Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Nieuwstraat Wagenberg

Datum 25-03-2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat, Wagenberg' heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend (reclamanten Provincie en groep bewoners (reclamant 2).

De zienswijzen gaan over de onderbouwing van deze ontwikkeling op deze locatie, de stedenbouwkundige opzet, duurzaamheid, een te groot aantal woningen, de vrees voor geluidsoverlast en verkeersdruk, de vrees dat de riolering deze ontwikkeling niet aankan, de voorkeur voor koopwoningen en aandacht voor eigendomssituatie van de weg.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn. Ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

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

Reclamant 1. Provincie Noord-Brabant

Zienswijze 1.1.
Er is vooralsnog onvoldoende aangegeven waarom deze locatie in de kern Wagenberg wordt ontwikkeld. Er zijn in Wagenberg meer zoekgebieden verstedelijking afweeg baar. Er moet goed worden getoetst aan artikel 3.42, 3.43 van de Interim omgevingsverordening, die toetsing is nu nog onvoldoende. Er moet worden onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied en het gehele zoekgebied verstedelijking rondom de kern. Waarom wordt nu voor deze ontwikkeling gekozen?

Reactie gemeente

Afweging Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

Onderbouwing a: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 12 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderbouwing a: Omgevingskwaliteit: de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde; Dit plan borgt een goede omgevingskwaliteit en er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit is onderbouwd in de hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is namelijk onderbouwd dat het plan past binnen de verschillende afgewogen milieuaspecten. Ook vanuit de beleidstoets in hoofdstuk 3 blijkt dit. Er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. In het speciaal wordt dit extra gestimuleerd door de ligging aan de rand van de kern in de overgang naar het buitengebied en de grote hoeveelheid groen en waterberging die aanwezig zijn binnen het plan, hierbinnen is bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om een collectieve tuin te realiseren. Dit verhoogd de gebruikswaarde en de belevingswaarde binnen en rond het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Niet in de laatste plaats omdat het een van de linten ten noorden van Wagenberg versterkt, deze linten zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt kenmerkend voor de noordrand van Wagenberg.

Onderbouwing b: Zie ook afweging 3.43 hieronder waarin wordt uitgelegd waarom er geen ruimte is binnen de kern en bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, er is bewust gekozen om binnen het gebied verstedelijking afweegbaar de kenmerkende linten aan de noord-westrand van Wagenberg te versterken en te verlengen. Er ontstaat hier ruimte voor verschillende woonmilieus waarbij de overgang van dorp, via een lint naar het buitengebied wordt versterkt.

Onderbouwing c: Zie reactie gemeente bij zienswijze 1.3

Onderbouwing d: Zie hiervoor ook de paragrafen 3.4 en 4.10. Er wordt rekening gehouden met klimaatverandering door de aanleg van ruim voldoende groen en waterberging, beiden helpen hittestress voorkomen.

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

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

Afweging Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

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

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

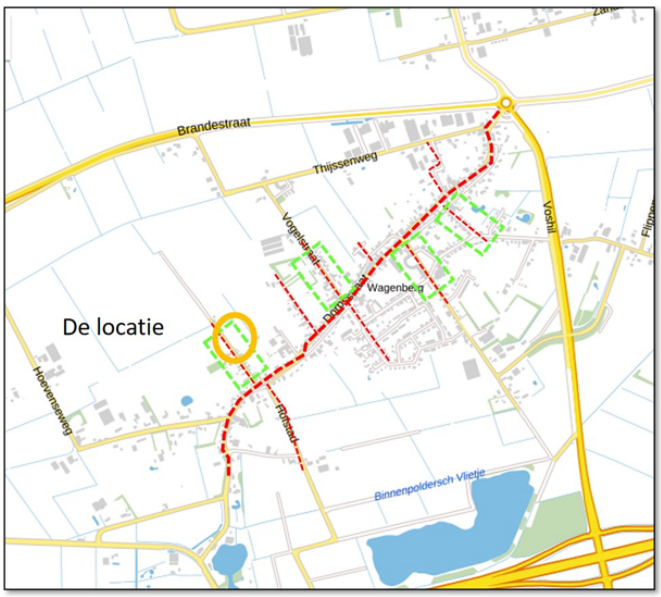
Onderbouwing a: Binnen het stedelijk gebied van Wagenberg zijn geen inbreidingslocaties voor handen. De ruimtes die er wel zijn, zijn bedrijfsmatig in gebruik of voorzien in groenvoorziening. Enkel aan de randen van het dorp zijn locaties aanwezig voor woningbouw. Verschillende van deze locaties zijn momenteel in planvorming of wachten op uitvoering. Voor de locatie Verlengde Elsakker (zuid-oosten) heeft de gemeenteraad van Drimmelen op 29 september 2022 een bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen loopt steeds een beroepszaak bij de Raad van State. Aan de Dorpstraat 47 (noord-westrand) zijn 11 woningen (jaartal) opgeleverd waarvan 3 grondgebonden en 8 appartementen. Er ligt hier ook nog een plan voor Dorpsstraat fase 2 maar dit ligt momenteel stil. Een locatie aan de Vogelstraat (noord-westrand) is nog in studie waarvan de capaciteit ca 20 woningen bedraagt. De locatie langs het lint van de Nieuwstraat geeft verdere invulling aan woningbouw langs de noord-westrand van Wagenberg.

