

## Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) projectbesluit

Projectbesluit	: "Kerkwijk, raadhuislocatie"
----------------	-------------------------------

### I. Procedure projectbesluit "Kerkwijk, raadhuislocatie"

Het projectgebied is gelegen in het gebied tussen de Walderweg, de Delwijnsestraat en de Hogenhofstraat te Kerkwijk. Het projectbesluit biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van 31 nieuwe woningen.

Op basis van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO is in 2008 bouwvergunning verleend voor de realisatie van 31 woningen. Een deel van de nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd.

Als gevolg van een planaanpassing is het noodzakelijk wederom een planologische procedure te volgen. Inhoudelijk past het nieuwe plan binnen het eerder verleende vrijstellingsbesluit, met uitzondering van het vervangen van twee twee-onder-één-kapwoningen door 4 rug-aan-rugwoningen.. Het aantal nieuwe woningen blijft gelijk. Voor alle duidelijkheid is wederom het hele woningbouwplan in het projectgebied opgenomen

Het ontwerp-projectbesluit "Kerkwijk, raadhuislocatie" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf vrijdag 25 juni 2010 voor een periode van zes weken (t/m donderdag 5 augustus 2010) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

### II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijze is ingediend:

1. W.H. Verburgt en C.G. Verburgt-Bout, Hogenhofstraat 1, 5315 NE KERKWIJK, schriftelijke zienswijze d.d. 12 juli 2010, ingekomen d.d. 14 juli 2010.

De zienswijzen is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot vrijdag 6 augustus 2010).

Geconcludeerd wordt dan ook de zienswijze qua indieningstermijn ontvankelijk is.

### III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijze is hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van de zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het projectbesluit.

#### Ingekomen zienswijzen

1, 2, 3... : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : *commentaar gemeente Zaltbommel*

#### 1. W.H. Verburgt en C.G. Verburgt-Bout, Hogenhofstraat 1, 5315 NE KERKWIJK

- a. Er wordt medewerking verleend aan een gewijzigd bouwplan zonder vooraf hierover contact op te nemen met de omwonenden;
  - *Er is sprake van een marginale wijziging. De 14 hofwoningen zijn vervangen door 12 rijwoningen (in een blok van 7 en een blok van 5). De 2 twee-onder-éénkapwoningen zijn vervangen door 4 rug-aan-rugwoningen. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Daarnaast is de situering van de 4 rug-aan-rugwoning (nagenoeg) hetzelfde als de situering van het*

*bouwlvak van de 2 twee-onder-eenkapwoningen.. De terinzagelegging van het ontwerpprojectbesluit met bijbehorende stukken is gepubliceerd in de Toren en de Staatscourant. Bovendien bent u persoonlijk door de projectontwikkelaar op 24 juni 2010 bij monde van de heer J. Korevaar van de aanpassing van de plannen op de hoogte gesteld. Tijdens dit overleg heeft u ook een folder van het gewijzigde plan ontvangen.*

- b. Er is sprake van een andere inschaling van het project, zodanig dat alleen laag geprijsde woningen worden neergezet, wat geheel afwijkt van het oorspronkelijke concept. De motivatie van het huidige beleid lijkt uitsluitend het verkopen van bouwgrond te zijn en het incasseren van overheids subsidie. Hoewel de gewijzigde plannen binnen de wettelijke normen vallen, zijn wij van mening dat het resultaat een geforceerde wijk voor het dorp Kerkwijk gaat opleveren. Gezien de totale bevolking van ongeveer 550 inwoners is dat een onevenredige instroom van starters (ong. 10%);
  - *Vier (middel)dure woningen zijn vervangen door vier woningen, die vallen binnen categorie voor sociale woningbouw. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dit een wenselijke ontwikkeling, omdat daarmee starters beter in de gelegenheid worden gesteld om een woning te kopen. De planwijziging heeft tot gevolg dat 44% van het plan bestaat uit sociale woningbouw. Dit is geen onevenredige verdeling, zoals wordt gesuggereerd. Er is sprake van een evenwichtig plan. Het toevoegen van woningen is gunstig voor de leefbaarheid van het dorp Kerkwijk. Niet alleen starters, maar ook doorstromers zullen terechtkomen in de woningen van het onderhavige plan.*
- c. Door in dezelfde cirkel te blijven denken (bedrijfsblindheid) om een maximale opbrengst van de grond te genereren, lijkt het ons juister om open te staan voor een nieuwe visie op dit project en niet na een aantal jaren te moeten toegeven, dat dit een verkeerde benadering is geweest.
  - *Het onderhavige enigszins gewijzigde woningbouwplan is vormgegeven vanuit de vraag uit de markt. In de huidige woningmarkt is het extra belangrijk om te bouwen wat de markt wil. Uit de eerste fase is gebleken dat starterswoningen goed verkoopbaar bleken. Juist in Kerkwijk is sprake van relatief veel dure (vrijstaande) woningen. Vanuit dat oogpunt zien wij het als een positieve ontwikkeling dat het onderhavige project diverse (extra) woningen bevat, die bereikbaar zijn voor starters.*

### **Conclusie**

*De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.*

## **IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen aan het projectbesluit**

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Naar aanleiding van zienswijzen:

- geen aanpassingen

Ambtshalve

- Paragraaf 4.4. van de ruimtelijke onderbouwing is tekstueel niet helemaal correct en wordt op de volgende punten aangepast:
  - i. 4.4.2: de watergang rondom het plangebied heeft in de *huidige situatie een C-status* (geen B-status), maar zal bij *toekomstig landgebruik* (minimaal) *een B-status* moeten krijgen. Hiermee wordt het onderhoud van de watergang en daarmee de berging en afvoer gegarandeerd.
  - ii. 4.4.2.: de huidige C-, maar toekomstige (te verbreden) B-watergang rondom het plangebied dient aan te sluiten op een andere B- of A- watergang. Dit om afvoer te garanderen. Momenteel is de C-watergang middels een duiker van rond 500 verbonden met een C-watergang, net ten noorden van de ontsluiting van huisnr 5 aan de Hogenhofstraat. Hiertoe worden de C-watergangen opgewaardeerd naar B-watergangen, op zo'n manier dat er een aansluitende B-watergangenstructuur ontstaat; dit betekent dat de aanliggende eigenaren van de toekomstige B-watergangen onderhoudsplichtig worden.

- iii. 4.4.6.: Volksgezondheid: de watergang rondom het plangebied is momenteel nog een C-watergang en staat wél in verbinding met de overige watergangen in het gebied.

**Bijlagen**

Naar aanleiding van zienswijzen:

- geen aanpassingen

Ambtshalve:

- geen aanpassingen


Behoort bij besluit van college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel van

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

Namens dezen,

het hoofd van de afdeling Realisatie en Beheer

18 AUG 2010



C. Dalhuisen

**Bijlagen bij nota:**

- Zienswijze (kopie)