd en ontbreekt een landschappelijk inpassingsplan c.q. een koppeling tussen het stedenbouwkundig plan en de planregels. Het staat bij de huidige planregels initiatiefnemer vrij om nabij het perceel van cliënt alleen maar aaneen gebouwde woningen te realiseren.

Bovendien staat het feit dat gekozen wordt voor aaneen gebouwde woningen twee-onder-een-kap woningen reeds op gespannen voet met de omgeving. Deze bestaat immers ten oosten en noorden enkel uit vrijstaande woningen. Slechts ten zuiden van het plangebied komt dergelijke bebouwing voor, doch ook dit betreft nieuwbouw. Van een representatieve invulling van het plangebied is met dit planvoornemen geen sprake

Blijkens het huidige stedenbouwkundig plan wordt bovendien ter hoogte van de woning van cliënt voorzien in aaneen gebouwde woningen. Dit past niet binnen de omgeving. Behoudens de drie aaneen gebouwde woningen is in de directe omgeving enkel voorzien in twee-onder-een kap woningen. Het plangebied wordt in deze ook omgeven door vrijstaande woningen en meer ten westen door twee-onder-een kap woningen. Enkel

ten zuiden nabij de andere nieuwbouw komen aaneen gebouwde woningen voor. In dat kader zou het ook wenselijker zijn om de twee-onder-een kap woning weer terug te brengen met dezelfde maatvoering zoals aan de overzijde van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied', te weten een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter, hetgeen het tevens mogelijk maakt om de bestemming 'Groen' weer te herintroduceren. De aaneen gebouwde woning kan bijvoorbeeld beter aan het zuiden van gebied C worden opgenomen.

De stedenbouwkundige inpassing is gelet op het voorgaande derhalve rechtsonzeker en getuigt niet van een deugdelijke stedenbouwkundige inpassing.

2.12 Bodem

Voor het historisch bodemonderzoek baseert u zich op een rapport van 30 augustus 2018 en 26 oktober 2018. Ingevolge artikel 3.1.1a van het Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Enkel het asbestonderzoek en het specifieke onderzoek voor de Wagenstraat dateren (nog net) binnen de twee jaar. Uw rapporten uit 2018 zijn thans 3 en een half jaar oud. Zonder enige nadere onderbouwing kunt u zich niet op het voormelde rapport baseren, noch de daarin genomen conclusies. Voorts wordt in het onderzoek nog uitgegaan van 60 á 70 woningen, hetgeen niet overeenkomst met de beoogde situatie van 88 woningen. Tevens wordt op grote delen van het plangebied waar wel woningen zijn voorzien geen boringen verricht. Gelet op het voorgaande kunt u zich dan ook niet baseren op de voormelde onderzoeken.

2.13 Water

Ondanks uw reactie in de inspraaknota, gaat bijlage 6 nog steeds uit van onjuiste informatie. Op pagina 8 is een onjuiste stedenbouwkundige kaart weergegeven gelet op pagina 8 in de toelichting. Bovendien wordt overwogen dat men maximaal 54 woningen wil realiseren en twee appartementencomplexen, hetgeen in totaal resulteert in 86 woningen. Dit zijn er thans 88, waarbij ook het aantal benodigde parkeerplaatsen is toegenomen.

Met deze grote hoeveelheid aan verhardingen neemt het verhard oppervlak dus aanzienlijk toe ten opzichte waar in de watertoets vanuit wordt gegaan. Juist ook omdat voor het oppervlak expliciet wordt verwezen naar een onjuist stedenbouwkundig plan (pagina 9 van de watertoets).

Er klopt dus kort gezegd helemaal niets van de watertoets en het bestemmingsplan kan om die reden niet worden gebaseerd op deze toets. Het verhard oppervlak is immers aanzienlijk groter dan waar in het onderzoek vanuit wordt gegaan. Ook wordt in de watertoets uitgegaan van 4 zogenaamde wadi's, te weten bovengrondse voorzieningen voor de opvang van water. Gelet op het meest recente stedenbouwkundige plan verdwijnen deze echter. Het is dan ook onduidelijk hoe water thans wordt opgevangen en niet uitspoelt naar de omgeving. Dit onderzoek kan letterlijk en figuurlijk de prullenbak in met het huidige planvoornemen en u dient dus opnieuw de watertoets uit te voeren.

2.14 Archeologie, Natuur, Geluid en Externe veiligheid

Ook in het geactualiseerde archeologisch onderzoek wordt nog steeds uitgegaan van de verkeerde planologische invulling, gelet op de stedenbouwkundige kaart op pagina 7 van het onderzoek.

De quickscan flora en fauna gaat in deze zelfs uit van een invulling van het plangebied welke dateert uit 2018 blijkens pagina 5 van het rapport. Tevens wordt ook hier opgemerkt dat er 60/70 woningen worden gerealiseerd, wat dus feitelijk onjuist is. Bovendien wordt het aantal verkeersbewegingen gebaseerd op de 70 woningen, hetgeen dus ook niet klopt. Verder is ook dit onderzoek, gelijk aan het bodemonderzoek, te oud om zonder een nadere onderbouwing te gebruiken voor het onderhavige bestemmingsplan.

Ook de geluidsonderzoeken op de onderdelen Wegverkeerlawaai en industrielawaai zijn blijkens de in figuur 1 en 2 gebruikte tekeningen gebaseerd op een onjuiste invullingen van het plangebied, met minder woningen en ook op een andere locatie. Gelet op het voorgaande kan ook van deze onderzoeken niet worden uitgegaan.

Op het gebied van externe veiligheid is een onderzoek uit 2011 overgelegd, hetgeen evident niet meer representatief is. Er is ook een actualisatie overlegt uit 2019, echter ook dit onderzoek gaat uit van slechts 60 tot 70 woningen met een tekening die dateert uit 2018. Het actualisatie onderzoek betreft bovendien een concept en niet de definitieve versie.

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan op dit onderdeel onzorgvuldig tot stand gekomen en kan zij om die reden ook niet in stand blijven.

2.15 PAS en stikstof

Het begint bijna een herhalingsoefening te worden, maar ook de AERIUS calculatie klopt werkelijk waar van geen kant. In de als bijlage 9 opgenomen berekening gaat men uit van circa 71 woningen, terwijl dit er dus in feite 88 zijn. Dit betekent ook meer werkzaamheden in de aanlegfase, en meer verkeer als de werkzaamheden zijn afgerond. Ook is de aanleg van de infrastructuur niet meegenomen. Nu in de berekening dus van de onjuiste invoergegevens wordt uitgegaan kan het bestemmingsplan daarop niet worden gebaseerd. Dit betekent ook dat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de stikstofdepositie niet in betekende mate bij zal dragen en dus geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling. Ook dit onderzoek kan derhalve de prullenbak in en moet in zijn geheel opnieuw.

2.16 Lichthinder

In het onderzoek ten aanzien van lichthinder wordt ten onrechte niet ingegaan op de omstandigheid dat koplampen van auto's in de woning van cliënt zullen schijnen met de nodige overlast voor cliënt tot gevolg. Dit maakt het onderzoek onvolledig en onzorgvuldig.

2.17 M.e.r. aanmeldnotitie

Ook de M.e.r aanmeldnotitie is, gelijk aan al het andere, uitgegaan van onjuiste uitgangspunten voor het plan. In de aanmeldnotitie wordt er immers uitgegaan van 79 grondgebonden woningen, terwijl er thans uitgegaan zou moeten worden van 88 woningen. Ook is geen rekening gehouden met het toegenomen aantal parkeerplaatsen, verkeer en het verdwijnen van de bestemming 'Groen' aan de overzijde van de Akkerstraat.

Aangezien de M.e.r. aanmeldnotitie tevens is gebaseerd op alle onderzoeken waar hiervoor van is gesteld dat ze allemaal op onjuiste invoergegevens zijn gebaseerd kan

de aanmeldnotitie ook hierom niet in stand blijven. Gelet op het voorgaande kan niet de conclusie worden getrokken dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten.

2.18 Algehele impressie plan en aanbod tot minnelijk overleg

Het moet cliënt van het hart dat het geheel een zeer onzorgvuldige en vooral slordige indruk maakt. Dit is overigens niet alleen gelegen in de planologische aspecten, maar er staan ook een veelheid aan verwijzingen in die niet kloppen, kadastrale nummers die niet bestaan, onjuiste terminologie (parkeerplaatsen in plaats van verkeersbewegingen in de tabel onder verkeersgeneratie) etc. Op het laatste moment is het plan rigoureus herzien en er worden in onderzoeken van allerlei varianten van het plan uitgegaan, doch nergens van de juiste. Er worden toezeggingen gedaan die niet worden nagekomen en het woon- en leefklimaat van cliënt wordt met de voeten getreden.

Dit betreurt cliënt, zeker omdat hij en zijn medebewoners zich altijd constructief hebben opgesteld. Ondanks de ronduit beschamende wijze waarop dit bestemmingsplan thans ter inzage is gelegd staat cliënt in deze open voor een minnelijk gesprek om te bezien of er een oplossing kan worden bereikt. Mocht u daarvoor open staan, dan staat cliënt hier ook nog steeds voor open.

CONCLUSIE

Op grond van al het voorgaande verzoek ik uw gemeenteraad namens cliënten het bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen en de zienswijze van cliënten derhalve gegrond te verklaren.

Ik verblijf,

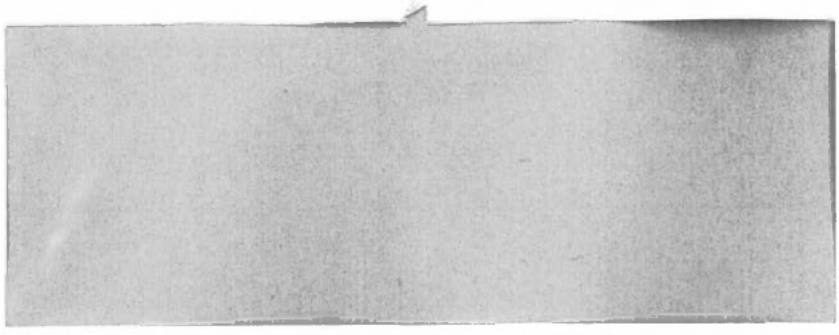
[redacted]

[redacted]

Linssen CS Advocaten

Postbus 246
5000 AE Tilburg

Port Payé
Pays-Bas



R **AANGETEKENDE BRIEF**
Frankering betaald
afz.: 5038BA, 29 A

D
PostNL
01-02-2022 15:32
NL

3SXHWR6585692 4920AA 19

	Breda	BD-1004/ 1105(Za)

Postbus 19 4920AA
Naam: KBR Thijssen Musthaves B.V.
Adres: Marktstraat 39, 4921BE MADE

2022003709
02/02/2022

Klaverblad
Rechtsbijstand Stichting

reclamant 6

Ons polisnr. [redacted]
Ten name van [redacted]

Ons schadenr. [redacted]
Schadedatum 31-12-2020

Behandeld door [redacted]
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]

College Burgemeester en wethouders
gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

Uw referentie -

Datum 1 februari 2022

Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Verlengde Elsakker Wagenberg

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich de [redacted] (hierna: cliënt) wonende te [redacted] Wagenberg aan de [redacted] met een verzoek om rechtshulp in onderstaande kwestie.

Op 24 december 2021 is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd met betrekking tot het gebied direct achter het perceel van cliënt. Hierin is neergelegd dat het aangewezen gebied een andere bestemming dan agrarisch krijgt te weten de bestemming wonen. In dat kader worden 88 woningen gebouwd. Hiertegen heeft cliënt in een eerder stadium al aangegeven het niet eens te zijn met een dergelijk plan.

U treft een kopie aan van de aankondiging van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aan in de bijlage.

Cliënt heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan in die zin dat hij meent dat zijn woongenot zal worden aangetast door de bouw van de woningen. Cliënt vreest ook dat de verkeersdruk in de omgeving onevenredig toeneemt en daarmee ook de verkeersonveiligheid. In het plan ontbreekt een gedegen onderbouwing van mogelijkheden van voldoende ontsluiting, waardoor onzorgvuldig is gehandeld.

Verder meent cliënt dat onvoldoende naar goede alternatieven is gezocht en dat er geen althans onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden.

In de huidige bestemming is er plaats voor diverse flora en fauna. Hier wordt nu onvoldoende rekening gehouden met het mogelijk verloren gaan van broedplaatsen van verschillende soorten vogels.

Van belang is om te weten of het broedgedrag van de aanwezige fauna niet wordt gehinderd bij de bouw van de woningen in deze aantallen. Zonder nader onderzoek en aanvullende monitoring kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende is gemotiveerd, waarom tot het onderhavige plan met wijziging van bestemming van agrarisch naar wonen is besloten.

Er is geen of geen goede motivering gegeven op basis waarvan het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen.

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

Klaverblad
Rechtsbijstand Stichting

Cliënt verneemt graag wanneer hij uiterlijk de gronden in de zienswijze kan aanvullen.

Ten slotte maak ik op voorhand aanspraak op vergoeding van de kosten van de zienswijze.

Met vriendelijke groet,

Klaverblad Rechtsbijstand Stichting

[redacted]

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

Klaverblad
Rechtsbijstand Stichting

reclamant 6

Ons polisnr. [redacted]
Ten name van [redacted]

Ons schadenr. [redacted]
Schadedatum 31-12-2020

Behandeld door [redacted]
Mailadres [redacted]@klaverblad.nl
Telefoon 079 - 3 204 270
Fax 079 - 3 204 494

AANGETEKEND
De gemeenteraad van de gemeente
Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

Uw referentie -

Datum 16 februari 2022

Onderwerp Aanvullen gronden zienswijze
ontwerpbestemmingsplan
Verlengde Elsakker Wagenberg

Geachte heer, mevrouw,

In navolging op mijn pro forma zienswijze van 1 februari en uw reactie van 8 februari, waarin u gelegenheid geeft om de gronden van bezwaar aan te vullen met een termijn van in totaal twee weken, te rekenen vanaf 3 februari, treft u onderstaand mijn aanvullende gronden aan. Namens cliënt overleg ik de ingevulde machtiging aan, waaruit blijkt dat ik namens cliënt mag optreden (**bijlage 1**).

Op 24 december 2021 is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd met betrekking tot het gebied direct achter het perceel van cliënt. Hierin is neergelegd dat het aangewezen gebied een andere bestemming dan agrarisch krijgt te weten de bestemming wonen. In dat kader worden 88 woningen gebouwd. Hiertegen heeft cliënt in een eerder stadium al aangegeven het niet eens te zijn met een dergelijk plan.

U treft een kopie aan van de aankondiging van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aan in de bijlage (**bijlage 2**).

Zoals eerder aangegeven heeft cliënt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming met als doel de bouw van zoveel woningen in die zin dat cliënt meent dat hierdoor zijn woongenot zal worden aangetast. Cliënt vreest dat de verkeersdruk in de omgeving onevenredig toeneemt. Meer specifiek is cliënt ook bang dat de waarde van zijn woning zal dalen door het aanpassen van de omgeving en meer in het algemeen ook zijn woongenot sterk zal verminderen.

Na ontvangst van de stukken wens ik de reeds bekende bezwaren aan te vullen met de navolgende gronden.

<u>Aanleiding wijziging bestemmingsplan</u>
In de documenten, die ten grondslag liggen aan de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan, komt het volgende naar voren. Er bestaat grote woningbouwbehoefte in zowel het middeldure als goedkope segment. De realisatie van het woongebied is niet mogelijk binnen het bestaande

bestemmingsplanregime. Op dit moment heeft het aangewezen perceel (voornamelijk) een agrarische bestemming. In dat kader is de wijziging naar voren gebracht.

Het voorstel is om het perceel ter hoogte van de Wagenstraat en Elsakker te ontwikkelen met 88 woningen in een hoogwaardige openbare ruimte. Woningen worden van het type appartement, aaneengebouwd, twee-onder-een-kap, geschakeld, vrijstaand of rug-aan-rug. Het woongebied is te bereiken via de bestaande Elsakker en via een te realiseren volwaardige ontsluiting op de Wagenstraat. Deze tweede ontsluiting wordt veilig uitgevoerd voor langzaam verkeer.

Maximale woningen, bouwhoogte en alternatieven
Vooropgesteld: cliënt begrijpt dat in de huidige tijd ook in zijn omgeving niet ontkomen kan worden aan woningbouw om in de groeiende behoefte aan woningen te voorzien. Cliënt is en blijft het niet eens met de bouw, maar mocht dit niet te voorkomen zijn, dan wil hij graag dat wel meegedacht wordt aan hoe de uiteindelijke woningen er uit komen te zien. Zijn voorkeur gaat uit naar woningen met een maximale nokhoogte van 4,5 meter tegen de aanliggende percelen.

Onduidelijk is waarom er "maximaal" (2.3 blz. 7 van de toelichting op het bestemmingsplan) gebouwd moet worden. Uit het rapport blijkt dat er al meer dan 50 jaar niets gewijzigd is op dit punt en dat men de aanwezige "groene ruimte" zoveel als mogelijk wil behouden, in dat kader is het onbegrijpelijk waarom er tot maximale bebouwing wordt overgegaan.