Onderbouwing b: Er is geen transformatie van cultuurhistorisch of leegstaand vastgoed mogelijk. Er is weliswaar enig leegstaand vastgoed aanwezig in Wagenberg (o.a. het voormalige mini Billund, Dorpsstraat 28), maar dit zijn kleinere locaties die vragen om andere invulling zoals goedkope appartementen. Er is geen ruimte voor 12 losse woningen in bestaand vastgoed.

Onderbouwing c: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 12 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er veel behoefte is aan betaalbare (50% starters) en levensloopbestendige woningen, die mogelijk worden gemaakt binnen dit plan, zie punt over programma wonen hieronder. Er wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte en deze wordt ruimtelijk gezien kwalitatief netjes ingepast en afgerond, zie ook het volgende punt.

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

De uitbreidingen naar het noorden zijn vooral gebeurd langs de zandpaden het landschap in haaks op de dijk. Dit geldt ook voor de Nieuwstraat, zie ook onderstaande afbeelding.



Woonlinten in het landschap (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt: Bureaumarco)

De stedenbouwkundige- en landschappelijke opzet van dit plan houdt enerzijds rekening met het bestaande lint (structuur), er zijn verschillende kenmerkende linten aanwezig in de noord-westrand van Wagenberg en met deze ontwikkeling van de Nieuwstraat wordt dit lint verder versterkt. Daarnaast zorgt het groene hofje voor meer groenbeleving binnen het plangebied zelf en geeft het en doorkijk naar het achtergelegen buitengebied. Het geheel wordt in verband met de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap netjes landschappelijk ingepast, waardoor een nette afronding van het dorp ontstaat, ook wordt er een financiële bijdrage geleverd. Zie voor verdere toelichting ook paragrafen 3.3 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan en de reactie bij zienswijze 1.5.

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

Aan de hand van het Programma Wonen 2030, *Drimmelen groeit*, van maart 2022 maakt de gemeente de verdeling van de woningbouwprogrammering over de verschillende kernen van de gemeente Drimmelen zichtbaar en zijn de verschillende locaties binnen Wagenberg in beeld gebracht. In het programma Wonen 2030 worden niet alleen kwantitatieve ambities geformuleerd maar ook kwalitatieve zoals het versterken en verduurzamen van de bestande woningvoorraad, het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals bouwen met de box systems en Tiny Houses en het investeren in een groene woonomgeving. De woningbouwopgave is over de verschillende kernen en locaties verdeeld, geborgd in de omgevingsvisie en het programma wonen 2030. Voor Wagenberg betekent dit volgende locaties in de Kansrijke lijn woningbouw: De noord-westrand van Wagenberg, verlengde Elsakker en Vogelstraat. De ontwikkeling aan de Nieuwstraat maakt deel uit van de noord-westrand van Wagenberg. In dit specifieke geval gaat het om 12 woningen waarvan er 6 als starterwoning worden uitgevoerd, hier is veel behoefte aan.

Conclusie

In zowel het programma wonen 2030 en de Omgevingsvisie zijn de woningbouwbehoefte en locaties binnen de gehele gemeente kwantitatief en kwalitatief onderbouwd. Ook past het plan binnen de uitgangspunten uit artikel 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening van de provincie. Voor Wagenberg is er daarbij voor gekozen om woningbouw te spreiden over de verschillende zoekgebieden verstedelijking afweegbaar uit de interim omgevingsverordening. Wel zal de toelichting worden aangevuld met de aanvullende informatie en argumenten, waaronder de toetsing aan de artikelen 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening van de provincie, we erkennen dat deze onderbouwing in paragraaf 3.3 nu onvoldoende is.

