

Reactienota inspraak en vooroverleg

**Voorontwerpbestemmingsplan
Herontwikkeling de Peuzelaer**



1 Inhoud

Reactienota inspraak en vooroverleg	1
2 Inleiding	3
3 Inspraakreacties	4
3.1 Inspraakreactie 1, 21 januari 2019	4
3.1.1 Samenvatting	4
3.1.2 Beantwoording	4
3.1.3 Aanpassingen	5
3.2 Inspraakreactie 2, 22 januari 2019	5
3.2.1 Samenvatting	5
3.2.2 Beantwoording	6
3.2.3 Aanpassingen	7
4 Vooroverlegreacties	8
4.1 Vooroverlegpartners	8
4.2 Provincie Noord-Brabant	8
4.2.1 Samenvatting	8
4.2.2 Beantwoording	8
4.2.3 Aanpassingen	8
5 Bijlagen	9



2 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling de Peuzelaer' heeft van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee inspraakreacties binnen gekomen. In hoofdstuk 3 zijn de inspraakreacties samengevat en is de beantwoording van het gemeentebestuur weergegeven. Per reactie is ook aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 1 geeft een overzicht van de ingekomen inspraakreacties. In bijlage 2 zijn de inspraakreacties integraal opgenomen.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. In deze nota zijn de ingekomen reacties beoordeeld en beantwoord.

Een overzicht van de instanties die het plan toegezonden hebben gekregen, is opgenomen in hoofdstuk 4. In totaal hebben drie instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is ook een samenvatting gegeven van de ingekomen vooroverlegreacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 3.

Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan doorgevoerd worden. Deze wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5.



3 Inspraakreacties

3.1 *Inspraakreactie 1, 21 januari 2019*

3.1.1 *Samenvatting*

1. Het plan vormt een flexibel kader voor de ontwikkeling van 12 tot 24 woningen. Deze grote bandbreedte zorgt voor veel onzekerheid bij de tennisvereniging. Ook wijzen ze er op dat in het rapport van 16 wooneenheden wordt uitgegaan.
2. In de huidige situatie zijn er 34 parkeerplaatsen aanwezig. De CROW parkeernorm gaat uit van 13 parkeerplaatsen voor de vereniging. Volgens de richtlijnen van de KNLTB (4 parkeerplaatsen per baan) zou de vereniging 20 parkeerplaatsen nodig hebben. Zij zijn bang dat met de komst van 24 woningen er onvoldoende parkeerplaatsen zijn. En twijfelt daarom aan de tekst dat het aantal parkeerplaatsen voldoende gewaarborgd is.
3. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er maatregelen nodig zijn als gevolg van het geluid van de tennisbanen om de nieuwe woningen mogelijk te maken. Als maatregel is nu een scherm omschreven van 5 meter hoog en 42 meter lang. Dit ziet de vereniging niet zitten en vraagt zich af wie dit gaat betalen. Ook wordt in het akoestisch rapport beschreven dat er vanuit het huishoudelijk reglement een beperking op bepaalde banen ligt in de avonduren. Dat is echter niet het geval.
4. Het lichthinder onderzoek geeft aan dat er mogelijk lichthinder kan ontstaan. Maar dat dit objectief te verminderen is. De subjectieve beleving van de nieuwe bewoners hierin is lastiger te beïnvloeden. Het klopt dat wij plannen hebben om de armaturen te vervangen, maar het kan niet zo zijn dat de vereniging het probleem van de gemeente moet oplossen.
5. Het bestuur heeft de taak de continuïteit van de vereniging te waarborgen. Met de woningbouwontwikkeling ontstaan er risico's voor de vereniging, maar ook risico's voor de toekomstige bewoners.

In een mondeling gesprek heeft een afvaardiging van de tennisvereniging hun schriftelijke inspraakreactie nog verder toegelicht.