Te lezen valt nu dat gesproken op blz. 9 paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan over een maximale bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Dit vinden de huidige bewoners van de aangrenzende percelen onaanvaardbaar. Er is een petitie **(bijlage 3)** ondertekend door 18 bewoners, waaruit blijkt dat zij dit niet acceptabel vinden. Uitdrukkelijk wordt gevraagd om de bouwhoogte niet hoger te laten zijn dan 7,5 meter met een goothoogte niet hoger dan drie meter, waarbij de daken zijn voorzien van dakramen, type Velux.

Cliënt en andere belanghebbenden denken een goed alternatief gevonden te hebben in de volgende constructie. Een lang asymmetrisch dak met een lage kant tegen de achterkanten van de woningen aan de Wagenstraat en een hogere voorgevel aan de Verlengde Elsakker.

Het voorgestelde alternatief zou vele malen beter passen bij de huidige situatie en dat is wat ook de gedachte is in de toelichting op het bestemmingsplan. Te lezen valt namelijk op blz. 7 dat " (...) wat betreft situering en massaopbouw is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeeld." Het is duidelijk dat deze gedachte niet aansluit bij de nu voorgestelde bouwhoogte.

In de huidige situatie hebben de meeste woningen in het aangewezen gebied een goothoogte tussen de 4 en 4,5 meter. Diverse woningen hebben nu een asymmetrisch dak, waarvan de hoogste kant aan de voorzijde is gesitueerd (voorzijde Elsakker). De achterkant heeft een laag dakvlak met een goothoogte kleiner dan 3 meter. In dit dakvlak bevindt zich een groot dakraam, type Velux, waardoor er voldoende licht gegarandeerd is. Aan de voorzijde hebben de woningen een dakkapel.

Opmerkelijk is dat bij de hiervoorgenoemde huidige woningen rekening gehouden is met de privacy van de omgeving. Alle aangrenzende woningen aan de Wagenstraat/van Schendelstraat hebben een goothoogte van minder dan 5 meer. Minimaal 90% van de woningen hebben een goothoogte van minder dan 4,5 meter met een nokhoogte van 7,5 meter. Cliënt heeft foto's gemaakt van de plaatselijke situatie die het beeld zeer verduidelijken **(bijlage 4)**.

Rapportages
Er zijn vele rapporten overgelegd die specifiek zijn ingegaan op verschillende aspecten die bij deze wijziging van belang waren, waarbij sommige onderzoeken wettelijk verplicht waren. Hieronder zal ik nader ingaan op diverse rapporten en de vragen die deze rapporten opwerpen alsook in hoeverre de conclusies uit deze rapporten mee genomen zijn door het college in de besluitvorming. Uit het geheel komt namelijk naar voren, dat de belangen van de omwonenden onvoldoende zijn meegenomen. De conclusie dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening is niet een juiste conclusie.

Parkeerplaatsen
Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er een behoefte is aan 168,9 parkeerplaatsen (afgerond 169). Het stedenbouwkundig plan laat ruimte voor de realisatie van 37 parkeerplaatsen op eigen terrein en 135 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het totaal aantal ingeplande parkeerplaatsen bedraagt 172, waarmee volgens het bestuur is aangetoond dat binnen het plangebied voldoende ruimte is voor parkeergelegenheid.

Het is een kleine marge van vier parkeerplaatsen, waarbij voetstoots wordt uitgegaan, dat de nieuwe bewoners gebruik zullen maken van hun eigen opritten (37) om te parkeren. De praktijk leert dat dit niet het geval is en dat in huidige gezinnen, zeker met oudere nog thuiswonende kinderen meer dan twee auto's nodig zijn c.q. gebruikt worden, zeker in de doelgroep in het segment middeldure woningen.

Verkeersdruk
Vaststaat wel dat er met de bebouwing een forse toename zal zijn van verkeersbewegingen, waardoor mogelijk onveilige verkeerssituaties ontstaan. Temeer nu duidelijk is dat aan de hand van algemene rekenmodellen gekomen wordt tot (minimaal) 573 motorvoertuigbewegingen komt, wat losstaat van overige extra verkeersbewegingen die zullen plaatsvinden en dat het onduidelijk is welke gevolgen dit zal hebben voor de verkeersveiligheid.

Duidelijk is dat het bestemmingsplan op dit moment onvoldoende voorziet in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Gepland wordt namelijk een nieuwe ontsluiting van de Elsakker op de Wagenstraat, waardoor het verkeer gelijkmatig verdeeld zou worden over de bestaande ontsluitingswegen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat het gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Kerkstraat beweegt. De nieuwe ontsluiting wordt ontworpen als 30 km/u weg, waarbij voor voetgangers zich over een separaat voetpad begeven. Dit voetpad wordt verhoogd aangelegd ten opzichte van de rijbaan van weg.

De Wagenstraat is echter een veelgebruikte route waarlangs iedere dag mensen wandelen, los daarvan is het een belangrijke fietsroute. Door een verkeers hub te creëren nabij de bussluis bij de rotonde ontstaat er een gevaarlijke situatie voor fietsers.

Ook al komt er een 30 km/u weg zonder adequate handhaving is een dergelijke maatregel een zogenaamde wassen neus. Het komt in de praktijk veelvuldig voor dat men zich niet houdt aan de voorgeschreven snelheid, waardoor de kans op ongelukken en groter letsel toenemen. In het bestemmingsplan wordt hier niet op ingegaan.

Het voorstel vanuit cliënt en andere bewoners is om een plan te onderzoeken waarin minder woningen zijn opgenomen, gecombineerd met meer groen in de Verlengde Elsakker en bouwmogelijkheden

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

onderzoeken rondom de Vogelstraat en de Postduifstraat richting de Thijssenweg. Dit gebied is daarvoor eerder immers aangewezen. Hetzelfde geldt deels voor het bestaand stedelijk gebied. Hier ligt plan Dorpstraat / Zuidveren en dit is eveneens te wijzigen van bedrijven naar bestemming wonen. Onduidelijk is in hoeverre dit serieus is onderzocht. Ook Plan Hofstad lit ook in het zoek gebied stedelijke ontwikkeling

Ook met betrekking tot de plaats van de in/uitrit wordt niet ingegaan op het feit in hoeverre de huidige bewoners (hinderlijk) overlast zullen ervaren van de extra drukte die de werkzaamheden en extra verkeersbewegingen met zich meebrengt.

Nu er geen of onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden is er sprake van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse en dient daarom het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te worden aangepast.

Lichthinder
In de planvorming dient rekening te worden gehouden met het aspect licht in relatie tot toegelaten functies. Met onderhavig plan worden lichtgevoelige objecten toegevoegd nabij een bestaande lichtbron. Er is een lichthinderonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de lichtuitstraling van de schijnwerpers richting de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied de richtwaarden overschrijden. De gemeten lichtsterkte (I) van de sportveldverlichting overschrijdt op de meeste meetlocaties de vastgestelde grenswaarde voor de lichtsterkte tot aan een maximaal gemeten waarde van 41.390 Candela. De gemeten verticale verlichtingssterkte zit boven de grenswaarde van 21.6 lux. Gemeend wordt dat toepassing van ledverlichting in bestaande armaturen het effect heeft dat grenswaarden voor de lichtemissies niet worden overschreden, waardoor een goed woon- en leefklimaat dan verzekerd zou zijn.
Uit lichthinderonderzoek blijkt dat de veldverlichting op VCW Wagenberg ook nadelige effecten heeft op het woonklimaat van enkele nieuwe woningen. Hiervoor worden verschillende opties besproken om de effecten te verminderen, maar dit vraagt medewerking van de andere partij(en). Onduidelijk is nu of dit het beoogde effect gaat hebben.

Desondanks stelt de gemeente Drimmelen dat 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.

Dergelijke aspecten tezamen met onder meer de eerder genoemde ontsluiting en verkeersveiligheid maakt dat feitelijk opnieuw zou moeten worden bezien in hoeverre andere locaties binnen de gemeente Drimmelen niet beter in aanmerking zouden komen voor bebouwing.

Beleidskader
Gesproken wordt over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 3.2.3, blz. 15 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Hieraan wordt in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet aan voldaan. Grondgedachte van de "ladder" is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden.
Met de "ladder" wordt beoogd om ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5).

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

De eerste vraag die zich voordoet is of wel goed is onderzocht in hoeverre een andere locatie niet beter zou voldoen. Cliënt en andere omwonenden hebben in dit stuk en al eerder aangetoond dat er betere locaties zijn, die vervolgens ook tot betere ontsluiting zouden leiden.

Ook het zorgvuldig ruimtegebruik lijkt met de voeten getreden en is in het geval van de Verlengde Elsakker geen sprake. Voor zover er al sprake zou zijn van "ongewenste leegstand" dan kan zeker gesteld worden dat het ruimtegebruik niet op een zorgvuldige wijze geschiedt. Immers, voorbij wordt gegaan aan wat de BRO ladder voorstaat en wat in de omgevingsvisie al eerder naar voren is gebracht. Een goede ontsluiting is eerder veiliger te realiseren rond de Thijssenweg dan de Wagenstraat. Een deugdelijke motivering ontbreekt waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Verder wordt betoogd dat er een kwalitatieve woningbehoefte is (blz. 20 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan), waarbij opvalt dat dit op geen enkele wijze wordt onderbouwd en het zwaartepunt ligt op het duurder en middensegment, terwijl algemeen bekend is dat het juist starters zijn die het moeilijk hebben op de woningmarkt en dat juist in het goedkope segment een grotere behoefte bestaat.

De belangen van de omwonenden zijn onvoldoende getoetst aan het beleidskader.

Agrarische bestemming
Op dit moment heeft het aangewezen gebied een agrarische bestemming. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen (blz. 23 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). Dit is onvoldoende onderbouwd. Gesteld wordt dat er nu geen agrarische bedrijven (met een winstoogmerk) aanwezig is en dat clustering van gelijkgeaarde bedrijven echter niet in de lijn der verwachting ligt, zonder dat dit wordt toegelicht. Ook wordt nergens toegelicht hoe er ruimte beschikbaar kan blijven om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken, terwijl dit wel moet volgens het voorgeschreven provinciaal beleid.

Dit alles maakt dat het bestemmingsplan niet aan de gestelde vereisten voldoet.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande zijn niet alle belangen afgewogen en is er wel degelijk sprake van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, zeker voor cliënt en zijn buren.

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

Klaverblad
Rechtsbijstand Stichting

Ten slotte maak ik op voorhand aanspraak op vergoeding van de kosten van de procedure.

Met vriendelijke groet,

Klaverblad Rechtsbijstand Stichting



[redacted]

Bijlagen:

1. Machtiging
2. De aankondiging van het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan
3. Bewonersparticipatie d.d. 30 januari 2022
4. Foto's van de huidige plaatselijke situatie

Postbus 3012 | 2700 KV Zoetermeer
079 - 3 204 204 | klaverblad.nl
KvK: 41156255
NL27 RABO 0101 0568 85

Machtiging Rechtsbijstand

Schadenummer : 90166040//RBC//SOS

Verklaring

Naam : [redacted]

Woonadres : [redacted]

Postcode / Woonplaats : [redacted] Wageningen.

Geboortedatum : [redacted]

Hierbij machtig ik mevrouw mr [redacted] van Klaverblad Rechtsbijstand Stichting te Zoetermeer (postbus 3012, 2700 KV) om de h[redacted] als gemachtigde te vertegenwoordigen in de zaak betreffende zienswijze tegen het voorontwerpbestemmingsplan, dit met het recht van plaatsvervanging

Plaats / Datum : 15-2-2022

Handtekening : [redacted]

BEKENDMAKING

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker' met ingang van 24 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage ligt. Tevens worden de bijbehorende 'Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg', het besluit aanmeldnotitie m.e.r. en het 'Ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder' gedurende deze periode ter inzage gelegd.

Ontwerp bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg"
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 88 woningen in het gebied tussen Elsakker, Van Schendelstraat, Wagenstraat, Akkerstraat en de sportvelden van voetbalvereniging VCW. Er worden appartementen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en twee-onder-een-kap woningen voorzien. Tevens wordt in een speelvoorziening voorzien.

Terinzagelegging
Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van vrijdag 24 december 2021 gedurende 6 weken (dus tot en met donderdag 3 februari 2022) tijdens de openingstijden (maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur en op donderdag van 18.00 tot 20.00 uur) ter inzage in de hal van het gemeentehuis, Park 1 in Made.

Het bestemmingsplan is ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01.

Indienen zienswijze
Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen, gedurende de termijn van de terinzagelegging, schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen.

Het postadres voor het indienen van schriftelijke zienswijzen is: Postbus 19, 4920 AA Made. Voor meer informatie of het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar mevrouw N. Stremme-van Pelt, telefonisch te bereiken onder nummer 140162.

Made, 14 december 2021

mr. A.J.M. Martens	drs. G.L.C.M. de Kok
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Zienswijze Bestemmingsplan Verlengde Elsakker Wagenberg

28-1-2022



Omgevingsvisie Wagenberg

Tekst uit vastgestelde omgevingsvisie Gemeente Drimmelen

Dorpsgericht werken/gemeenschapszin
De gemeente Drimmelen kent een hechte gemeenschap in de verschillende dorpen. De gemeente Drimmelen vindt het belangrijk om bewoners, verenigingen, ondernemers en organisaties te betrekken bij plannen, beleid, de uitvoering van beleid etc.
We willen daarbij de verantwoordelijkheid en deskundigheid van de bewoners tot hun recht laten komen door gebruik te maken van hun kennis en inzet. Dit sluit aan bij de nieuwe manier van werken van de overheid (o.a. bewonersparticipatie, overheidsparticipatie).
De gemeente wil meer een samenwerkingspartner zijn voor onze bewoners, verenigingen, ondernemers en organisaties. Ook wil de gemeente de samenwerking tussen deze partijen onderling stimuleren.
Als de gemeente plannen maakt, of een visie of beleid willen we dat doen met die partijen die bij dat onderwerp een rol spelen en/ of betrokken moeten worden.

Er is straks één omgevingsplan waarin alle regels voor de verschillende delen van de gemeente staan. De gebiedstypes zijn dan een belangrijke verbinding tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de specifieke regels per gebied verder uitgewerkt.

We hebben aandacht voor participatie bij onderzoek en uitwerking van kansrijke woningbouwlocaties.

- We sturen actief op het type woningen, dat wordt gebouwd per project en per dorp/locatie en gaan uit van de mogelijkheden in een dorp. Hierbij staan we open voor nieuwe woonvormen en nieuwe vormen van duurzaam bouwen. In het omgevingsplan stellen we regels op voor duurzaam bouwen.
- We geven ruimte aan mantelzorgwoningen binnen de regels van het omgevingsplan.
- We organiseren en stimuleren initiatieven die saamhorigheid vergroten en groepen, die soms moeite hebben om mee te doen, betrekken in onze maatschappij.
- We creëren centrale ontmoetingsplekken voor jong en oud zowel in de buitenlucht als binnen. Denk bijvoorbeeld aan pluktuinen, beweegroutes en huiskamers (in de kernen). Dit doen we als gemeente, **maar vragen we ook aan ontwikkelende partijen en onze inwoners.**

De werkelijke aanpak.

De gemeente Drimmelen geeft in de omgevingsvisie aan dat men het belangrijk vind haar bewoners te betrekken (mee te denken) bij plannen. Dit sluit volledig aan op de plannen van de overheid, (bewonersparticipatie). Bij het ontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker is de gemeente Drimmelen samen met de initiatiefnemer verplicht om aan te geven wat zij aan participatie hebben gedaan.

Uit de reactie in de nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan "Verlengde Elsakker" blijkt dat de gemeente maar een weinig luisterend oor heeft naar de suggesties van de reclamanten.
Onder het motto niet lullen maar doordouwen en zo snel mogelijk het maximale aantal huizen bouwen lijkt men de initiatieven te ontwijken.
Dit blijkt maar weer eens uit het steeds verhogen van het aantal woningen.
Diverse bewoners hebben aangegeven dat zij de plannen te uitbundig vinden en vragen zich af waarom het bestemmingsplan steeds meer woningen omvat. Men begon immers met 59 woningen. We zitten nu op ongeveer het dubbele aantal. Waar in Wagenberg is een aantrekkelijk recreatie groengebied te vinden waar mensen graag samenkomen, zoals de omgevingsvisie omschrijft, de pluktuin, de beweegroutes?
Bedoelt men hiermee het speeltuintje op de hoek van de straat tegen de parkeervakken?
Wat een geweldig idee om hier kinderen te laten voetballen!?
Een fietsstraat als ontsluitingsroute voor auto's, een weg waar meer auto's gebruik van maken dan fietsers.

Heeft men enig idee welke sociale functie de wagenstraat heeft?
De Wagenstraat is de veelgebruikte route waar elke dag mensen uit het dorp richting Voshil wandelen. Lekker een frisse neus halen. Ook een grote groep mensen die er dagelijks heenlopen en daar vervolgens hun hond uitlaten.
Bedenk eens wat men hier kapot dreigt te maken.
De Voshil is de fietsroute van en naar Hooge Zwaluwe en de Brandestraat langs de put richting Breda. Lekker landelijk tussen het groen.
Dit is een belangrijke fietsroute voor de gemeente Drimmelen en de gehele omgeving.
Waarschijnlijk heeft men hier niet aan gedacht of erger nog weet men niet eens hoeveel voetgangers en fietsers gebruik maken van de Voshil.
Door een verkeers-hub te creëren nabij de bussluis bij de rotonde ontstaat er een gevaarlijke situatie voor fietsers met alle gevolgen van dien.
De bewoners, maar ook de omgevingsvisie vraagt om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren.