Zienswijze 1.2

Is dit een definitieve afronding van de kern in deze hoek, of een eerste stap voor doorontwikkeling.

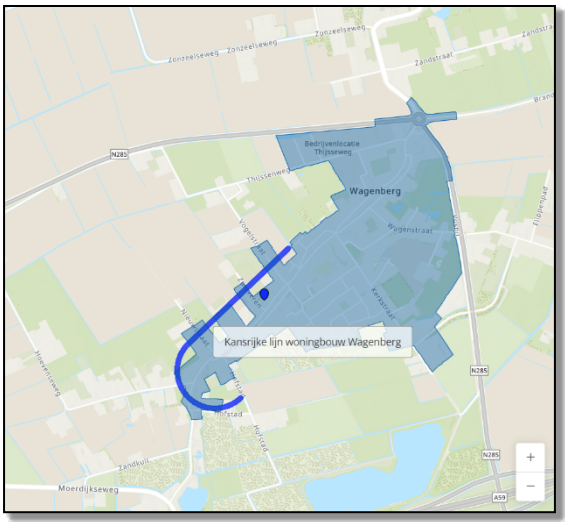
Reactie gemeente
Nee, de ontwikkeling van deze locatie is niet een eerste stap voor een eventuele door ontwikkeling, juist deze zijde van Wagenberg kenmerkt zich door de bouw van woningen langs de linten het landschap in. Aan de noordzijde liggen een aantal bebouwingslinten, haaks op het hoofdlint het landschap in. Om de relatie tussen bebouwing en landschap te behouden en het dorps wonen te versterken, is het verder bouwen op de lintstructuren aan deze zijde een logische stap. Het op een beperkte manier het landschap in ontwikkelen van de Nieuwstraat is daarmee een logische aanvulling op de bestaande structuur aan deze zijde van het dorp. En een goede aanvulling op de karakteristiek van het wonen in een dorp. Om dit niet alleen te laten gelden voor vrijstaande huizen is er in dit plan voor gekozen om ook starters en ouderen op een meer landelijke manier te laten wonen. Daarom is er gekozen voor een verkavelingsopzet die enerzijds het lint van de Nieuwstraat continueert en anderzijds een opening maakt naar het landschap met een soort hofje/erf. Zodat niet alleen de manier van bouwen flexibiliteit en maatwerk biedt maar ook de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de vraag en de doelgroepen, zie verder ook 1.5. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 1.3
Het aspect duurzame energie komt helemaal niet aan bod.

Reactie Gemeente
De woningen kwalificeren zich voor het hoogste energielabel en voldoen uiteraard aan de Beng norm. Energie zal worden opgewekt middels zonnepanelen in combinatie met warmtepompen. Theboxsystem betreft een modulair circulair systeem dat voor een sterk energieneutraal en klimaatadaptief karakter van de woningen zorgt. De gebruikte materialen voor de woningen zijn herbruikbaar, de basismodules van het bouwsysteem zijn in het geheel herbruikbaar en hebben een minimale levensduur van 60 jaar. Het klopt dat er in de toelichting weinig aandacht is besteed aan de onderwerpen duurzaamheid, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Om die reden zal de toelichting hierop worden aangepast met aanvullende paragrafen.

Zienswijze 1.4
Men raadt de gemeente aan om tot een samenhangende beschouwing voor woningbouw te komen, een ontwikkelingsrichting, voor de kern Wagenberg en deze ontwikkeling in dat verband te bezien.