- De vereniging staat niet onwelwillend tegenover de ontwikkeling en hoopt door de gemeente gedurende het traject ook steeds tijdig geïnformeerd te worden. Zowel over de formele procedures als de informele stappen.
- Met de komst van woningen direct naast de banen ontstaat er echter wel een situatie dat toekomstige bewoners de tennisvereniging als hinderlijk gaan ervaren. Zij verwachten in de toekomst nog wel op gelijke wijze het verenigingsterrein te kunnen gebruiken. In lijn met de woningen die direct naast de voetbalvelden van Right-oh zijn gebouwd, wordt voorgesteld om de toekomstige bewoners een verklaring te laten ondertekenen dat zij bekend zijn met de mogelijke geluids- en lichthinder die de vereniging met zich mee kan brengen.
- De huidige nummering van de banen is in het gesprek toegelicht en het huishoudelijk reglement is overhandig. De onderzoeksrapporten kunnen hier op aangepast worden.
- Om duidelijkheid te geven aan de vereniging vinden zij het wenselijk dat de woningbouw aantallen concreet benoemd worden in het bestemmingsplan.

3.1.2 *Beantwoording*

Ad 1

Het bestemmingsplan laat enkel een bandbreedte aan hoeveelheden van woningen toe. De totale massa blijft binnen de contouren van het plangebied. Het inrichtingsvoorstel bestaat vooralsnog uit 17 woningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt definitief duidelijk uit hoeveel woningen het gebied zou gaan bestaan.

Ad 2

De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen moet dienen. Hierbij gelden onderstaande normen:

- voor vrijstaande woningen: 2,6 parkeerplaatsen per woning;
- voor twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen: 2,5 parkeerplaatsen per woning;
- voor aaneengebouwde woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Deze normen per woning komen bovenop de normen die gelden voor de tennisvereniging. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aan dit beleid getoetst. In het huidige inrichtingsvoorstel worden 57 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen komen bij de reeds aanwezige parkeerplaatsen bij het zwembad. Hiermee wordt voldaan aan de norm zoals deze in het bestemmingsplan is genoemd.



Ad 3

Plaatsing van een scherm tussen de tennisvereniging en de locatie van de Peuzelaer is uit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Naar aanleiding van o.a. uw reactie hebben wij aanvullend akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Zie bijlage. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de tennisvelden de richtwaarden in de dag- en nachtperiode overschrijdt. Wanneer deze banen door middel van een 4,00 meter hoog scherm worden afgeschermd, voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de richtwaarde uit stap 3 voor woningen in gemengd gebied. Dit leidt ertoe dat het scherm moet worden geplaatst om te voldoen aan wettelijke eisen op het gebied van geluid. De kosten hiervan zullen gedragen worden door het CPO.

Ad 4

De tennisvereniging heeft in de zomer van 2019 nieuwe armaturen aan de verlichtingsinstallaties laten plaatsen. Hierdoor wordt het licht meer geconvergeerd met als gevolg dat er minder lichtoverlast zou ontstaan. Naar aanleiding hiervan wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de lichtoverlast. De verwachting hiervan is dat het voorziene lichtoverlast tot een acceptabel niveau wordt beperkt. De resultaten van het onderzoek worden in het definitieve bestemmingsplan opgenomen.

Ad 5

Met behulp van dit bestemmingsplan worden de planologische kaders voor de woningbouwontwikkeling vigerend beleid. De aanwezigheid van de voorziene woningbouw op enige afstand van de tennisvereniging is planologisch afgewogen. Risico's voor bedrijfsvoering van de tennisvereniging en het risico op overlast voor de woningen, wordt hiermee voorkomen.

3.1.3 Aanpassingen

De resultaten van het lichtonderzoek zullen in het definitieve bestemmingsplan worden verwerkt.