In werkelijkheid gaat het landelijke dorpje ten onder aan de kwantiteit van grootschalige woningbouw op een postzegel en verliest hierdoor zijn identiteit.
De omgevingswet gaat over een integrale invulling van het gehele dorp. Een project als de Verlengde Elsakker vraagt om een zorgvuldige invulling. Dit kan alleen maar slagen door een gezamenlijk overleg met de plaatselijke bevolking, meedenken, inwoners betrekken in plaats van de gemeenteraad laten beslissen. Zorgen dat het dorp veilig ,leefbaar, en vitaal blijft.

Het plan verlengde Elsakker moet daarom opnieuw onder de loep genomen worden. De Gemeenten Drimmelen kan en mag niet meer de ogen sluiten en een eigen koers varen maar wordt geacht het overheidsbeleid te volgen. Dit betekent in overleg gaan met de bewoners . (burgerpartitiepatie).
Wat beter is voor de leefbaarheid van Wagenberg is spreiding van woningbouw en waken voor een te grote verdichting. Behoud van het dorpse karakter zoals de provinciaal beleid voorschrijft.
Een plan met minder woningen gecombineerd met meer groen in de Verlengde Elsakker waardoor extra verkeersoverlast geminimaliseerd blijft. Leg een groenparkje aan ter compensatie van het door auto's omsloten verkeersdrukke van Elsenplein.
Onderzoek naar woningbouw mogelijkheden rondom de Zuidveren/Dorpstraat Vogelstraat en de Postduifstraat richting Thijssenweg .
Dit is immers aangewezen zoekgebied en deels binnen bestaand stedelijk gebied. (denk aan BRO ladder geniet dus voorkeur).
Hier liggen zoveel mooie mogelijkheden voor een goede ontsluiting te maken richting Thijssenweg wat hierdoor de Dorpstraat/Brouwerijstraat ontlast van verkeer. Er zijn vobp mogelijkheden voor recreatie, er ligt een speeltuintje en een volkstuin wat weer ideaal is voor ontmoetingsplek. Dit is fysieke leefbaarheid vergroten, een fiets/wandelpad langs de Scheermakershof wat uitkomt op de Postweg. Hier liggen kansen mits dit integraal onderzocht wordt.
Een ander goed initiatief is het plan Hofstad van Verschuren. In een eerdere woonvisie werd dit plan ook genoemd als woningbouwlocatie.
De gemeente is verplicht om elke variant/initiatief te onderzoeken en af te wegen t.o.v. andere plannen. Dit is landelijk beleid waaraan men voorbij gaat. (BRO Ladder).
Doordat bovengenoemde locaties niet zijn onderzocht is er sprake van een onzorgvuldige afweging.
De omgevingsvisie bepleit groei in de drie grote kernen, kleinschalig in Wagenberg.
Volgens Provinciaal beleid kiest men voor migratie nul en om de landelijke dorpen hun identiteit te laten behouden.
Het bestemmingsplan Verlengde Elsakker moet integraal getoetst worden voor de leefbaarheid en veiligheid van Wagenberg. Geen kwantiteit maar zorgvuldigheid.

Vragen waarop antwoord gewenst is.
Wat heeft de gemeente Drimmelen/en initiatiefnemer gedaan aan bewonersparticipatie?
Wat heeft men gedaan met de initiatieven van haar inwoners?
Waaruit blijkt dit?
Welke afwegingen zijn hier gewogen en met welke resultaten?
Welke onderzoeken heeft de gemeenten gedaan m.b.t. tot het kiezen van de beste en veiligste andere initiatieven. Dit valt onder zorgvuldige afweging , een gerechtelijke uitspraak

heeft al eerder een streep door een plan gehaald omdat andere locaties onvoldoende waren onderzocht.

bijlage

Dorpstraat
Fietspad? Voetpad trottoir ? wijze van parkeren.







Van den Elsenplein, Hoek Kerkstraat van Schendelstraat. Wooncomplex onder de Toren met geparkeerde auto's langs de straat en op het verharde plein voor de woningen.



Hoek Kerkstraat Van den Elsenplein met achter basisschool de Elsenhof.
Auto's staan tegen de gevel geparkeerd t.b.v doorstroming.
15km zone. Trotoir, fietspad ?



Vogelstraat: Kijkend op de Postduifstraat, een betere bouwlocatie met ontsluiting Vogelstraat en/of richting Thijsenweg. Dit zorgt voor een verkeerstontlasting door de kern. Veilige verbinding met Scheermakershof en Postweg . Vrijuitzicht op speeltuintje en volkstuin mogelijkheden tot lekker uitwaaien in het groen.



Postduifstraat kijkend richting Thijssenweg, links achter de woningen de Vogelstraat, rechts de tuin aan de Scheermakershof



Uitzicht vanuit de Zandstraat op de nieuwbouwwoning aan de Hooimijt Made. Een gevolg van een ongelofelijke blunder van gemeentelijke beoordeling bestemmingsplan.







Uitzicht vanuit de Zandstraat op de nieuwbouwwoning en Hooimijt Made. Vergelijkbare afstand erfgrens tot nieuwbouwwoning verlengde Elsakker.
Afstand van erfgrens is te klein en bouwhoogte is een schande !!





Dezelfde nieuwbouwwoning Hooimijt richting Zandstraat.
Vergelijkbare afstand erfgrens tot nieuwbouwwoning verlengde Elsakker.

Prinsenhof Made
Asymmetrische kap voorkant hoog achterkant laag.
Passend



Prinsenhof Made
Asymmetrische kap voorkant hoog achterkant laag.
Passend in het straatbeeld. Velux dakraam i.p.v. dakkapellen.

Privacy voor een ieder gewaarborgd.



2022003691
02/02/2022

- 1 FEB. 2022

Wagenberg, 31-01-2022

[redacted]

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg"

Gemeente Drimmelen
t.a.v. college van B&W, namens deze [redacted]
Park 1
4920AA MADE

Geachte mevrouw [redacted],

Middels dit schrijven wil ik graag mijn zienswijze indienen, aangaande het bestemmingsplan "Verlengde Elsakker Wagenberg". Ik ben de 'buur' van [redacted] en deel zijn zienswijze. Ook ik heb eerder, samen met mijn mede-buurtbewoners gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspraak op het plan. Hierop heeft u mij een nota van inspraak met uw reactie toegezonden. Deze geeft voor mij (reclamant 5) aanleiding om zienswijzen in te dienen, welke ik hieronder puntsgewijs heb verwoord.

Bederf woongenot

Zoals ik in het vooroverleg heb aangegeven wordt ik door het voorliggende plan behoorlijk beknot in mijn privacy, tevens wordt mij het vrije uitzicht vanuit tuin en woning volledig ontnomen door de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing/bouwvlakken.
Ik heb mijn woning zo'n 5 jaar geleden gekocht, mede vanwege het open karakter aan de achterzijde van de woning. Ondanks het feit dat er toen al 35 jaar werd gesproken over een uitbreidingslocatie, heb ik nimmer de verwachting gehad dat dit zo intensief en op zo'n korte afstand van mijn woning zou zijn. Er werd altijd gesproken over voornamelijk vrije kavels. Ook is de verwachting gewekt dat ik net als de buurtbewoners (o.a. Van Schendelstraat [redacted], etc.) een strook grond zou kunnen aankopen om hier de mogelijkheid te hebben om een groene buffer aan te leggen/zichtbeperkende maatregelen te treffen, zonder het gevoel helemaal opgesloten te zitten.

Ik dacht in deze visie (blz. 26 van uw ruimtelijke onderbouwing) te worden gesterkt door de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant, waarin deze strook achter mijn woning (in het verlengde van de in het verleden aangekochte stroken door voornoemde buurtbewoners) nadrukkelijk niet is aangemerkt als " nieuw stedelijk ontwikkelingsgebied". Volgens mij heeft de Provincie in haar brief van februari 2021 hier ook opmerkingen over gemaakt.

Mijn grootste probleem zit in het feit dat ik nu een vrij uitzicht heb en straks tegen een verharde brandgang, met alle privacy-beperkende verkeer van dien, direct achter mijn open tuin, aankijk. Vervolgens een schutting en schuurtje en dan op korte afstand een massief bouwblok aan rijwoningen. In het slechtste geval kijk ik dus tegen een volledig versteende massa, terwijl ik nu vrij uitzicht over de velden heb. In het plan is hier op geen enkele wijze rekening mee gehouden. Ter *onderbouwing wordt wel aangegeven dat er sprake moet zijn van goede inpasbaarheid, een zachte* overgang tussen bestaand gebied en de verstedelijking die met het plan mogelijk wordt gemaakt, landschappelijke inpassing, etc.

Ik heb de verwachting dat het gros van het verkeer via de Wagenstraat/Van Schendelstraat zal worden afgewikkeld, waarvan de impact mijns inziens wordt onderschat. Op dit moment is het op de wegenstructuur voor mijn woning nog vrij rustig, dat zal zeker veranderen. Dit in combinatie met de gebrekkige parkeermogelijkheden op dit traject, leidt dit zeker tot problemen. Hier had de parkeerbehoefte meer op afgestemd moeten worden. Het drukker worden van de bestaande wegenstructuur, maakt dat op een andere, veiligere wijze geparkeerd moet worden op het stukje Wagenstraat-Van Schendelstraat. Hierin wordt niet voorzien. Het parkeren zal daarom nog moeilijker worden en de verkeerssituatie hierdoor onoverzichtelijk en gevaarlijk.

Tevens leidt deze situatie waarschijnlijk in een probleem rondom bereikbaarheid brandweer, daar de vrije doorgang in deze situatie minder dan 3,55 meter breed is.

Tot slot maak ik mij zorgen over de afwenteling van het bouwverkeer. Ondanks toezeggingen over de Voshil, vraag ik mij af of er sprake is van harde garanties. Wanneer dat niet het geval is en het zware verkeer langs de bestaande woningen, waaronder de mijne moet, dan maak ik mij zorgen over de schade die dit wellicht kan veroorzaken. Ook lees ik nergens hoe bestaande bebouwing wordt gevrijwaard van schade door bouwwerkzaamheden. Wordt er bijvoorbeeld een nulopname uitgevoerd?

Planschade

Wat zijn de eisen waaraan de huidige bewoners van de Wagenstraat, Van Schendelstraat, Elsakker en Akkerstraat aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor planschade? Ik ben bang dat als de "Verlengde Elsakker "er staat, er geen aanspraak gemaakt kan worden op planschade onder het mom van dat de huidige bewoners niet aan de criteria voldoen om in aanmerking te komen voor planschade.

Tot slot wil ik u meegeven dat het mij opvalt dat in de nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg", nauwelijks iets met de punten van de directe omwonenden wordt gedaan in het ontwerp-bestemmingsplan. Het kan toch niet dat de gemeenteraad en het college van B&W enkel oog heeft voor nieuwe woningen en niet kijkt naar de woonkwaliteit van bestaande bewoners. Nogmaals, ik ben niet tegen het plan om dit gebied te ontwikkelen, maar wel tegen de wijze waarop. Ik hoop dat daar begrip voor is. Samenvattend zou het voor mij een wereld van verschil zijn, wanneer ik enkele meters grond achter mijn tuin aan zou kunnen kopen om zelf een zachte overgang en groene buffer te creëren (en de bouwmassa en inkijk hiermee kan compenseren), er meer rekening wordt gehouden met de huidige parkeersituatie in mijn straat, de verkeersintensiteiten nog eens goed bekeken worden en ik wordt gevrijwaard van enige schade gedurende het bouwproces.

Ik verneem graag van u en ben altijd bereid om mijn zienswijzen mondeling nader aan u toe te lichten.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 1 FEB 2022

College van Burgemeester en Wethouders.
Gemeente Drimmelen.
Postbus 19
4920 AA Made

ZIENSWIJZE reclamant 8

Gemeente Drimmelen
College van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA Made

Wagenberg, 02 februari 2022

Betreft: zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker

Geacht college en gemeenteraad,

Namens R.K. Voetbalclub Wagenberg "V.C.W." gevestigd aan de [redacted] te Wagenberg, wil ik een zienswijze indienen tegen het (voorontwerp) bestemmingsplan Verlengde Elsakker met het identificatienummer NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01.

De zienswijze heeft betrekking op drie onderdelen, te weten:
1. Akoestisch onderzoek industrielawaai
2. Lichthinder
3. Voorkoming overlast ballen

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bij het (voorontwerp) bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek industrielawaai gevoegd, met kenmerk FG60200157.R001-1, d.d. 23 april 2021, opgesteld door Wematech Milieuadviseurs B.V. Het akoestisch onderzoek is nodig omdat, en ik citeer:

"Uit het onderzoek bedrijven en milieuzonering is gebleken dat de aan te houden richtafstand conform de VNG publicatie voor wat betreft het aspect geluid als gevolg van voetbalvereniging Voetbalclub Wagenberg (verder te noemen VCW), gelegen aan de Kerkstraat 11d, een overlap heeft met het plangebied. Aangezien afwijkingen van de richtafstanden vanuit literatuur of de milieudossiers niet nader gemotiveerd kunnen worden, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai voor VCW noodzakelijk."

In het akoestisch onderzoek zijn de uitgangspunten van het onderzoek beschreven voor drie verschillende zogenaamde bedrijfssituaties. Daarin zitten foute aannames, waardoor ze verre van representatief zijn. Bovendien zijn volgens mij niet alle bedrijfssituaties in beeld gebracht. Ik benoem hierna per situatie de onjuistheden.

[Pag. 8 van 17]: RBS1 (Trainingsavond)
Per trainingsavond trainen maximaal 30 personen gedurende maximaal 1,5 uur ter plaatse van het trainingsveld (veld 1 of 3). Tevens kan het voorkomen (ca. 15 keer per jaar) dat in de avond een wedstrijd wordt gespeeld (veld 1) op een heel veld (2 x 15 spelers [inclusief 4 wisselspelers]), gedurende 2 x 45 minuten en ca. 15 toeschouwers. [Pag 4. van 17]: Tijden van 18:00 tot 22:00.

Voornoemde beschrijving is niet juist.

- De jeugd vanaf 5 jaar traint doorgaans vroeg en senioren (vanaf 18 jaar) laat op de dag. Dat houdt in dat de jeugd soms al begint direct nadat de lessen op de nabijgelegen basisschool klaar zijn. De keuze om vroeg op de dag de trainen is mede afhankelijk van de keuze en

beschikbaarheid van trainers en trainingsvelden. Onze vereniging is sterk afhankelijk van vrijwilligers en in overleg met hen wordt bepaald wanneer de teams trainen. Gedurende de coronapandemie is ervoor gekozen om vroeg te trainen, zodat er werd voldaan aan de sluitingsregels.

- Op een dag trainen meerdere elftallen tegelijk verdeeld over verschillende velden. Het genoemde aantal van 30 personen wordt in de huidige situatie dan ook op meerdere avonden overschreden. Incidenteel wordt een trainingsavond verplaatst. Ook in dat geval is het mogelijk dat er veel meer dan 30 mensen trainen op een avond en dat het tijdstip van 22:00, zij het incidenteel, wordt overschreden.
- Het trainen op de trainingsvelden ligt niet per definitie op voorhand vast. Er wordt gestreefd naar trainen op het trainingsveld. Er wordt daarvan afgeweken als er meer mensen komen trainen dan dat er op het veld capaciteit is of wanneer het veld niet bespeelbaar is. De huidige teambezettingen leiden ertoe dat er bijna dagelijks op meerdere velden wordt getraind. Op een veld dat in onderhoud is, zoals bij maaiwerkzaamheden en inzaaien wordt per definitie niet getraind. Dan wordt uitgeweken naar een ander geschikt veld.
- Het spelen van een wedstrijd op een doordeweekse avond gebeurt incidenteel. Dit gebeurt dan omdat er bijvoorbeeld een inhaalprogramma moet worden afgewerkt, maar ook wanneer een team succesvol is in de bekercompetitie. Het aantal wedstrijden dat doordeweeks wordt gespeeld is daarom niet op voorhand in te schatten. De KNVB verplicht elke voetbalvereniging de wedstrijden te spelen op straffe van een boete.
- Tijdens wedstrijden wordt gebruik gemaakt van een scheidsrechtersfluit.
- Het speelveld is niet per definitie "veld 1". De wedstrijdsecretaris bepaalt tijdens het plannen van de wedstrijden voor elk team het speelveld. De scheidsrechter kan echter een veld voorafgaand aan de aftrap ook afkeuren en besluiten om op een ander veld te laten spelen.
- Een team bestaat in bepaalde gevallen uit meer dan 15 spelers.
- Er wordt in de beschrijving onder RBS 1 geen melding gemaakt van de aanwezigheid en rollen van: de coach, de leider en de benodigde assistent-scheidsrechters per spelende vereniging.
- Het aantal toeschouwers is zeer pessimistisch ingeschat. Er zijn toeschouwers van buiten de vereniging die een bezoek brengen aan de vereniging. Dan zijn er ook nog zogenaamde "rij-ouders" die hun kinderen naar de wedstrijd brengen en andere mensen die hen vergezellen, zoals familie en vrienden.
- De genoemde wedstrijdduur is de maximale wedstrijdduur. Echter zijn wij als vereniging afhankelijk van de organisatie die de regels bepaalt, de KNVB. Wanneer er wijzigingen zijn in de spelregels, zal ook onze vereniging zich daaraan moeten houden. In het onderzoek is ook geen rekening gehouden met uitloop door (drink)pauzes op warme dagen, reguliere pauzes, blessuretijd, verlengingen en strafschopseries.
- Het aantal personen dat na de wedstrijd achterblijft op het terras of in de kantine is niet in te schatten. Wanneer er sprake is van een zogenaamde derby, zal dit aantal hoger zijn. Elke horecagelegenheid moet zich houden aan de overeengekomen openingstijden. Het is daarom niet opportuun om in dit onderzoek de verblijfsduur van bezoekers op te nemen.

[Pag. 8 van 17]: RBS2 (Wedstrijddag zaterdag)
Op zaterdag worden maximaal 7 wedstrijden gespeeld. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in de volgende wedstrijden:

- *Veld 1: 5 jeugdwedstrijden op half veld (2 x 11 spelers), gedurende 2 x 30 minuten, ca. 15 toeschouwers;*
- *Veld 2: 2 wedstrijden heel veld (2 x 15 spelers [inclusief 4 wisselspelers]), gedurende 2 x 40 minuten, ca. 15 toeschouwers.*

Bij de jeugdwedstrijden betreffen de toeschouwers voornamelijk ouders en familieleden, welke gedurende de wedstrijd aan de zijkant van het halve veld zullen staan. Bij de jeugdwedstrijden wordt geen gebruik gemaakt van een scheidsrechtersfluit. Tijdens de wedstrijden op heel veld zullen de toeschouwers aan de

zijlijn van het veld staan. Na de wedstrijden zullen nog maximaal 20 personen maximaal 3 uur op het terras aanwezig zijn. [Pag. 4 van 17]: Tijden van 9:00 tot 18:00.

Voornoemde beschrijving is niet juist.

- Het aantal wedstrijden dat wordt gespeeld is sterk afhankelijk van een aantal zaken. Het programma wordt mede bepaald door het aantal teams dat deelneemt aan een competitie. Afhankelijk van het aantal leden kan dit aantal toenemen. Ook het bestemmingsplan Verlengde Elsakker kan daar in positieve zin een bijdrage aan leveren. Denk aan gezinnen met kinderen, die in Wagenberg komen wonen. Maar, ook hoe de KNVB wedstrijden organiseert heeft daarop invloed. De meest recente wijzigingen hebben ertoe geleid dat bepaalde teams meerdere wedstrijden op een dag spelen. De elftalgroottes zijn aangepast, net zoals de veldgroottes.
- Afhankelijk van het aantal jeugdteams dat deelneemt aan een competitie beginnen wedstrijden vroeger dan het tijdstip van 9:00. Onze vereniging wil die mogelijkheid daartoe in ieder geval behouden. Op dit moment speelt de jeugd geen wedstrijden na 18:00.
- Wij zijn een zondagsvereniging en dat betekent dat het eerste team haar wedstrijden op zondag speelt. Incidenteel is er een wedstrijd op zaterdagavond. Dat kan gebeuren doordat er een verschuiving is in het speelschema, of wanneer het om een bijzondere wedstrijd of om een wedstrijd in de bekercompetitie gaat.
- Vanwege de teruglopende ledenaantallen in het voetbal, maken veel zondagsverenigingen de overstap naar de zaterdagcompetitie. Hoewel wij dat niet voor ogen hebben, willen wij de mogelijkheid behouden om die stap in de toekomst te behouden. Dat kan inhouden dat er dan wedstrijden na 18:00 op zaterdag worden gespeeld.
- Een team bestaat in bepaalde gevallen uit meer dan 15 spelers.
- Er wordt in de beschrijving onder RBS 2 geen melding gemaakt van de aanwezigheid en rollen van: de coach, de leider en de benodigde assistent-scheidsrechters per spelende vereniging.
- Tijdens wedstrijden wordt gebruik gemaakt van een scheidsrechtersfluit.
- Het aantal toeschouwers is zeer pessimistisch ingeschat. Er zijn toeschouwers van buiten de vereniging die een bezoek brengen aan de vereniging. Dan zijn er ook zijn zogenaamde "rij-ouders" die hun kinderen naar de wedstrijd brengen en andere mensen die hen vergezellen, zoals familie en vrienden.
- De genoemde wedstrijdduur is per leeftijdscategorie anders. En dus voldoet de stelling dat een wedstrijd "30 minuten" of "40 minuten" duurt niet. Wanneer er wijzigingen zijn in de spelregels, zal ook onze vereniging zich daaraan moeten houden. In het onderzoek is ook geen rekening gehouden met uitloop door (drink)pauzes op warme dagen, reguliere pauzes, blessuretijd, verlengingen en strafschopseries.
- Het aantal personen dat na de wedstrijd achterblijft op het terras of in de kantine en hoelang is niet in te schatten. Wanneer er sprake is van een zogenaamde derby, zal dit aantal hoger zijn. Elke horecagelegenheid moet zich houden aan de overeengekomen openingstijden. Het is daarom niet opportuun om in dit onderzoek de verblijfsduur van bezoekers op te nemen.

[Pag. 8 van 17]: RBS3 (Wedstrijddag zondag)
Op zondag worden maximaal 4 wedstrijden gespeeld. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in de volgende wedstrijden:

- *Veld 1: 2 wedstrijden heel veld (2 x 15 spelers [inclusief 4 wisselspelers]), gedurende 2 x 45 minuten, ca. 15 toeschouwers;*
- *Veld 2: 2 wedstrijden heel veld (2 x 15 spelers [inclusief 4 wisselspelers]), gedurende 2 x 45 minuten, ca. 50 toeschouwers.*

Ten aanzien van de hoofdwedstrijden (zondag veld 2) wordt opgemerkt dat ongeveer de helft van de toeschouwers (ca. 25 personen) toekijkt vanaf het terras dat voor de kantine is gelegen. Het overige deel

(ca. 25 personen) zal de wedstrijd bekijken vanaf de zijlijn tussen de kleedruimte (tribune) en het terras. Na de wedstrijden op zondag zullen maximaal 50 personen nog maximaal 3 uur op het terras aanwezig zijn. Op een wedstrijddag zullen ca. 5 kinderen gedurende maximaal 3 uur gebruik maken van de speelplaats. (Pag 4. van 17): Tijden van 9:00 tot 21:00.

Voornoemde beschrijving is niet juist.

- Het aantal wedstrijden dat wordt gespeeld is sterk afhankelijk van een aantal zaken. Het programma wordt mede bepaald door het aantal teams dat deelneemt aan een competitie. Afhankelijk van het aantal leden kan dit aantal toenemen. Maar, ook hoe de KNVB wedstrijden organiseert heeft daarop invloed.
- Een team bestaat in bepaalde gevallen uit meer dan 15 spelers.
- Er wordt in de beschrijving onder RBS 2 geen melding gemaakt van de aanwezigheid en rollen van: de coach, de leider en de benodigde assistent-scheidsrechters per spelende vereniging.
- Het aantal toeschouwers is zeer pessimistisch ingeschat. Er zijn toeschouwers van buiten de vereniging die een bezoek brengen aan de vereniging. Wanneer er sprake is van een zogenaamde derby, zal dit aantal veel hoger zijn.
- In het onderzoek is geen rekening gehouden met uitloop van wedstrijdduur door (drink)pauzes, reguliere pauzes, blessuretijd, verlengingen en strafschopseries. Daarnaast zijn wij als vereniging afhankelijk van de organisatie die de regels bepaalt, de KNVB. Wanneer er wijzigingen zijn in de spelregels, zal ook onze vereniging zich daaraan moeten houden.
- Het aantal personen dat na de wedstrijd achterblijft op het terras of in de kantine en hoelang is niet in te schatten. Wanneer er sprake is van een zogenaamde derby, zal dit aantal hoger zijn. Elke horecagelegenheid moet zich houden aan de overeengekomen openingstijden. Het is daarom niet opportuun om in dit onderzoek de verblijfsduur van bezoekers op te nemen.
- Het gebruik van de speeltoestellen door kinderen kan om uiteenlopende redenen anders uitpakken. Bijvoorbeeld, wanneer ouders langer op het sportpark verblijven, zal ook het gebruik van de speeltoestellen langer voortduren.

Resumerend
Wij zijn van mening dat door de aannames in dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende resultaten, onze vereniging in de toekomst beperkt wordt in haar bewegingsvrijheid omtrent het plannen en organiseren van trainingen, wedstrijden en toernooien op het sportpark. Hiertoe behoren ook het leiden en jureren van wedstrijden.

Wij zijn van mening dat door de aannames in dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende resultaten, onze vereniging in de toekomst beperkt wordt in haar bewegingsvrijheid omtrent het plannen en organiseren van kortdurende evenementen, zoals opendagen, voetbaldagen, de traditionele feesten en jubileumfeesten op het sportpark.

Wij zijn van mening dat door de aannames in dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende resultaten, onze vereniging in de nabije toekomst beperkt wordt in haar bewegingsvrijheid omtrent het uitbaten van de op sportpark aanwezige horecagelegenheid, te weten de sportkantine en bijbehorende terrassen.
In aanvulling hierop willen wij het college erop attenderen dat er voor het uitbaten van een horecagelegenheid in de gemeente Drimmelen reeds afspraken en regels bestaan. Wij adviseren uw college dan ook ten zeerste om geen voorwaarden te verbinden aan de conclusies van het akoestisch onderzoek, die mogelijk strijdig zijn met reeds bestaande afspraken en regels.

Voorts willen wij u erop wijzen dat bepaalde waarden, zoals veldafmetingen, speelduur, aantallen spelers e.d. gedurende de bestemmingsplanprocedure nog kunnen wijzigen ten gevolge van

gewijzigde inzichten van de KNVB. Hierop heeft een vereniging als R.K. Voetbalclub Wagenberg "V.C.W." geen invloed.

Wij zien een aangepaste versie van het akoestisch onderzoek graag tegemoet, alvorens u het bestemmingsplan verder in procedure brengt.

2. Lichthinder

Wij kunnen ons vinden in het advies om de huidige veldverlichting op onderdelen aan te passen. Het aanbrengen van hoog opgaande begroeiing achten wij echter niet opportuun. Het gaat om bijzonder hoge lichtmasten, waarbij dan niet proportionele voorzieningen getroffen moeten worden. Bovendien is begroeiing een natuurlijk element dat kan afsterven en veel onderhoud nodig heeft. Het gaat ook voor de woningen om een duurzame en haalbare oplossing.

Wij steunen wij het idee om de bestaande armaturen en verlichting te vervangen voor nieuwe armaturen met LED-verlichting. Deze omzetting kan ons inziens gelijktijdig worden meegenomen in de verduurzaming sportaccommodaties binnen de Gemeente Drimmelen. De aanpassing van de verlichting op het trainingsveld bij VCW Wagenberg staat voor 2022 op de planning.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente een anterieure overeenkomst met de planontwikkelaar heeft afgesloten waarin dergelijke te treffen voorzieningen zowel juridisch als financieel ondervangen worden.

3. Voorkoming overlast ballen

Aan de West- en Zuidzijde van het bestemmingsplan zijn woningen (locatie B en E) zeer nabij de voetbalvelden van VCW Wagenberg gesitueerd. Ter voorkoming van overlast van en schade door ballen is het raadzaam om aan de Noordzijde van het hoofdveld (A-veld) en de Oostzijde van het B-veld ballenvangers met een voldoende hoogte te plaatsen (minimaal 6 meter).

Reeds in de huidige situatie hebben meerdere woningen die aan noordwestelijke zijde grenzen aan het sportpark last van ballen die in de tuinen belanden. Incidenteel sneuvelt er zelfs een ruit. Het gaat in onderhavige situatie dan om woningen waar reeds ballenvangers geplaatst zijn.

Wij spreken dan ook onze bezorgdheid uit over eventueel te ontstane schade aan de nieuw te bouwen woningen en aan te leggen tuinen die in de nabijheid van het sportpark zijn gesitueerd. Om nog maar te zwijgen over voertuigen die mogelijk deuken oplopen. Wij kijken met enige angst naar onze verzekeringspolis en bijbehorende premie, die ten gevolge van het herhaaldelijk vergoeden van schades zeer vermoedelijk zal stijgen.

Wij adviseren dan ook ten zeerste dat de gemeente als voorwaarde aan de planontwikkelaar stelt dat op diens kosten met de realisatie van de woningen, voldoende hoge ballenvangers rondom de sportvelden worden geplaatst en de reeds bestaande ballenvangers waar nodig te vervangen, zodat er ook voor de nieuwe wijk een homogeen beeld ontstaat.

Een plattegrond van Sportpark Heesterbosch en zes foto's van de huidige situatie zijn als bijlagen toegevoegd.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente een anterieure overeenkomst met de planontwikkelaar heeft afgesloten waarin dergelijke te treffen voorzieningen zowel juridisch als financieel ondervangen worden.

Hoogachtend,

[redacted]

voorzitter VCW

Sportpark Heesterbosch
[redacted]
[redacted] Wagenberg
[redacted]
[redacted]
www.vcw-wagenberg.nl

Ps. Een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel van de R.K.V.V. VCW is als bijlage ter verificatie toegevoegd.

reclamant 9

- 2 FEB. 2022

2022003867
03/02/2022

College Burgemeester en wethouders
Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

30-1-2022

Zienswijze Plan:
Verlengde Elsakker Wagenberg

Namens de bewoners
Wagenstraat, van Schendelstraat.

Bijlage:
Buurtbewoners petitie

Correspondentie adres:
[redacted]

Bewonersparticipatie omwonenden.

Alles wat invloed heeft op onze directe omgeving valt onder leefbaarheid. Buurtbewoners van aangrenzende woningen van de Wagenstraat/ Van Schendelstraat kiezen voor kwaliteit, leefbaarheid, en behoud van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. de overheid
In de voorbereiding op het ontwerp Verlengde Elsakker willen wij bewoners van de aangrenzende woningen onze meningen/ideeën uitdragen aan de initiatiefnemer en gemeente Drimmelen.

Als er uiteindelijk gebouwd moet worden dan willen we afspraken maken.

Het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan Verlengde Elsakker staat een goothoogte van 7 mtr en nok hoogte van 11 mtr toe. Dit vinden wij bewoners absoluut onaanvaardbaar! Het is juist de gemeenten en overheid die vinden dat de bewoners in een vroeg stadium betrokken moeten worden bij het maken van plannen.

Wij omwonende van de aangrenzende woningen vragen uitdrukkelijk de bouwhoogte niet hoger toe te staan dan 7,5 meter met een goothoogte niet hoger dan 3 meter. Het dak voorzien van dakramen type Velux.

Een heel goed alternatief is een lang asymmetrisch dak met een lage kant tegen de achterkanten van de woningen aan de Wagenstraat en een hogere voorgevel aan de Verlengde Elsakker.
In het omgevingsplan kan dit per straat/gebied worden aangegeven.

Huidige situatie.
De woningen in de bestaande Elsakker hebben grotendeels een goothoogte tussen de 4 en 4,5 meter. Diverse woningen hebben een asymmetrisch dak waarvan de hoogste kant aan de voorzijde is gesitueerd. (voorzijde Elsakker) De achterkant heeft een lang dakvlak met een goothoogte van kleiner dan 3 meter. In dit dakvlak bevindt zich een groot dakraam type Velux waardoor er voldoende licht gegarandeerd is. Aan de voorzijde zijn de woningen voorzien van een dakkapel.
Opmerkelijk is dat hier rekening gehouden is met de privacy van de omgeving.
Alle aangrenzende woningen aan de Wagenstraat/van Schendelstraat hebben een goothoogte van minder dan 5 meter. Minimaal 90% van de woningen hebben een goothoogte van kleiner dan 4,5 meter en nokhoogte ongeveer 7,5 meter.

Wat schrijft de initiatiefnemer hierover in het voorontwerp?
Pagina 7 2.3.
"Wat betreft situering en massaopbouw is afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bouw karakteristieken en straatbeeld. De ontwikkeling sluit naadloos aan op de omgeving".

Niets duidt hier op hoogbouw met een goothoogte van 7 mtr of nokhoogte van 11mtr. Wij bewoners willen dat dit vastgelegd wordt in een convenant omgevingsplan.
Dit ter voorkoming van de overlast en derving van het woongenot wat dit plan met zich meebrengt.
Duidelijk moet worden bij de gemeente dat participatie vraagt om samenwerking, luisteren naar elkaar, geven en nemen. Dit is beleid wat de overheid van de gemeenten vraagt.
In de omgevingswet wordt integraal getoetst aan de leefbaarheid.
Dit in tegenstelling tot de bureaucratische onzorgvuldig afgewogen houding welke te lezen is in de reactie nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan Verlengde Elsakker "Kern Wagenberg is bouwhoogte 11mtr, goothoogte 7 mtr".

Onderstaande foto's is bij een huilende bewoner gemaakt.
Hier zijn geen woorden nodig om te begrijpen dat dit niet kan.
Toch is dit een gevolg van onzorgvuldige afweging en gebrek aan visie van achter een bureau.

Ongelofelijke blunder van de gemeente Drimmelen. DIT WILLEN WE NIET!!
Woningen Zandstraat tegen de Hooimijt.
Wij willen duidelijke afspraken maken en vastleggen in een omgevingsplan!





Dit nooit!!

ZO KAN HET OOK !!

Wagenberg wil laagbouw en privacy tegen de aangrenzende woningen.



Voorbeeld Prinsenhof Made, ruime woning met asymmetrisch dak.
Voorkant hoog met dakkapel, achterkant laag met raamtype Velux.



Achterkant Prinsenhof



Senioren woningen Zilverschoon Made Goed voorbeeld!!

2022004085
04/02/2022

- 3 FEB. 2022

reclamant 10

Tevens per e-mail: gemeente@drimmelen.nl
Gemeente Drimmelen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 19
4920 AA MADE

Ons Kenmerk : [redacted]
Inzake :
Uw kenmerk : n.t.b.

Breda, 3 februari 2022

ZIENSWIJZE TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'DE VERLENGDE ELSAKKER WAGENBERG'

Geachte Raad,

Cliënten, de [redacted] (hierna te noemen: cliënten), wonend aan de [redacted] te Wagenberg, hebben kennisgenomen van het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' (identificatienummer: NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01).

Eerder diende de heer mr. [redacted] namens cliënten al een inspraakreactie in tegen het voorontwerp op 13 januari 2021 (**productie 1**). Wij hebben de zaak van hem overgenomen.

Hierbij ontvangt u de zienswijze van cliënten op het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen.

Princenhagelaan 1-B3
4813 DA Breda
Tel: 076-531 4141
Fax: 076-531 4140
info@horchneradvocaten.nl
www.horchneradvocaten.nl
KvK: 55636888
BTW: NL00187807838B01

H

Inleiding

Het perceel waarop de woning van cliënten is gelegen grenst direct aan het plangebied 'Verlengde Elsakker Wagenberg'. Vooralsnog wonen cliënten vrij en landelijk, maar hier gaat verandering in komen wanneer het ontwerpbestemmingsplan betreffende het plangebied door de gemeenteraad zou worden goedgekeurd. Op dat moment zal namelijk een nieuwbouwwijk met maar liefst 88 woningen pal naast/rond het perceel van cliënten worden gebouwd. Het plan heeft voor cliënten wezenlijke nadelige gevolgen.

Cliënten wonen niet zonder reden aan de Akkerstraat 4 in Wagenberg. Zij hebben destijds de betreffende woning met bijbehorend perceel gekocht, omdat zij vrij, landelijk en rustig willen wonen. Dit zal totaal veranderen als het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt. Op dat moment zal de woning van cliënten aan drie kanten worden ingesloten.

Onderstaande foto weergeeft het plangebied (rood). Rechtsonder van het plangebied is de woning van cliënten gesitueerd (geel).



Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', pagina 5 (**productie 2**).

De Ontwikkelcombinatie Verlengde Elsakker is voornemens is om vlak naast het perceel van cliënten – op het agrarisch perceel ter hoogte van de Wagenstraat en Elsakker – de betreffende nieuwbouwwoningen te realiseren. De woningen zijn in te delen in type appartement, aaneengebouwd, twee-onder-een-kap, geschakeld, vrijstaand en rug-aan-rug. Het woongebied zou te bereiken zijn via de bestaande Elsakker en via een te realiseren ontsluiting op de Wagenstraat.

Hieronder volgt een uitsnede van het stedenbouwkundige plan 'Verlengde Elsakker'.



Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', p. 8 (**productie 2**).

Voor de gronden vigeert thans het bestemmingsplan 'Kern Wagenberg' van de gemeente Drimmelen zoals vastgesteld op 20 juni 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied

bestemd als 'Agrarisch', 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De realisatie van het beoogde woongebied is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplanregime. Het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' biedt het planologische kader waarbinnen de woningen toch gerealiseerd kunnen worden ('Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'). Het plangebied wordt omringd door bestaande woningen aan de Elsakker, Van Schendelstraat, Wagenstraat, Akkerstraat en de sportvelden van voetbalvereniging VCW.

Het plan heeft voor cliënten zeer nadelige gevolgen. Allereerst tast het plan het woongenot van cliënten aan. Het ter plaatse aanwezige landelijke gebied wordt omgezet in een nieuwbouwwijk. Van vrij en landelijk wonen zal geen sprake meer zijn. Daarnaast tast het plan de privacy van cliënten aan. In de nieuwe situatie ontstaat vanaf de zuidkant en de westkant inkijk in de woning en de tuin van cliënten. Ook zal de woning van cliënten in waarde dalen.

Ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomstig provinciaal en gemeentelijk beleid

Cliënten stellen dat het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' niet overeenkomstig provinciaal en gemeentelijk beleid is. Cliënten verwijzen hierbij naar de volgende stukken: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen (**productie 3**), Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021 (**productie 4**) en Vastgesteld bestemmingsplan 'Kern Wagenberg' gemeente Drimmelen (26 juni 2013) (**productie 5**). De volgende passages uit de hiervoor genoemde beleidsstukken zijn hierbij relevant:

> Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014
>
> *"**Zorgvuldig ruimtegebruik***
> *De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen **het principe van zorgvuldig ruimtegebruik** toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en **nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen**. Dit betekent dat **eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.** Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden."*
>
> Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen
>
> *"Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, **verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties**. Hierbij waken wij voor **teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten**."* (p. 17)
>
> Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021

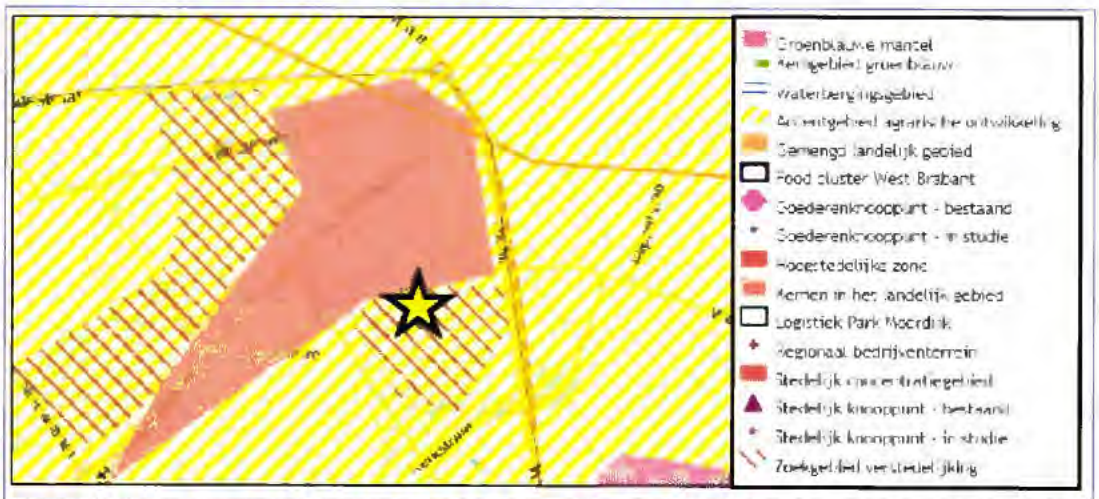
*"**Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Hierbij waken wij voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten.** Inwoners van onze gemeente hebben vaak voorkeur voor een specifieke kern. Dat geldt ook voor mensen van buiten. Daarom geniet gefaseerd bouwen in alle kernen de voorkeur."* (p. 4)

Vastgesteld bestemmingsplan 'Kern Wagenberg' gemeente Drimmelen (26 juni 2013)

*"Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft **efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling** gesteld om zo de bestaande kwaliteiten te versterken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van **prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties** (...). Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Voor de **kern Wagenberg staat het versterken en behouden van de huidige kwaliteiten centraal. De kern zal zich meer profileren op het gebied van recreatie, cultuur en ambachtelijke voorzieningen.**"* (p. 11)

Het provinciaal en gemeentelijk beleid komt op het volgende neer. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking kan pas aan de orde komen als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen niet binnen bestaand gebied kan worden gerealiseerd – ook niet in andere kernen binnen de gemeente. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt (**productie 2**, p. 23). Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuift de gemeente Drimmelen haar aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Er wordt door de gemeente gewaakt voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten.

Het plangebied is op de structurenkaart van de SVRO aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied' en **'Zoekgebied voor verstedelijking'** in het 'Gemengd landelijk gebied'. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied, aangeduid met een gele ster, binnen het perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', p. 23 (**productie 2**).

Cliënten zijn allereerst van oordeel dat het **plangebied geen inbreidingslocatie, maar een uitbreidingslocatie betreft**. Woningbouw op in een woonkern gelegen gronden die reeds door woningen omsloten zijn, kwalificeert als inbreiding, zo volgt uit de uitspraak van de ABRvS van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2828, r.o. 5.3. Het plangebied wordt enkel aan de noord- en westzijde omringd door woningen, maar niet aan de zuidzijde en oostzijde – in ieder geval niet aan de gehele zuidzijde – zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld. **Al met al wordt het plangebied niet door woningen omsloten. Ten onrechte noemt men dit dus een inbreidingslocatie.**

Vervolgens merken cliënten op dat het plangebied weliswaar kan worden aangeduid als **'Zoekgebied voor verstedelijking'** in het 'Gemengd landelijk gebied', maar dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet is gemotiveerd waarom een transformatie naar stedelijk gebied zou moeten plaatsvinden. De zinsnede *"Ter plaatse van het plangebied is het nodig om de kern uit te breiden om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien"* (op pagina 24 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) kan volgens cliënten niet worden aangemerkt als een deugdelijke motivering.

Elders in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied 'Verlengde Elsakker' getoetst aan artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B). In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van **Verstedelijking afweegbaar** alleen 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.

Ook hier (pagina 28 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) ontbreekt een deugdelijke motivering. De zinsnede *"Binnen de kom van Wagenberg is feitelijk geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van 87 grondgebonden woningen (...)"* is te kort door de bocht. Er blijkt volgens cliënten namelijk helemaal geen onderzoek gedaan te zijn naar de mogelijkheden in het Stedelijk Gebied. De zinsnede *"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)."* (op pagina 28 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) is onjuist, aangezien het plangebied niet kan worden gekwalificeerd als inbreidingslocatie.

Tevens willen cliënten nog opmerken dat ook de Provincie Noord-Brabant bedenkingen heeft bij het nieuwbouwproject Verlengde Elsakker, zo blijkt uit de inspraakreactie van de provincie (**productie 6**):

> *"De locatie is planologisch voorstelbaar, maar de onderbouwing die is vereist op grond van de artikelen 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening is nog onvoldoende.* ***Wagenberg heeft meer zoekgebieden voor verstedelijking. Waarom is nu voor deze ontwikkeling gekozen en is dit een afronding?"***

Daarnaast zijn cliënten van oordeel dat het nieuwbouwproject Verlengde Elsakker de contouren van de unieke topografische eigenschappen van het dorp Wagenberg tenietdoen. Zij verwijzen hierbij naar het Vastgesteld bestemmingsplan 'Kern Wagenberg' gemeente Drimmelen (26 juni 2013) (**productie 5**), waarin deze unieke topografische eigenschappen worden beschreven:

> *"Typerend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijde van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. Deze weggetjes evenwijdig langs de voet van de dijk kregen de benaming Onderdijk."*

Cliënten verwachten dat het nieuwbouwproject Verlengde Elsakker de contouren van de dorpsstructuur onherstelbaar zullen aantasten.

Gelet op het voorgaande zal de gemeente Drimmelen moeten (laten) **onderzoeken of de nieuwbouwwoningen elders binnen bestaand bebouwd gebied (op inbreidingslocaties)**

kunnen worden gerealiseerd – in de kern Wagenberg of eventueel in de andere kernen van de gemeente.

Cliënten wijzen op de volgende projecten:

- [redacted]): vierentwintig appartementen in de sociale sector voor een brede doelgroep met extramurale zorg, een vrijstaande boerderij woning en een twee-onder-een kap schuurwoning, acht twee-onder-een-kap woningen voor gezinnen, negen levensloopbestendige patiowoningen voor empty nester en zes studio's voor starters;
- Bouwplan Hofstad Wagenberg: circa dertien woningen.
- Ontmoetingscentrum Plexat ('Onder de Toren'): ouderenhuisvesting en multifunctionele accommodatie.
- Nieuwstraat.

Niet of onvoldoende is gemotiveerd voor wie en waarom bovenop deze bovengenoemde wooneenheden nog eens 88 wooneenheden in Wagenberg zouden worden gebouwd. Dat klemt al des te meer, nu uit de hieronder te benoemen prognoses blijkt dat er voor Wagenberg maar 55 wooneenheden benodigd zouden zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten zijn van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Daartoe voeren zij aan dat de actuele behoefte aan de voorgenomen woningbouw in kwantitatieve, nog in kwalitatieve zin is onderbouwd.

Alvorens het standpunt van cliënten wordt onderbouwd met argumenten, volgt hieronder eerst een beknopte toelichting op het wetsartikel waarop cliënten een beroep doen.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst een motiveringseis en vraag om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de Nota van Toelichting (2017) volgt dat juist als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling die vaak ingrijpende gevolgen zal hebben voor (de wijde omgeving van) het plangebied, het noodzakelijk is dat gemeentelijke bestuursorganen nadrukkelijk stilstaan bij de vraag of er

behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en daar in de toelichting bij het bestemmingsplan op ingaan. Met het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebrek te stimuleren (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2.2 t/m 2.4).

Uit artikel 3.1.6, tweede lid, Bro volgt dat in de toelichting bij een bestemmingsplan de volgende vragen doorlopen dienen te worden:

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Cliënten zijn het met uw gemeenteraad eens dat het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' voorziet in een stedelijke ontwikkeling en dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zij zijn echter, anders dan u, van oordeel dat de derde vraag negatief beantwoord dient te worden. Cliënten zijn van oordeel dat er geen sprake is van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling zoals die is neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan (88 woningen) en concluderen daarmee dat niet kan worden voldaan aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Hoe dan ook is het andersluidende standpunt van de planopstellers in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Het oordeel dat geen sprake is van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling in Wagenberg zoals die is neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan baseren cliënten op de volgende stukken: Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen (**productie 3**), Aanvulling op de Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen (**productie 7**), Woonvisie Drimmelen 2017-2021 (**productie 4**) en Nota Woningbouwprogramma 2019-2024 (**productie 8**). De volgende passages uit de hiervoor genoemde beleidsstukken zijn hierbij relevant:

> Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen
>
> *"Wij verwachten de komende jaren voldoende woningbouwruimte te kunnen bieden binnen het door de provincie aangegeven stedelijk gebied. Als op langere termijn na gebleken behoefte toch uitbreiding noodzakelijk is, dan **zien wij Made als meest logische plaats** gezien het aanwezige voorzieningenniveau."* (p. 17)
>
> *"Om het **aantrekkelijke landelijke woonklimaat** in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van **nieuwbouw in de grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties**. Hierbij waken wij voor **teveel verdichting** die het dorpse karakter kan aantasten."* (p. 17)

Aanvulling op de Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen

"In de Woonvisie 2017-2021 en de Nota Woningbouwprogramma 2019-2024 is opgenomen dat in alle dorpen nieuwbouw nodig is. De aantallen zijn hierin onderbouwd, mede op basis van het daaraan ***voorafgaande woonbehoefte-onderzoek*** *onder de inwoners van de gemeente."* (p. 8)

"Daar staat tegenover dat in de kern Wagenberg relatief weinig woningen (8 woningen tussen 2016 en 2019) worden gebouwd. Wil dat nu zeggen dat er dan in Wagenberg niets meer bij gebouwd hoeft te worden, omdat er in Lage Zwaluwe meer wordt toegevoegd dan in de planning opgenomen? Nee, in de Woonvisie is gesteld dat in alle dorpen woningbouw nodig is voor alle doelgroepen en in alle prijscategorieën. Wel kan het zijn dat er een differentiatie wordt doorgevoerd, waarbij het accent op basis van de woningbouwplanning op bepaalde doelgroepen komt te liggen."

"In Wagenberg zijn 8 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 11 woningen zijn in aanbouw en er is een plan voor een nieuwe wijk. In Wagenberg zijn in principe voldoende plannen. Maar het is nog niet zeker of alle nieuwe woningaantallen binnen de planperiode allemaal gerealiseerd zullen zijn.

In een zienswijze is een locatie aan de Vogelstraat aangedragen waar woningbouwversnelling op korte termijn mogelijk zou zijn. Omdat die locatie deels binnen stedelijk gebied ligt en aan de uitgangspunten van de Aanvulling voldoet, wordt deze uitbreidingslocatie toegevoegd, voor ongeveer 20 woningen." (p. 9)

"6. Uitbreidingslocaties in Wagenberg
(...)
Er is voor Wagenberg geen noodzaak voor de toevoeging van grootschalige uitbreidingslocaties. *Kleinschaliger plekken met beperkte woningaantallen komen wel in aanmerking.*

Verlengde Elsakker
Aan de oostzijde van het dorp ligt ***de uitbreidingslocatie 'Verlengde Elsakker'*** *(locatie 1 op de hiernaast weergegeven kaart). Deze woningbouwlocatie is al vastgelegd in de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen. (...)*

In het kader van de versnelling staat de gemeente Drimmelen open voor kleinschalige plannen in Wagenberg.

Locatie Dorpsstraat - Zuidveren
Achter de Dorpsstraat en ten oosten van Zuidveren is een bedrijfslocatie gelegen. Hier ligt een kans om de locatie te transformeren tot woonlocatie waarin ruimte is voor doelgroepen en type woningen die nog niet in plannen voorzien zijn. Daarbij wordt gedacht aan wonen met zorg.

De locatie maakt voor een deel onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd door de Provincie. Het noord-westelijk deel van de bedrijfslocatie is gelegen in de zone 'verstedelijking afweegbaar'.

Locatiekeuze

Er is geen behoefte aan een omvangrijke nieuwe uitbreidingslocatie in Wagenberg.

In het kader van de gewenste versnelling van woningbouw komt de ***kleinschaliger locatie Dorpsstraat - Zuidveren in aanmerking****.*
Daarbij zal het gaan om een ***woningaantal van circa 20*** *en dient de nadruk te liggen op doelgroepen en type woningen (zorgwonen) die niet elders in plannen zijn voorzien."* (p. 23)

*"****Conclusies***
Met bovengenoemde locaties wordt in potentie de ***ontwikkelingsruimte voor ruim 400 woningen in de gemeente Drimmelen toegevoegd****. Uiteraard zal er sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling en realisatie. In dit document is* ***Lage Zwaluwe niet meegenomen omdat daar nog voldoende capaciteit is****. Hoge Zwaluwe en Drimmelen zullen nader onderzocht worden naar passende uitbreidingslocaties voor woningbouw."* (p. 27)

Woonvisie Drimmelen 2017-2021

"In onze gemeentelijke Structuurvisie 2033 wordt verwoord waar de gemeente wil staan in 2033 en wat daarvoor nodig is. De visie is een uitnodiging om onder andere de woonvisie op gang te brengen; het volgende wordt daar over gemeld. ***Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de kernen te behouden, verschuiven wij onze aandacht van nieuwbouw in grote uitbreidingslocaties steeds meer naar kleinschaliger inbreidingslocaties. Hierbij waken wij voor teveel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten. Inwoners van onze gemeente hebben vaak voorkeur voor een specifieke kern. Dat geldt ook voor mensen van buiten. Daarom geniet gefaseerd bouwen in alle kernen de voorkeur.****"* (p. 4)

De provinciale groeiprognoses voor de ***periode 2016-2024 melden een benodigde groei in woningen van ongeveer 820 woningen****. In deze woonvisie gaan wij voor de nieuwbouw uit van dezelfde groeiperiode, (...)."* (p. 21)

Tabel 14 Te realiseren nieuwbouw naar kern en prijsklasse

Kern	Prijssegment	Aantal woningen
Made	Sociale huur	125
	Dure huur	75
	Goedkope koop	45
	Middeldure koop	75
	Dure koop	70
	Totaal Made	390
Terheijden	Sociale huur	60
	Dure huur	40
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	35
	Dure koop	30
	Totaal Terheijden	195
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35
	Dure huur	20
	Goedkope koop	30
	Middeldure koop	25
	Dure koop	25
	Totaal Lage Zwaluwe	135
Hooge Zwaluwe	30 woningen	
Wagenberg	55 woningen	
Drimmelen	15 woningen	
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30
	Dure huur	15
	Goedkope koop	15
	Middeldure koop	15
	Dure koop	25
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	*100*
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250
	Dure huur	150
	Goedkope koop	120
	Middeldure koop	150
	Dure koop	150
	Totaal gemeente Drimmelen	*820*
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie: 150 woningen zijn reeds verwerkt in de diverse prijssegmenten	Alle kernen	

(p. 31 van de Woonvisie Drimmelen 2017-2021)

Kern	Prijssegment	Woonvisie: aantal woningen t/m 2024	Reeds gebouwd vanaf 2016	Plannen vastgesteld en in procedure	Totaal
Made	Sociale huur	125	1	8	9
	Dure huur	75		22	22
	Goedkope koop	45	3	8	11
	Middeldure koop	75	44	25	69
	Dure koop	70	87	61	148
	Nog niet bekend			0	0
	Totaal Made	***390***	*135*	*124*	***259***
Terheijden	Sociale huur	60	16	13	29
	Dure huur	40		6	6
	Goedkope koop	30		8	8
	Middeldure koop	35		29	29
	Dure koop	30		35	35
	Nog niet bekend			0	0
	Totaal Terheijden	***195***	*16*	*91*	***107***
Lage Zwaluwe	Sociale huur	35	27	56	83
	Dure huur	20	6	0	6
	Goedkope koop	30	10	0	10
	Middeldure koop	25	19	40	59
	Dure koop	25	5	41	46
	Totaal Lage Zwaluwe	***135***	*66*	*137*	***203***
Hooge Zwaluwe	30 woningen	30	8	12	20
Wagenberg	55 woningen	55	8	89	97
Drimmelen	15 woningen	15	0	0	0
Uitsplitsing naar categorie in Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	Sociale huur	30	5	25	30
	Dure huur	15		0	0
	Goedkope koop	15	4	11	15
	Middeldure koop	15	4	19	23
	Dure koop	25	3	46	49
	nog niet bekend			0	0
	Totaal Hooge Zwaluwe, Wagenberg en Drimmelen	***100***	*16*	*101*	***117***
Totalen gemeente Drimmelen	Sociale huur	250	49	102	151
	Dure huur	150	5	28	33
	Goedkope koop	120	17	27	44
	Middeldure koop	150	87	113	180
	Dure koop	150	95	183	278
	Onbekend			0	0
Leegkomende gebouwen, herbestemming, transformatie	80 woningen gereserveerd voor nieuwe verzoeken			0	0
	Totaal gemeente Drimmelen	820	233	453	686

Tabel 1 *Woningbouwplanning 2016-2024 per kern in relatie tot Woonvisie (per 1-4-2019)*

(p. 5 van de notitie 'Woningbouwprogramma 2019-2024')

Uit de notitie 'Woningbouwprogramma 2019-2024' volgt dat de behoefte aan nieuw te realiseren woningbouw is gebaseerd op de volgende gegevens:

- de uitgevoerde Woonmonitor;
- het gehouden woonberaad;
- gesprekken met Woonvizier, makelaars en andere betrokken partijen;
- marktinformatie uit Funda en Klikvoorwonen;
- uitgevoerde analyses naar de effectieve vraag op de woningmarkt.

In de twee hiervoor afgebeelde tabellen uit de Woonvisie Drimmelen 2017-2021 en de notitie 'Woningbouwprogramma 2019-2024' valt af te lezen dat de gemeente Drimmelen uitgaat van een **woonbehoefte van 55 woningen in de kern Wagenberg**. Inmiddels zijn er 8 woningen gebouwd. Voor 89 woningen loopt een procedure. Volgens de woningbouwplanning zullen dus in totaal 97 woningen worden gerealiseerd, terwijl er een woonbehoefte is van 55 woningen (verschil van 42 woningen) in de kern Wagenberg.

Op een (verouderde) webpagina van de gemeente Drimmelen staat vermeld dat het plangebied Verlengde Elsakker **circa 60 woningen**, grondgeboden en appartementen, betreft:

> **Wagenberg**
> - Verlengde Elsakker: circa 60 woningen, grondgebonden en appartementen, schetsfase
> - Brouwerijstraat / Thijssenweg: 2 grondgebonden bedrijfswoningen
> - Dorpsstraat 45/47: 10 koopappartementen en 4 grondgebonden koopwoningen
> - Kerkstraat ong.: 4 wooneenheden

Bron: https://drimmelen.nl/nieuwbouw-gemeente-drimmelen

Ook in de raadsbrief van 11 juni 2019 (registratienr. 2019019214) wordt gesproken over *"zo'n 60 woningen"* (**productie 9**). Uit het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' van 17 november 2020 volgt dat het plangebied **79 woningen** betreft. het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' van 13 december 2021 heeft het over **88 woningen**.

In de loop der jaren zijn om onbekende redenen steeds meer woningen toegevoegd aan het plangebied / nieuwbouwproject 'Verlengde Elsakker'. **Een rapport waaruit blijkt dat de woonbehoefte recent verder zou zijn toegenomen in de kern Wagenberg, ontbreekt**.

Weliswaar is in de Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' van 13 december 2021 uiteengezet dat de woningvoorraad in Drimmelen in dit decennium zal moeten groeien met 1.020 extra woningen, maar hiermee is niet onderbouwd dat de woonbehoefte in de kern Wagenberg is toegenomen (**productie 2**, p. 19). Bovendien wordt in de notitie 'Woningbouwprogramma 2016-2024' gesteld dat voor de toekomst de aandacht in Drimmelen zal verschuiven naar kwaliteit, namelijk de bestaande woningvoorraad versterken en de wijken en kernen op een juiste wijze afronden.

Al met al stellen cliënten dat geen sprake is van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling in Wagenberg zoals die is neergelegd in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Er is hooguit een behoefte van circa 55 woningen, maar daarin lijkt al met de andere twee genoemde projecten (Autogarage Janssens en de Hofstad) grotendeels te zijn voorzien.

Schrappen rug-aan-rug woningen (locatie E) en grondgebonden woningen (locatie B)

Cliënten hebben daarnaast ook bezwaren tegen de wijze waarop het bestemmingsplan is vormgegeven.

Cliënten verzoeken u dringend de rug-aan-rug woningen (locatie E) en de grondgebonden woningen (locatie B) te laten schrappen uit het plan.

De afstand tussen de gevel van de rug-aan-rug woningen en de gevel van de woning van cliënten is 15 meter. De afstand tussen de gevel van de grondgebonden woningen en de gevel van de woning van cliënten is 25 meter. Deze afstanden vormen een inbreuk op de privacy van cliënten.

Mocht u de grondgebonden woningen niet willen laten schrappen uit het plan, **dan verzoeken cliënten u rondom het perceel van cliënten een onderhoudsstrook (minimaal 3 meter breed) aan te laten leggen, zodat cliënten in staat zijn de hoge coniferenhaag rondom het perceel machinaal – met een traktor – te onderhouden.** Het perceel van cliënten is immers al geruime tijd afgeschermd met deze hoge coniferenhaag. **Cliënten verzoeken u dan tevens rondom het perceel van cliënten het gebied in te laten richten met grondgebonden woningen bestaande uit één bouwlaag** en dit type woningen vast te leggen op de gewijzigde plankaart met bijbehorende functie-, bouwaanduidingen en maatvoeringen en te onttrekken aan de inwisselbaarheid van de woning typologieën binnen de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen'. **Ook verzoeken cliënten u rondom het perceel van cliënten het plangebied af te ronden middels een gemetselde muur (minimaal 2 meter hoog) peilhoogte en gevelsteen als woning cliënten.**

Verder volgt nog uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat met name de rug-aan-rug woningen geluids- en lichthinder zullen ondervinden.

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de bewoners van de rug-aan-rug woningen **geluidshinder** zullen ervaren, doordat deze woningen te dicht op de voetbalvereniging VCW aan de Kerkstraat 11d zijn gesitueerd. In de toelichting wordt verwezen naar de tabel 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'.

Plangebied "Elsakker"				
Bedrijf/functie	Locatie	Max. milieucategorie conform bestemmingsplan	Richtafstand VNG	Afstand tot plangebied*
Voetbalvereniging VCW	Kerkstraat 11	3.1	50 meter (aspect geluid)	0 meter
Basisschool De Elsenhof	Van Den Elsenplein 17	2	30 meter (aspect geluid)	15 meter
Paardenhouderij	Wagenstraat 40	3.1	50 meter (aspect geur)	180 meter
Veehouderij	Wagenstraat 31	3.2	100 meter (aspect geur)	230 meter

** Gemeten vanaf de grens van de hindergevende bestemming tot de dichtstbijzijnde bestemming 'Wonen'*

Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', p. 56 (**productie 2**).

Uit de tabel volgt dat de richtafstand voor voetbalvereniging VCW 50 meter bedraagt. De afstand tot het plangebied is 0. De bewoners van de rug-aan-rug woningen zullen dus hoe dan ook geluidshinder ondervinden. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt het bevoegd gezag het volgende verzocht (**productie 2**, p. 57):

> *"Het bevoegd gezag wordt verzocht* ***aansluiting te zoeken bij de grenswaarden uit de VNG publicatie van 70/65/60 dB(A) in respectievelijk de dag/avond- en nachtperiode, wat eveneens overeenkomt met de standaard norm uit het Activiteitenbesluit****. Indien aansluiting gezocht wordt bij de grenswaarden uit de VNG publicatie/ Activiteitenbesluit kan voor de dag- en nachtperiode worden voldaan aan de grenswaarde van respectievelijk 70 / 60 dB(A). In de avondperiode wordt de grenswaarde van 65 dB(A) met 4 dB(A) overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het fluitje van de scheidsrechter tijdens wedstrijden in de avondperiode. Gezien de toelichting in paragraaf 7.2* ***wordt het bevoegd gezag verzocht om in onderhavige situatie voor de maximale geluidniveaus aansluiting te zoeken bij de grenswaarden uit de VNG-publicatie/Activiteitenbesluit. En daarnaast om in de avondperiode maximale geluidniveaus tot 69 dB(A) toe te staan."***

Cliënten betwisten dat het hier alleen maar gaat om 'het fluitje van de scheidsrechter' en ook geven zij aan dat handhaving een probleem is. Cliënten ervaren namelijk al geruime tijd geluidshinder van de horeca in het clubhuis van voetbalvereniging VCW. Discomuziek tot 02.00 uur is wekelijks aan de orde. Cliënten merken op dat de gemeente Drimmelen en het clubbestuur in al die jaren weigeren mee te werken aan een sociale oplossing. Het is dan ook zeer aannemelijk dat het bevoegd gezag het bovenstaand verzoek uit de toelichting naast zich neer zal leggen. Dat betekent dus dat hier woningen worden gebouwd, waarvan men nu al kan aannemen dat dit leidt tot conflictueuze situaties.

De zorgen van cliënten worden nog eens onderstreept door de inspraakreactie van de Provincie Noord-Brabant **productie 6**:

> *"**Er zijn bedenkingen bij de zuidelijk gelegen woningen, grenzend aan de twee sportvelden. Deze liggen afgelegen en scoren ten opzichte van het geluid en lichthinder van de voetbalvelden eigenlijk niet goed.** Elders staat dat vier woningen slecht scoren ten opzichte van het verkeersgeluid van de Wagenbergse Baan. Onduidelijk is om welke woningen het gaat. Verduidelijking is gewenst t.a.v. cumulatie van deze factoren en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat."*

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt tevens dat de bewoners van de rug-aan-rug-woningen **lichthinder** zullen ervaren, doordat deze woningen te dicht op de voetbalvereniging VCW aan de Kerkstraat 11d zijn gesitueerd. Hierbij wordt verwezen naar het lichthinderonderzoek van Signify Benelux (**productie 10**).

In toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het lichthinderonderzoek als volgt beoordeeld:

> *"**Uit lichthinderonderzoek blijkt dat de veldverlichting op VCW Wagenberg nadelige effecten heeft op het woonklimaat van enkele nieuwe woningen. De voorkeur heeft het om de veldverlichting te vervangen voor ledverlichting**. Als dat niet mogelijk is kan de gemeente in overleg treden met VCW Wagenberg voor een alternatieve oplossing: bijvoorbeeld het aanbrengen van hoog opgaande begroeiing aan te brengen tussen de sportvelden en de bebouwing en/of het bijstellen van de verlichting."*

Ten aanzien van lichthinder bestaan bij cliënten dezelfde zorgen als ten aanzien van de zojuist besproken geluidshinder. De gemeente Drimmelen handhaaft de situatie van geluidshinder afkomstig van voetbalvereniging VCW niet. Niet aannemelijk is dat het bevoegd gezag zich zal buigen over het advies / verzoek in de toelichting ten aanzien van lichthinder (veldverlichting vervangen voor ledverlichting of eventueel aanbrengen van hoog opgaande begroeiing). Bovendien is van belang dat hoge begroeiing in de winter het licht niet zal mitigeren, omdat de bomen dan in beginsel geen bladeren hebben. Dit terwijl de herfst en winter nu juist de seizoenen zijn waarin lampen vaak (en al vroeg) worden gebruikt. Daarnaast zijn bomen vrijwel altijd lager dan de betreffende lichtmasten. Bomen zijn dus helemaal geen oplossing tegen deze lichthinder.

De geplande rug-aan-rug-woningen vormen een recept voor ellende, op het gebied van geluid en licht. Deze planning staat garant voor conflicten in het dorp.

Cliënten verzoeken u de rug-aan-rug woningen te laten schrappen uit het plan.

Verkeersontsluiting

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de Elsakker wordt ontsloten op de Wagenstraat. Cliënten kunnen zich hierin vinden, maar plaatsen wel de volgende kanttekening.

Op de uitsnede van het stedenbouwkundigplan 'Verlengde Elsakker' valt te zien dat de Elsakker doorloopt tot de Akkerstraat (doodlopend pad). Cliënten brengen u graag in herinnering dat de **Akkerstraat een eigen weg is**. Dit blijkt o.a. uit notariële inschrijving. Een gedeelte van de Akkerstraat is eigendom van cliënten.

Om bewegingen vanuit de Elsakker naar de Akkerstraat – denk aan spelende kinderen en fietsers – uit te sluiten, verzoeken cliënten u dringend een hekwerk (dubbelstaafs om doorknippen te voorkomen) te plaatsen langs de Akkerstraat grenzend aan het plangebied (aangeduid met geel).



Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', p. 8 (**productie 2**)



Uitsnede van het stedenbouwkundigeplan 'Verlengde Elsakker' uitvergroot

Tweede verkeersontsluiting perceel [redacted]

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (pagina 4) volgt dat Akkerstraat 2 een eigen, nieuwe ontsluiting krijgt via het zuidoostelijke deel van het plangebied. Deze mogelijkheden zouden er ook zijn voor [redacted] Op de volgende pagina van deze zienswijze is op een uitsnede van het stedenbouwkundigplan met geel aangegeven waar deze ontsluiting vermoedelijk zal worden aangelegd.

Cliënten willen hierbij benadrukken dat een tweede ontsluiting op het perceel van cliënten ([redacted] niet wenselijk is. Mochten hiervoor plannen klaarliggen, dan maken cliënten hiertegen uitdrukkelijk bezwaar.



Uitsnede van het stedenbouwkundigplan 'Verlengde Elsakker' uitvergroot.

Verkeers- en geluidsoverlast

Zoals gezegd wonen cliënten niet zonder reden aan de [redacted] Wagenberg. Zij hebben destijds deze woning met bijbehorend perceel gekocht vanwege de rustige en landelijke omgeving. Hier zal verandering in komen als het nieuwbouwproject Verlengde Elsakker wordt gerealiseerd. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de nieuwe woningen zullen zorgen voor een toename van het verkeer (**productie 2**, p. 11). Uit onderstaande tabel blijkt dat het plan 573 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal genereert.

Verkeersgeneratie			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning, koop	1	8,2	8,2
Twee-aaneen gebouwde woning, koop	25	7,8	195,0
Aaneengebouwde woning, koop	20	7,4	148,0
Appartement middelduur, koop	16	6,0	96,0
Appartement goedkoop, sociale huur	16	4,1	65,6
Rug-aan-rug woning, koop	10	6,0	60,0
Totaal 88 woningen			572,8

**Voor de rug-aan-rug woningen (locatie E) wordt een verkeersgeneratie gehanteerd die afgeleid is van een woning met een vergelijkbaar woonoppervlak*

Bron: Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg', p. 11 (**productie 2**)

In de toelichting wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai van Wematech (2020). In de omliggende wegen zou sprake zijn van de volgende verkeersintensiteiten:

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

Met een toename van 573 motorvoertuigen per etmaal op de erftoegangswegen als de Van Schendelstraat, Kerkstraat en Wagenstraat zouden de etmaalintensiteiten op de direct aansluitende erftoegangswegen op deze wegen ten hoogste 1.475, 1.780 en 866 bedragen.

Cliënten leiden hieruit af dat **geen sprake is van een beperkte toename van de verkeersintensiteit ten opzichte van de referentiesituatie**. In de Wagenstraat verdriedubbelt de verkeersintensiteit zelfs.

Cliënten stellen dat een afname van het aantal woningen – van 88 naar acht woningen, dan wel hooguit 55 woningen – zal leiden tot een beperkte en aanvaardbare toename van de verkeersintensiteit. Zij verzoeken u nogmaals een aantal woningen te laten schrappen uit het plan – bij voorkeur de rug-aan-rug woningen en de grondgebonden woningen.

Flora en fauna

Het plangebied met de daarin aanwezige flora en fauna grenst direct aan het perceel van cliënten. Om die reden stellen cliënten dat de aanwezige flora en fauna onderdeel is van hun leefomgeving. Zij hebben hierover het volgende op te merken.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar, zo volgt uit artikel 3.1.1a Bro. De **twee quickscans flora en fauna die zijn uitgevoerd door Econsultacy zijn ouder dan twee jaar**.

Cliënten zijn zich ervan bewust dat niet is uitgesloten dat een bestuursorgaan bij het nemen van een besluit eventueel gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die wél ouder zijn dan twee jaar. Echter, indien een bestuursorgaan gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, dan vereisen het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel dat het bevoegde bestuursorgaan nader motiveert waarom die gegevens nog immer actueel zijn.

Cliënten hebben geconstateerd dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en / of in de daarbij behorende stukken een motivering ontbreekt waarom de twee quickscans flora en fauna nog actueel zijn. Om die reden verzoeken cliënten u een nieuw onderzoek in te stellen naar de flora en fauna in het plangebied en dan bij voorkeur niet alleen via een quick-scan. Mocht u van mening zijn dat de betreffende quickscans nog steeds actueel zijn, dan verzoeken cliënten u dit nader te motiveren. Daarnaast verzoeken zij u rekening te houden met het volgende.

Uit de **quickscan flora en fauna van Econsultancy van juli 2018 (productie 11)** volgt dat de voorgenomen ingreep (de realisatie van de 88 woningen) mogelijk verstorend kan werken voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen. Uit de **quickscan flora en fauna van Econsultancy van 9 oktober 2020 (productie 12)** volgt dat het niet op voorhand uit te sluiten is dat er door de voorgenomen ingreep (amoveren van de woningen Wagenstraat 22 en 22a te Wagenberg) negatieve effecten ontstaan voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Volgens Econsultancy dient dit middels nader onderzoek uitgezocht te worden.

Cliënten verzoeken u dringend de adviezen van Econsultancy op te volgen en een nader onderzoek uit te laten voeren naar de negatieve effecten voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen als gevolg van het amoveren van de woningen aan de Wagentraat 22 en 22a te Wagenberg. Zij ontvangen van u graag **een afschrift van het rapport**.

Onderzoek naar stikstofdepositie (flora en fauna)

Cliënten willen u wijzen op de volgende conclusie van de **quickscan flora en fauna van Econsultancy van 9 oktober 2020**:

> *"Ten aanzien van gebiedenbescherming wordt een **nader onderzoek naar de stikstofdepositie niet noodzakelijk geacht voor de sloop van de twee woningen en de bijgebouwen. Indien de sloop van de bebouwing tezamen met de ontwikkeling van het achtergelegen terrein plaats vindt, kan dit veranderen. Voor zekerheid kan worden na gegaan of een onderzoek naar de***

***stikstofdepositie* ten gevolge van de ontwikkeling noodzakelijk wordt geacht.** *Voor beschermde houtopstanden worden er geen overtredingen voorzien."*

Econsultancy geeft aan dat voor de zekerheid kan worden nagegaan of een onderzoek naar de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling noodzakelijk wordt geacht. Cliënten verzoeken u dringend dit advies op te volgen. Zij ontvangen bovendien graag **een afschrift van uw analyse** waarom een onderzoek naar de stikstofdepositie wel/niet noodzakelijk zou zijn.

Aanvullen zienswijze

Cliënten behouden zich het recht voor om hun zienswijze na afloop van de termijn, die voor het indienen van de zienswijze is gesteld, nader te motiveren. Zij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de ABRvS van 20 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:115, r.o. 3.1.:

"De aanvullende zienswijze heeft betrekking op dezelfde plandelen die [appellant] en anderen in hun tijdig naar voren gebrachte zienswijze hebben bestreden en kan derhalve als een nadere motivering worden aangemerkt. ***Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitneming."***

Conclusie

Al met al verzoeken cliënten u primair het Ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker Wagenberg' niet vast te stellen. Subsidiair verzoeken cliënten u het ontwerpbestemmingsplan, op de hierboven genoemde wijze, gewijzigd vast te stellen en daarmee beter rekening te houden met hun belangen en die van toekomstige bewoners.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | Advocaat

Producties

1. Inspraakreactie voorontwerp 13 januari 2021
2. Toelichting op bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker' 13 december 2021
3. Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen
4. Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021
5. Vastgesteld bestemmingsplan 'Kern Wagenberg' gemeente Drimmelen (26 juni 2013)
6. Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan
7. Aanvulling op de Structuurvisie 2033 Gemeente Drimmelen
8. Nota Woningbouwprogramma 2019-2024
9. Raadsbrief van 11 juni 2019
10. Lichthinderonderzoek van Signify Benelux
11. Quickscan flora en fauna van Econsultancy van juli 2018
12. Quickscan flora en fauna van Econsultancy van 9 oktober 2020

- 3 FEB. 2022

2022004080
04/02/2022

Gemeente Drimmelen
Ter attentie van de gemeenteraad van Drimmelen
Park 1
4921 BV Made

reclamant 11

[redacted]

Betreft: zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker'
Datum: 02-02-2022

Geachte raadsleden,

Vanaf 24 december ligt het bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker' gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk een zienswijze in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Van deze gelegenheid maken wij gebruik.

Wij zijn eigenaar van het perceel plaatselijk bekend [redacted]. Gezien de situering van ons perceel ten opzichte van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn wij als bewoners van [redacted] direct betrokken bij de woningbouwontwikkeling in het plan 'Verlengde Elsakker'. Zoals bekend en al eerder aangegeven in schrijven gericht aan de gemeente, hebben we geen probleem met de woningbouwontwikkeling op zichzelf. Wij zijn content met de mogelijkheid extra woningen in Wagenberg te realiseren, omdat daarmee de leefbaarheid in Wagenberg wordt verhoogd en het voorzieningen aanbod overeind gehouden kan blijven.

Vooropgesteld realiseren we ons dat er bij het opstellen van bestemmingsplannen relatief ruime beleidsvrijheid toekomt aan de raad. Deze beleidsvrijheid heeft echter haar (onder)grenzen. Voor het maken van bestemmingsplannen geldt onverkort de verplichting, zoals die voor alle besluiten geldt, van een zorgvuldige voorbereiding, waarvan deel uitmaakt de nodige kennisvergaring omtrent de relevante belangen ex artikel 3:2 Awb, alsook de afweging van die belangen ex artikel 3:4 Awb. Met dit ontwerpplan worden deze (onder)grenzen niet gehaald.

Met het ontwerpplan wordt niet voldaan aan de voor planologische ingrepen geldende centrale norm van 'een goede ruimtelijke ordening' ex artikel 3.1 Wro. Van deze norm maakt, op basis van een vaste lijn in de rechtspraak, onder meer deel uit dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daargelaten of binnen het plangebied zelf, voor de toekomstige bewoners, met dit ontwerpplan gegarandeerd wordt dat daarvan sprake zal zijn, is in ieder geval sprake van een grote, overigens onnodige, aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van ons perceel, dat op eenvoudige wijze voorkomen en opgelost kan worden.

Los daarvan is het ontwerpplan ook strijdig met enkele wettelijke regels. De stikstof berekeningen zijn onder meer niet gebaseerd op de meest actuele toe te passen Aerius calculator, waardoor de resultaten wellicht anders zijns dan thans gepresenteerd.

Wij beperken ons echter tot het onderdeel verkeersontsluiting, wat ons betreft aanpassing behoeft. Onze zienswijze is daarbij tweeledig. Enerzijds richt het zich op het gegeven dat de bestaande 'noodweg' Akkerstraat kan komen te vervallen c.q. dient te vervallen, doordat alle percelen

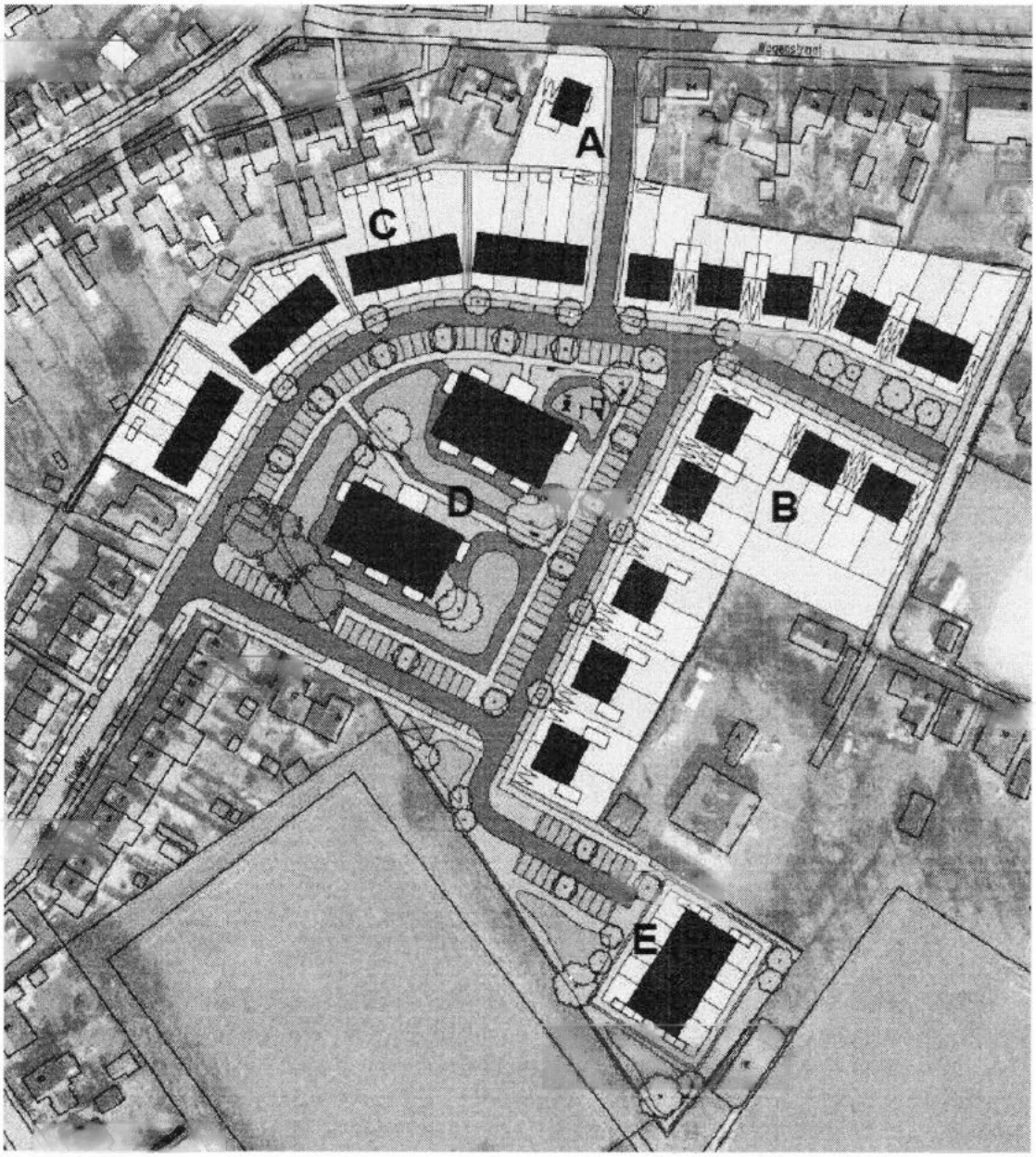
gesitueerd aan de Akkerstraat aangesloten kunnen worden aan de nieuwe openbare ontsluitingsstructuur in het nieuwe woongebied. Ten tweede richt het zich op de gekozen 2de ontsluiting van het gebied aan de Wagenstraat.

Vervallen Akkerstraat als 'noodweg'
Onze zienswijze richt zich op het feit dat er geen recht wordt gedaan aan particuliere belangen van de bewoners aan de [redacted] door het in tact laten van de Akkerstraat als 'noodweg', ook nadat door de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling een ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg ontstaat voor de woonpercelen aan de Akkerstraat. Vanuit het oogpunt van goede openbare ruimtelijke ordening dienen de percelen gesitueerd aan de Akkerstraat ontsloten te worden aan de nieuw aan te leggen openbare weg. De ruimtelijke ontwikkeling in het gebied maakt dit mogelijk. Hierdoor ontstaat er een duurzame oplossing voor alle bewoners en bezoekers binnen het gebied.

Deze percelen aan de Akkerstraat moesten, wegens het ontbreken van alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, tot op heden gebruik moeten van de Akkerstraat als 'noodweg'. De Akkerstraat betreft géén openbare weg en is derhalve niet voor iedereen toegankelijk. De weg is in eigendom van de bewoners en niet van de gemeente. Dit is ook herkenbaar door het gebruik van het bordje 'eigen weg' (conform art 4 lid 2 in de Wegenwet). Van belang is voorts dat er geen erfdienstbaarheden op het perceel zijn gevestigd en evenmin worden beoogd en/of ontstaan door verjaring, ten behoeve van een recht van overpad over de Akkerstraat door anderen dan de eigenaren.

Gelet op eerdere ingebracht correspondentie, is het bij de gemeente bekend dat de Akkerstraat op dit moment als 'noodweg' in gebruik is. Het is ook bekend bij de gemeente dat het geen openbare weg betreft en dat er geen erfdienstbaarheden voor recht van overpad gevestigd zijn. Verwezen wordt naar besprekingen met de gemeente Drimmelen en een opgemaakt verslag waarin is opgenomen, dat de 'noodweg' enkel in stand zal worden gehouden voor de periode, waarin er geen andere openbare ontsluitingsmogelijkheid beschikbaar is of kan worden gemaakt. Hetgeen is bevestigd door de Ontwikkelcombinatie door een opgestelde memo van VDB advocaten en notarissen (d.d. 24-10-2017) die besproken is met de gemeente Drimmelen (d.d. 27-11-2017).

In het voorliggende bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker', wordt het nieuw te ontwikkelen woongebied ontsloten, te weten:
- een ontsluitingspunt aangehaakt op de Elsenakker met aansluiting op de Kerkweg; en
- een nieuw aan te leggen aansluitpunt aan de Wagenstraat, ter plaatse van de bestaande woningen Wagenstraat 22 en 22a die gesloopt zullen worden ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg.