Reactie gemeente



Zie ook 1.1. voor een ruimtelijke en programmatische toelichting. In de Omgevingsvisie is de afbeelding links opgenomen waaruit kan worden opgemaakt dat de wens bestaat voor woningbouwontwikkeling aan de noord-westrand van Wagenberg. De samenhangede beschouwing voor Wagenberg is dat we inzetten op de reeds lopende projecten (Verlengde Elsakker als afronding van de kern in het zuid-oosten, Hofstad in het zuid-westen, en Dorpsstraat, Vogelstraat, Nieuwstraat als versterkingen van de linten in het noorden). Deze ontwikkelingen samen zorgen voor een zeer gedifferentieerd woningaanbod binnen Wagenberg wat nieuwvestiging en doorstroming stimuleert. Vanuit de omgevingsvisie wordt verder ingezet op o.a. starters- en levensloopbestendige woningen. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 1.5
De provincie heeft enkele bedenkingen bij de stedenbouwkundige opzet die in het plan wordt gekozen. Een opzet die meer een lijn is met de lintbebouwing met een minder grote dichtheid is dan ook meer vanzelfsprekend. Het aantal woningen moet wel passend zijn op de locatie in een stedenbouwkundige opzet die past bij de omgeving.

Reactie gemeente
De belangrijkste reden voor deze opzet is dat de verkaveling aansluit bij het landelijk gebied, het lint en gelijktijdig bij de verschillende woningtypes waar behoefte aan is en de verschillende doelgroepen van bewoners. Het deel van de halfvrijstaande woningen en de tussenwoningen vormen met 2 keer een rijtje van 3 de wand van de Nieuwstraat en doen mee in het beeld van de straten aan deze zijde van Wagenberg die het landschap insteken. De woningen kijken uit over het landschap en hebben een meer individueel karakter. De kleinere woningen hebben een meer collectief karakter, het betreft kleinere woningen en delen enkele voorzieningen, zij zijn georganiseerd rond een collectieve ruimte. Hierdoor wordt meer sociale cohesie gestimuleerd door de gezamenlijke groenruimte, kleinere individuele buitenruimte en oriëntatie van de woningen op het groen. Tegelijkertijd geeft dit groen ook uitzicht op het open landschap rondom, dit was niet gelukt als er bijvoorbeeld 6 vrijstaande woningen met tuin worden gerealiseerd, privétuinen groeien immers vaak dicht en hebben schuttingen waardoor alle doorzichten zouden verdwijnen. Door deze opzet van de verkaveling is het daarnaast mogelijk om het parkeren zo te organiseren dat het niet direct in het zicht staat en de uitstraling van de Nieuwstraat en de openbare ruimte domineert. Vanuit het landschap maakt dat de haaks op de Nieuwstraat staande groenstrook het beeld van de locatie afwisselend maakt door niet alleen privé tuinen te oriënteren op het landschap maar ook de collectieve ruimte en soms een zijgevel van bebouwing. Dit levert een wisselend beeld op dat aansluit bij de diversiteit die de randen van een dorp en langs de linten over het algemeen kenmerkt. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Conclusie Zienswijze provincie

De zienswijzen zijn ontvankelijk en deels gegrond. De zienswijze leidt tot aanpassing van de onderbouwing van artikel 3.42 en 3.43 van de interim verordening van de provincie en er zullen aanvullende paragrafen over duurzaamheid en energie en klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen worden opgesteld.

Reclamant 2 Bewoners Nieuwstraat

Zienswijze 2.1.
De uitbreiding van het woningbestand met 12 woningen is te omvangrijk. Het straatbeeld wordt ingrijpend aangetast. Maximaal 6 woningen is passender.

Reactie gemeente
Gelet op de omvang van het beschikbaar perceel en de afgewogen stedenbouwkundige verkaveling in combinatie met de landschappelijke inpassing wordt de toevoeging van 12 woningen acceptabel geacht. Dit wordt ook gevoed door de behoefte naar verschillende woningtypen, dit is geborgd in ons programma wonen 2030, zie ook zienswijze 2.5. Er is een tekort aan woningen, ook in Wagenberg en zeker onder starters. Daarom is gekozen voor dit aantal woningen inclusief starterswoningen (sociale huur/koop) en niet enkel vrijstaande woningen. De woningen komen aan het eind het bebouwingscluster van de straat en hebben zodoende maar een beperkte invloed op het straatbeeld, door het toevoegen van nieuw groen en het hofje wordt de impact nog verder beperkt. Er is geen sprake van een ingrijpende aantasting. Zie voor de rest ook beantwoording bij 1.5. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2.2.
Men is benieuwd naar de bedenkingen van de provincie op de stedenbouwkundige opzet.

Reactie gemeente
Zie de reactie bij zienswijze 1.5. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2.3.
Men is bevreesd voor overlast als gevolg van verkeersdruk en geluid. De vergelijking met andere straten in Wagenberg is niet juist.

Reactie gemeente

Verkeer
In paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voldoet aan de normen op het gebied van parkeren en verkeersgeneratie. De nieuwe woningen in het plan zullen ongeveer 90 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal genereren. Dat maakt het aantal verkeersbewegingen voor de totale Nieuwstraat (bestaand en nieuw) 230 motorvoertuigen per etmaal. Het profiel van de Nieuwstraat is zo ingericht dat voortuigen elkaar goed kunnen passeren, de weg heeft conform de normen een maximum capaciteit van 4.000 voertuigen per etmaal, het aantal van 230 blijft hier heel ver onder. Er is dus weliswaar sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen maar dit zal zekert niet tot overlast lijden.

Geluid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 4 bij het bestemmingsplan zit. De conclusie is dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en dus ook van de bestaande woningen, ook gezien de zeer beperkte toename van verkeer, zeer goed zal zijn. Dit is verder onderbouwd in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De angst voor onevenredige verkeersdruk en geluidsoverlast is niet terecht. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2.4.
Men maakt zich zorgen over het aansluiten van de extra 12 woningen op de riolering. Bij sterke regenval zijn er nu al problemen. Men wil de garantie dat de aansluiting van de 12 woningen niet tot grotere problemen leidt.

Reactie gemeente
Enkel de afvoering van vuilwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande riool. Het hemelwater, zal niet op het riool geloosd worden maar binnen het plangebied geïnfiltreerd worden. Deze waterberging/infiltratie bestaat uit twee delen; een wadi in het oostelijk deel van de zone van de landschappelijke overgang en een verdiept gedeelte van de centrale groenzone. De wadi is 1,5m breed en 0,5 m diep over een lengte van 86 m en heeft een inhoud van 86 x 0,625 = 53,75 m³. Een deel van de centrale groenzone (met een oppervlak 180 m2) wordt verdiept aangelegd en heeft een inhoud van 180x 0,5=90 m3. Dit maakt samen een berging van 143,75 m³. Op deze manier wordt er zorgvuldig omgegaan met het hemelwater en zal dit plan niet tot wateroverlast leiden aangezien enkel het vuilwater op het bestaande riool zal worden geloosd. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan en de waterberging is ook geborgd in artikel 11.2 van de regels. De bestaande wateroverlast bij hoosbuien is bekend bij initiatiefnemer en gemeente. In overleg met de initiatiefnemer zal bij de verdere civiele uitwerking van het plan worden gekeken of er mogelijkheden zijn om water vanuit de Nieuwstraat op te vangen binnen de groenzone en de wadi van het plangebied. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2.5.
Indieners hebben een voorkeur voor koopwoningen.

Reactie gemeente
De eis voor differentiatie van woningen binnen een plan komt voort uit het programma wonen 2030 van de gemeente. De ruimtelijke impact van koop- of huurwoningen is gelijk. Het plan voorziet in een mix van verschillende soorten woningen: starterswoningen (huur of koop), vrijstaande en levensloopbestendige woningen die bij voorrang worden aangeboden aan inwoners van Wagenberg om doorstroming in woningaanbod te stimuleren. Voor die woningen is het sociale doel van de starterswoningen tijdelijk en gebonden aan een minimale termijn van 10 jaar. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2.6.
De Nieuwstraat is grotendeels eigen weg van de bestaande en mogelijk toekomstige bewoners. Er is nog geen akte voor vestiging recht van overpad. Dit is nog niet geregeld en dus rechtsonzeker voor de bestaande bewoners.

Reactie gemeente
Er is inderdaad sprake van de situatie dat een deel van de Nieuwstraat eigendom is van de bewoners, echter de weg is in de zin van Wegenwet openbaar. Eigendom is niet ter zake doende, recht van overpad hoeft niet formeel geregeld te worden. De gemeente heeft de bestrating aangelegd en het riool. De zienswijze lijdt niet tot aanpassingen.

Conclusie Zienswijze reclamant 1

De zienswijzen zijn ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen. Wel zal er bij de verdere civiele uitwerking worden gekeken naar mogelijkheden om hemelwater vanuit de Nieuwstraat op te vangen binnen het plangebied.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
- De toelichting zal worden aangevuld met de aanvullende informatie en argumenten, waaronder de toetsing aan de artikelen 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening van de provincie.
- De onderwerpen duurzaamheid, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief zullen worden onderbouwd in aparte paragrafen.