3.2 *Inspiraakreactie 2, 22 januari 2019*

3.2.1 *Samenvatting*

1. In het renvooi van de verbeelding staat wel goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 12 meter voor de hoogbouw, maar de maatvoering voor de laagbouw wordt gemist.
2. De insprekers zien graag een minder flexibele omschrijving van het programma in paragraaf 2.2.1 van de toelichting.
3. In paragraaf 2.2.2 wordt aangegeven dat de ontwikkeling van rijwoningen ook mogelijk is, terwijl dit niet past bij de geschakelde woningen en bungalows in de direct omgeving.
4. Het geluidsschermdat wordt mogelijk gemaakt in de smalle strook met bestemming 'Sport' is ongewenst omdat deze afbreuk doet aan de open structuur van de buurt. Waarom is er nooit een wal overwogen bij de bestaande woningen op Schuttersveld 16 en 18 die slechts op enkele meters van de tennisbaan liggen?
5. Er wordt aangegeven dat de afwikkeling van de verkeersontwikkeling van 24 woningen geen problemen gaat opleveren voor de huidige wegenstructuur. De wens bestaat om het Schuttersveld een doodlopende weg te laten blijven.
6. De verkaveling zoals op de gemeentelijke website laat een plan met 16 woningen zien, maar informatie van de CPO begeleider Droomwonen laat een plan met 20 woningen zien. Onduidelijk is hoeveel woningen er nu komen en wat voor woningen. Wat wordt nu de parkeerbehoefte en waar komen de parkeervoorzieningen? Er wordt verwezen naar een eerder verstuurde brief op 11 juli 2018 waarin de positie van de ingetekende parkeerplaatsen als niet wenselijk worden geacht.
7. Enkele uitgangspunten van het akoestisch onderzoek industrielawaai zijn niet correct. De tennisbanen worden gebruikt tot 23:00 en niet tot 22:00. En in de avonduren worden alle banen gebruikt. Terwijl in het rapport wordt vermeld dat alleen baan 1 in avonduren gebruikt wordt. Wellicht dat hernummering van de banen enkele jaren geleden tot verwarring leidt.
8. Als mogelijke maatregel wordt in het akoestisch rapport benoemd het terugleggen van de rooilijn tot op de huidige gevel van het schoolgebouw. De woningen Schuttersveld 2, 6 en 8 worden hierdoor in hun uitzicht beperkt. Deze maatregel wordt dan ook niet als wenselijk beschouwd.
9. In de quickscan flora en fauna wordt een aanvullend onderzoek aanbevolen in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Aangezien het gebouw toch gesloopt moet worden verdwijnen namelijk de verblijfsmogelijkheden.



10. In de tekst wordt ook vermeld dat de aanwezige bomen op het terrein naar alle waarschijnlijkheid gekapt worden. De indieners wensen zoveel mogelijk van de bestaande bomen en struiken te handhaven.
11. De beoogde goot- en bouwhoogtes van 7 respectievelijk 12 meter vinden de indieners niet passend bij de aanwezig bungalows en lagere twee-onder-een kappers. Deze hoogtes zijn bij voorkeur nog wel wenselijk richting de Mauritsweg.
12. De indieners waarderen het als de gemeente en de CPO vereniging tijdig met hun aan tafel gaan wanneer de planner concreter worden.

3.2.2 Beantwoording

Ad 1

De goot- en nokhoogte die binnen het plangebied wordt gehanteerd zijn uiterste maten. Ook de laagbouw wordt hiermee mogelijk gemaakt. Er is voor gekozen een maat te hanteren voor het hele plangebied zodat het CPO wat vrijer wordt gelaten bij de inrichting.

Ad 2

Met het flexibel ontwikkelingskader wordt bedoeld dat het CPO enigszins vrij is om het gebied in te richten zoals wenselijk is. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er niet per kavel een bouwvlak wordt gelegd en een variërende goot- en nokhoogte wordt toegepast. Het bestemmingsplan geeft aan wat maximaal mogelijk is in het gebied. Het bestemmingsplan wordt hier niet op aangepast.

Ad 3

Door de ruimere inrichtingsmogelijkheden geeft het bestemmingsplan aan dat de ontwikkeling van rijwoningen mogelijk is. Het inrichtingsvoorstel bestaat vooralsnog niet uit rijwoningen. Realisatie van dit type woningen is wel mogelijk.

Ad 4

Plaatsing van een scherm tussen de tennisvereniging en de locatie van de Peuzelaer is uit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Naar aanleiding van o.a. uw reactie hebben wij aanvullend akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Zie bijlage. Hieruit blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de tennisvelden de richtwaarden in de dag- en nachtperiode overschrijdt. Wanneer deze banen door middel van een 4,00 meter hoog scherm worden afgeschermd, voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de richtwaarde uit stap 3 voor woningen in gemengd gebied. Dit leidt ertoe dat het scherm moet worden geplaatst om te voldoen aan wettelijke eisen op het gebied van geluid. De kosten hiervan zullen gedragen worden door het CPO.

Ad 5

De weg het Schuttersveld valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Met behulp van dit bestemmingsplan worden geen wijzigingen aan het verloop van de weg toegestaan.