Hierdoor wordt het nieuwe woongebied op twee punten ontsloten. Zoals u op tekening kan zien grenst de nieuwe openbare weg aan de Akkerstraat, waardoor alle percelen aan de Akkerstraat die nu voor hun ontsluiting afhankelijk zijn van de 'noodweg' Akkerstaat, aangehaakt kunnen worden aan de nieuwe openbare ontsluitingsstructuur in het woongebied. Hiermee zijn zij dan dientengevolge niet meer afhankelijk van de 'noodweg' Akkerstraat. Er ontstaat thans een nieuwe ruimtelijke situatie, waarbij alle percelen aan de Akkerstraat aangesloten kunnen worden aan een openbare weg, hetgeen uit een oogpunt van goede 'ruimtelijke ordening' gewenst en vereist is.

Wij begrijpen niet waarom, mede gelet op de eerdere besprekingen en hetgeen vastgelegd is in een verslag en een memo vanuit de Ontwikkelcombinatie, wij over de nieuwe gewijzigde stedenbouwkundige ontwikkeling niet geïnformeerd zijn en dit moeten vernemen in het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Daarmee handelt de gemeente niet zorgvuldig en is er tevens sprake van het schenden van het vertrouwensbeginsel.

Tevens is er sprake van handelen in strijd met het motiveringsbeginsel. In het plan is niet gemotiveerd c.q. zorgvuldig gemotiveerd waarom de ontsluiting van de percelen aan de Akkerstraat

aansluitend op de nieuwe ontsluitingsstructuur van het nieuw te realiseren woongebied, niet zou kunnen plaatsvinden. Vanuit goede ruimtelijke ordening is ontsluiten van de Akkerstraat op een openbare weg en het laten vervallen van de 'noodweg' een zorgvuldige toepassing van de ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u dan ook om in het bestemmingsplan bovenstaande wijziging op te nemen. Na aanleg van de nieuwe weg zal de 'noodweg' op grond van artikel 5:57 lid 5 BW kunnen komen te vervallen.

Wij verzoeken u om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de Akkerstraat nog als 'noodweg' te (blijven) gebruiken, totdat de definitieve verkeersontsluiting is gerealiseerd. Tevens verzoeken wij u ook het vervallen van de 'noodweg' Akkerstraat op te nemen in het bestemmingsplan. Dit om onnodige onduidelijkheid bij de bewoners aan de Akkerstraat te voorkomen.

Wagenstraat als 2de ontsluiting
In het voorliggende bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker', wordt het nieuw te ontwikkelen woongebied ontsloten, te weten:

- een ontsluitingspunt aangehaakt op de Elsakker met aansluiting op de Kerkweg; en
- een nieuw aan te leggen aansluitpunt aan de Wagenstraat, ter plaatse van de bestaande woningen Wagenstraat 22 en 22a die gesloopt zullen worden ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg.

Dit is noodzakelijk en gewenst uit een oogpunt van een goede verkeersafwikkeling. Bovendien is er sprake van een tweezijdige bereikbaarheid van het woongebied in het geval van calamiteiten. De keuze van een ontsluiting op de Wagenstraat stellen wij ter discussie.

Om de Wagenstraat te laten functioneren als een goede verkeersontsluiting is een herinrichting van de Wagenstraat noodzakelijk. De Wagenstraat is een straat waar veel mensen hun hond uitlaten en waar auto's geparkeerd staan. De Wagenstraat ontbreekt het echter aan stoep, parkeervakken en een tweebaansweg. Een herinrichting zou sec uitgevoerd worden ten behoeve van de ontsluiting van het plan 'Verlengde Elsakker', waarmee de kosten voor deze herinrichting ook in beeld zouden moeten zijn en vanuit de economische uitvoerbaarheid van het plan ook gedekt. Iedere onderbouwing hiervan ontbreekt. Noch een herinrichtingsplan, noch een economische berekening voor uitvoerbaarheid is in het plan opgenomen. Daarnaast gaat de verkeerstelling uit van enkel een toename van het verkeer met bestemming 'Verlengde Elsakker'. Wij stellen echter dat bij het verbeteren van de verkeersontsluiting van Wagenberg door de Wagenstraat, de verkeerstoename over de Wagenstraat vele malen groter zal zijn dan dat. Immers ook de bewoners woonachtig in de Els-/Geerakker en Dorpsstraat zullen deze toegangsweg benutten. In onze ogen zijn er drie mogelijke oplossingen:

- De in het concept bestemmingsplan 'Verlengde Elsakker' opgenomen 2de ontsluiting naar de Wagenstraat, beperken tot een langszaam verkeersontsluiting, met de mogelijkheid voor calamiteiten verkeer. In dat geval is verdere herinrichting van de Wagenstraat niet nodig;
- De Wagenstraat/ Voshil worden ingericht als fietsstraat, waardoor binnen het huidige profiel toegang verleend kan worden aan zowel voetgangers/ honden en auto's. In dit geval blijft onverlet dat de kosten voor deze herinrichting gedekt dienen te zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan en dat de berekeningen voor verkeerstoename aangepast dienen te worden;
- De 2de ontsluiting wordt verlegd, met een doorsteek over de paardenwei met een directe ontsluiting op de Voshil. Deze ontsluiting is door de gemeente onderzocht, maar een onderbouwing waarom deze ontsluiting is vervallen is niet gedeeld door de gemeente Drimmelen. Groot voordeel van deze ontsluiting is dat de paardenwei eigendom is van de gemeente, waarbij een mogelijkheid ontstaat om op gemeente grond verkoopbare percelen

uit te kunnen geven. Mocht de gemeente genegen zijn vanuit de maatschappelijke middelen bij te dragen aan de aanlegkosten van de nieuwe ontsluiting, dan kunnen deze met de mogelijke grondopbrengsten voor een deel betaald worden.

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan aan te passen en de 2de ontsluiting richting de Wagenstraat aan te passen en aan te vullen met bijbehorende onderzoeken en een onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid.

Tot slot verzoeken wij u onze zienswijze bij uw verdere besluitvorming te betrekken en te besluiten om het ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Elsakker' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de gronden opgenomen in onze zienswijzen.

Wij zijn bereid om met de ontwikkelaar en/of de gemeente mee te denken over de concrete aanpassingen die zouden moeten voortvloeien uit de door ons ingebrachte zienswijze en zijn in dat kader ook zeker tot overleg bereid.

We vertrouwen erop dat u ons rechtstreeks informeert indien en zodra de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

GEMEENTE Drimmelen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Drimmelen

Nr. 465091

23 december 2021

[Ontwerp bestemmingsplan “Verlengde Elsakker Wagenberg"]

[Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Verlengde Elsakker’ met ingang van 24 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage ligt. Tevens worden de bijbehorende ‘Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg’, het besluit aanmeldnotitie m.e.r. en het ‘Ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder’ gedurende deze periode ter inzage gelegd.

Ontwerp bestemmingsplan “Verlengde Elsakker Wagenberg”

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 88 woningen in het gebied tussen Elsakker, Van Schendelstraat, Wagenstraat, Akkerstraat en de sportvelden van voetbalvereniging VCW. Er worden appartementen, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en twee-onder-een-kap woningen voorzien. Tevens wordt in een speelvoorziening voorzien.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van vrijdag 24 december 2021 gedurende 6 weken (dus tot en met donderdag 3 februari 2022) tijdens de openingstijden (maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur en op donderdag van 18.00 tot 20.00 uur) ter inzage in de hal van het gemeentehuis, Park 1 in Made.

Het bestemmingsplan is ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.1719.3bp18verlelsakker-on01.

Indienen zienswijze

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen, gedurende de termijn van de terinzagelegging, schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen.

Het postadres voor het indienen van schriftelijke zienswijzen is: Postbus 19, 4920 AA Made.

Voor meer informatie of het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar mevrouw N. Stremme-van Pelt, telefonisch te bereiken onder nummer 140162.

]

[Made] [14 december 2021], Namens deze: [mr. A.J.M. Martens, Gemeentesecretaris][drs. G.L.C.M. de Kok, Burgemeester]

Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



2014

Bijlage 3

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Eigen ontwerp 2018 PRESENTATIE





2018

Bijlage 4

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

eigen ontwerp → ingediend ~~projectontwikkelaar~~ college



Bijlage 5

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

projecten in ontwikkeling *d.d.* 29-9-2021

lokatie	plaats	realiseren / toe te voegen	huur grondgebonden	huur appartement	koop grondgebonden	koop appartement	geschatte realisatie (=oplevering woningen)	aantal opgeleverd in 2021	verwachte oplevering woningen 2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030	2030+	procedure	procedurefase	intern door	extern door
Vlashoek fase 1 (onderdeel Lage Zwaluwe-West)	Lage Zwaluwe	23	0	0	23	0	**1 opgeleverd**		23							best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Bauer	
Vlashoek fase 2 (onderdeel Lage Zwaluwe-West)	Lage Zwaluwe	24	0	0	24	0	**deels opgeleverd**	28	14	9						best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Bauer	
Lage Zwaluwe-West fase 3	Lage Zwaluwe	120	14	0	37	0	2025+							120		best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Bauer	
Ganshoek fase 2/ Ds Jamesstraat (onderdeel L.Zw.-W	Lage Zwaluwe	14	14	0	0	0	start bouw dec 2021			14							uitwerkingingsplan onherroepelijk	P. Bauer	Woonvizier
voorm. Willibrordusschool	Lage Zwaluwe	0	0	0	0	0	onbekend									planvormend		M. Lambregts	
Olmhof	Lage Zwaluwe	3	3	0	0	0	**opgeleverd**									best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Kieboom	Woonvizier
Degaterrein / Kwistgeldweg	Lage Zwaluwe	1	0	0	0	1	**1 opgeleverd**				1					best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Bauer	
Biesboschweg 5	Lage Zwaluwe	1	0	0	0	1									1	best.plan	ontwerp-bestemmingsplan	P. Bauer	
Nieuwlandsdijk ong (tussen 42-44)	Lage Zwaluwe	1	0	0	1	0	2023				1					afwijking bestem	begin procedure	B. Tjiam	
Zonzeelseweg 20	Hooge Zwaluwe	1	0	0	1	0	2022			1						afwijking bestem	ontwerp	B. Tjiam	
Moerseweg 6 (RvR)	Hooge Zwaluwe	2	0	0	2	0	2024					2				planvormend		B. Tjiam	
Made-Oost	Made	5	0	0	5	0	**opgeleverd**	14									afgerond, wordt gebouwd	P. Bauer	
herverkaveling Made Oost (4 kavels Rowa)	Made	12	2	0	12	0	2022			12							ontwerp BP	P. Bauer	
Made-Oost II	Made	100	40	10	0	0	2023-2030				30	20	50		100	planvormend		P. Bauer	Woonvizier + Van Wanro
Prinsenpolder	Made	1	0	0	1	0	**opgeleverd**										bestemmingsplan onherroepelijk		
Achter de Dreef (Kozminstraat)	Made	2	0	0	2	0	**12 woningen opgeleverd, 2 op later tijdstip**							2			bestemmingsplan onherroepelijk		Pals
Kastanjelaan	Made	0	0	0	0	0	**opgeleverd**	13								best.plan	vastgesteld bestemmingsplan		Maas-Jacobs
Zijlbergsestraat (van Iersel) Het venster van Made	Made	85	0	0	64	21	2022-2023			54	31					best.plan	ontwerp bestemmingsplan	P. van Capelle	van Iersel / Van der Heijd
Geraniumstraat-Zilverschoon	Made	4	0	0	4	0	2021-2022	32		4						best.plan	vastgesteld bestemmingsplan	P. Kieboom	Janssen de Jong
Antwerpsestraat 9b / Blasiushof	Made	2	0	0	2	0	**in uitvoering**								2		afgerond, wordt gebouwd		
Hermus / Geraniumstraat 47A en 47B	Made	1	0	0	1	0	**in uitvoering**		1							best.plan	afgerond, wordt gebouwd	P. Bauer	
Romboutstraat - v Gilslaan (gymzaal)	Made	21	0	21	0	0	start bouw nov 21			21						planvormend	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Leijten	
sociaal cultureel dorpshart (transformatie en inbreidin	Made	54	5	6	15	28	2023-2025				11		30	14		planvormend	ontwerp bestemmingsplan	P. Leijten	
Kloosterstraat 22 (Horsthuis)	Made	51	0	51	0	0	2024-2025					40	11			best.plan	ontwerp BP	P. Bauer	
Antwerpsestraat / Geraniumstraat	Made	2	0	0	2	0	2022			2							vastgesteld bestemmingsplan	P. Kieboom	
Kerkdijk ong. (RvR)	Made	1	0	0	1	0	2022			1									
Zuideindsestraat 47	Made	43	20	23	0	0	2022-2023				20	23				planvormend	voorontwerp bestemmingsplan	P. Leijten	
Leeuwerikstraat	Made	62	10	5	47	0	2022-2024			20	25	17				planvormend	ontwerp bestemmingsplan	P. Kieboom	
Zandstraat 79 (CPO)	Made	3	0	0	0	0	**deels opgeleverd**	3	3							best.plan	bestemmingsplan vastgesteld	P. Kieboom	
Moerbeistraat	Made	2	0	0	2	0	2022			2						best.plan	voorontwerp bestemmingsplan	P. van Capelle	
Stuivezandstraat 11	Made	1	0	0	1	0	2022			1									
Zandstraat 83	Made	3	0	0	3	0	2023				3						ontwerp bestemmingsplan	B. Tjiam	
Godfr. Schalckenstraat 8-10	Made	4	0	4	0	0	2022			4						planvormend	ontwerp bestemmingsplan	P. Kieboom	
Klaassenstraat 16	Made	1	0	0	1	0	2022			1							vaststelling wijzigingsplan	B. Tjiam	
Klaassenstraat 4	Made	1	0	0	1	0	onbekend										principeverzoek	P. van Capelle	
Plukmadehof (Plukmadestraat-Kalverstraat-Stationstr	Made	9	0	0	9	0	2024					9				planvormend	principeverzoek	B. Tjiam	
Rozenbloemstraat 76	Made	1	0	0	1	0	2022			1						wijzigingsplan	vaststelling	B. Tjiam	
Sluizeweg 50 (RvR)	Made	2	0	0	2	0	2023				2						bestemmingsplan onherroepelijk	B. Tjiam	
Sluizeweg 15-Drimmelenseweg 36a (RvR)	Made	3	0	0	3	0	onbekend									planvormend	principeverzoek	B. Tjiam	
Drimmelenseweg 27 (RvR)	Made	1	0	0	1	0	2024					1				planvormend	concept bestemmingsplan	B. Tjiam	
woonwagenlocatie	Made	0	0	0	0	0	onbekend									planvormend		P. Leijten	Woonvizier
Veld achter Kuijpershoek	Drimmelen	15	5	0	10	0	onbekend							10					
Verlengde Elsakker	Wagenberg	79	0	15	49	15	2022-2027			7	30	19		23		best.plan	ontwerp bestemmingsplan	N. Stremme	Focus / Klok Druten
Kerkstraat bij 58	Wagenberg	4	0	2	2	0	2021		4							best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk		
Vogelstraat (zorg)	Wagenberg	0	0	0	0	0	onbekend												
Markstraat (nabij Antonius Abt)	Terheijden	0	0	0	0	0	2024									planvormend		B. Tjiam	Woonvizier
Botzegge (voormalig Sovak)	Terheijden	15	0	0	15	0	2023				15					best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Kieboom	De Bunte
Schansstraat / Ooninckxterrein	Terheijden	38	0	0	38	0	2023-2024				10	28				best.plan	bestemmingsplan onherroepelijk	P. Bauer	
E-veld	Terheijden	53	20	0	33	0	2023				44					planvormend	voorontwerp bestemmingsplan	P. Leijten	
totaal		871	133	137	415	66	opgeleverd	90	45	154	223	159	91	169	103				

871

legenda

	:	aanwezig in het project
25	:	25 woningen van dit type worden gerealiseerd
won	:	woning

Bijlage 6

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG


Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
Zoek op adres
GEMEENTE (6)
PROVINCIE (21)
RIJK (29)
BESTEMMINGSPLANNEN
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP
Zijlbergsestraat
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2020-12-17)
Kastanjelaan
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-11-14)
STRUCTUURVISIES
Omgevingsvisie Drimmelen
structuurvisie
vastgesteld (2021-11-18)
Omgevingsvisie Drimmelen
structuurvisie
ontwerp (2021-01-26)
Uitbreidingslocaties woningbouw
structuurvisie
vastgesteld (2020-06-25)
Structuurvisie 2033
structuurvisie
vastgesteld (2014-02-27)
Verberg plannen
Olmenpad
Zijlbergsestraat
25m
25m
27m
23m
25m
20 m



Heb je vragen over dit project? Neem gerust contact met ons op! Karin van de Erve staat voor je klaar.
Via het contactformulier of telefonisch op 0162 – 447 447

HET VENSTER VAN MADE





Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

E-Veld, Terheijden

Verkavelingsplan

Schaal 1:500
Papierformaat: A1

0m 5m 10m 15m 20m 25m

Opdrachtgever	Gemeente Drimmelen
Projectnummer	183609
Gemeente	Drimmelen
Id./nr.	183609j12 (groter appartementsgebouw)
Getekend	25-11-2020 M.v.B.
Status	