Ad 6

Voor het plangebied is een inrichtingsvoorstel in ontwikkeling. Vooralsnog bestaat het inrichtingsvoorstel uit 17 woningen. Het CPO is vrij om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voor de hoeveelheid woningen die zij in het plangebied willen hebben, zolang het maximaal 24 wooneenheden betreft. Als een aanvraag wordt gedaan voor 17 woningen wordt ten aanzien van het parkeren getoetst aan de normen die in het bestemmingsplan staan. Het bestemmingsplan verwijst hierin naar het parkeerbeleidsplan. In het huidige inrichtingsvoorstel wordt vooralsnog aan die normen voldaan.

Het bestemmingsplan creëert puur de ruimtelijke kaders waarin de woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt duidelijk wat exact op de locatie wordt geïnitieerd.

Ad 7

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



Ad 8

Uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal blijken waar de rooilijn wordt geïnitieerd. Uiteraard zal de bebouwing binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten komen te liggen. De reden van plaatsing van het bouwvlak op deze locatie is om het initiatief ruimtelijk mogelijk te maken. Immers, verplaatsing van het bouwvlak naar het Westen is vanwege de akoestiek en de te verwachten lichtoverlast wat ontstaat door de verlichtingsconstructie, niet mogelijk. De bomen aan de zuidkant van het plangebied blijven staan. Dit vormt een visuele barrière tussen het plangebied en de woningen aan de Zuidkant van het plangebied. Het uitzicht wordt dus niet beperkt.

Ad 9

Naar aanleiding van de Quicksan flora en fauna is, in het kader van de sloop-, kap- en bouwwerkzaamheden, aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het aanvullende onderzoek heeft ertoe geleid dat een aantal mitigerende maatregelen zijn genomen en dat er een ontheffing ingevolge artikel 3.8 eerste lid van de Wet natuurbescherming is aangevraagd. Op 3 september 2019 is de ontheffing hiervoor vanuit de provincie ontvangen.

Ad 10

Er is een kapvergunning aangevraagd voor 23 bomen op en rondom het plangebied, naast de bomen die m.b.v. een kapvergunning zouden worden gekapt worden 29 bomen gekapt waarvoor geen kapvergunning geldt. De bomenrij aan de Zuidkant van het plangebied blijven echter staan. De bomen die in de binnentuin van de voormalige school staan worden ook gepakt om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Ad 11

Het bestemmingsplan schetst alleen algemene kaders in goot- en bouwhoogte, zodat het CPO vrij kan handelen bij hun inrichtingsvoorstel voor het plangebied. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt duidelijk wat exact op de locatie wordt geïnitieerd.

Ad 12

Gelijktijdig met de terinzagelegging wordt een buurtbijeenkomst gepland, waarbij het CPO het voorlopige inrichtingsvoorstel presenteert.

3.2.3 Aanpassingen

De resultaten van het lichtonderzoek zullen in het definitieve bestemmingsplan worden verwerkt.



4 Vooroverlegreacties

4.1 Vooroverlegpartners

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar de volgende vooroverleginstanties gestuurd:

- 1 Provincie Noord-Brabant
- 2 Waterschap Brabantse Delta
- 3 Gasunie
- 4 Enexis
- 5 Tennet
- 6 Rijkswaterstaat
- 7 Ministerie EL&I/Energie
- 8 Ministerie van Defensie
- 9 Rijksdienst voor cultureel erfgoed

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief gereageerd.

De overige vooroverlegpartners hebben geen reactie op het plan gegeven. We kunnen er dan ook vanuit gaan dat zij instemmen met het plan of dat hun belangen niet geschaad worden met dit bestemmingsplan.

4.2 Provincie Noord-Brabant

4.2.1 Samenvatting

De provincie Noord-Brabant heeft per brief aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

4.2.2 Beantwoording

De brief wordt ter kennisgeving aangenomen.

4.2.3 Aanpassingen

De reactie leidt niet tot aanpassingen.



5 Bijlagen



Bijlage 1 Overzicht ingekomen inspraakreacties

Nr.	Naam	Adres	Datum
1	Tennisvereniging De Schans	Postbus 32 4930 AA GEERTRUIDENBERG	21 januari 2019 19.0004837
2	C. Vrijenhoek	Schuttersveld 6, 4931 CE GEERTRUIDENBERG	22 januari 2019 19.0004805







Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl