

Nota van inspraak bestemmingsplan “CPO schoolplein, Noordeloos”

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, gedurende een termijn van zes weken, van 23 november tot en met 3 januari 2019, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er is 1 inspraakreactie ontvangen.

In deze nota is de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de insprekers zijn de namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

1. Inspraak

1.1. Indiener 1

Samenvatting inspraakreactie

Indiener is niet tegen de nieuwbouw woningen in het dorp, maar wel tegen de locatie. Hiervoor worden de volgende redenen gegeven:

- a. Plan ligt in het beschermd dorpsgezicht. Minder groen door de afname van de groenstrook aan Boterslootzijde van ca 6 meter naar slechts 3 meter. Hierdoor minder zicht en vermoedelijk minder licht vanuit het huis indiner omdat dit geblokkeerd wordt door een blok huizen met parkeerplaatsen. De huizen en parkeerplaats is ruimtelijk minder dan de groenstrook
- b. Verkeersveiligheid, doordat de groenstrook verkort wordt naar ca. 3 meter wordt het zicht slechter vanuit de Singel op de Botersloot en vice versa.
- c. Ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het bouwen van 10 woningen komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Het perceel wordt nu volgebouwd, minder woningen en meer groen zou de voorkeur hebben. Een beter alternatief voor woningbouw is uitbreiding richting Hugo Botterweg.
- d. Afnamen van privacy in de woning en tuin doordat de woningen hoger zijn dan de school. Indieners hebben nooit overlast van de school, vrezen nu meer geluidsoverlast en minder privacy door de nieuwe woningen. De tuinen van 5 woningen grenzen aan het perceel van de indiener daardoor zal het vooral in de zomer merkbaar zijn. Bij aankoop van de woning was dit plan niet bekend en uitvoering maakt het woon- en leefgenot veel minder.
- e. Mochten de parkeerplaatsen vervallen bij kindercentrum Bobbi dan verbetert de parkeersituatie niet, door aanleg van extra parkeerplaatsen. Dit blijft dan gelijk.
- f. Het kindercentrum heeft wel een buitenspeelplaats. De afstand van 10 meter ten opzichte van het plangebied is daardoor niet voldoende.
- g. Het akoestisch onderzoek is niet volledig. Het storten van glas bij het transportbedrijf maakt meer industrielawaai dan de lepels van de vorkheftruck van het autobedrijf.
- h. Flora en Fauna, soorten bescherming: diverse zwaluwen hebben jaarlijks een nest en vliegen rondom de school om hun jongen te voeden. Daarnaast zijn er padden en muizen in de schooltuin te vinden.
- i. De indiener betreurt de algehele gang van zaken over de eventuele aankoop van grond van de gemeente of CPO om de kavel recht te trekken. Men wil een normale mogelijkheid hebben om meters aan te kopen om het perceel recht te trekken.

Beantwoording inspraakreactie

- a. Het plangebied ligt in het Beschermd dorpsgezicht. Het nieuwe plan is daardoor met respect voor de historische omgeving ontworpen en afgestemd met de Monumentencommissie. Bebouwing direct aan de weg of op korte afstand komt veelvuldig voor in de omgeving in het beschermd dorpsgezicht.
Gezien de afstand van ca. 11 meter tussen de nieuwe woningen en de woning van indiener zal de invloed van de nieuwe ontwikkeling op het zicht en lichttoetreding beperkt zijn. Volgens het huidige bestemmingsplan mag er op het schoolterrein tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, op een afstand van ca. 4,5 meter van de woning van de indiener. In de nieuwe situatie komen de woningen weliswaar dicht op de Botersloot, maar met 11 meter op grotere afstand van de woning van de indiener dan het huidige bestemmingsplan toe staat. Tevens komt de nieuwe bebouwing op grotere afstand dan het huidige (veel grotere) schoolgebouw.
Op de verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het bouwvlak langs de Botersloot ook de bijbehorende bouwwerken aan de noord- en zuidzijde meegenomen. De verbeelding zal worden aangepast, zodat alleen de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen, waardoor de afstand tot de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen en de woning van de indiener 11 meter zal bedragen.
- b. De kruising Botersloot en Singel voldoet ook in de nieuwe situatie aan de richtlijnen voor een verkeersveilige inrichting.
- c. In het planvoornemen zijn naast de 10 woningen een groen plein en extra parkeerplaatsen voor de omgeving opgenomen. De locatie wordt dus zeker niet volgebouwd. De locatie Schoolplein komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de gemeente Giessenlanden is dat deze zogenaamde vertreklocaties in aanmerking komen voor functieverandering naar woningbouw. Dit is ingegeven door het streven om de leefbaarheid van de kleine kernen en het voorzieningenniveau op peil te houden. De inwoners vragen aandacht voor het op peil houden van het huidige voorzieningenniveau in Noordeloos. Een uitbreiding op een andere locatie is niet aan de orde bij dit planvoornemen.
- d. De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 4 meter. Dit is gelijk aan de hoogteregeling uit het huidige bestemmingsplan voor het schoolterrein.
De gemeente vindt het prettig om te vernemen dat de school, onder andere door de huidige bouwwijze, nooit tot enige overlast heeft geleid. Planologisch gezien is echter op het terrein zowel een andere bouwwijze als een andere functie mogelijk. Het terrein heeft een ruim bouwvlak dat voor 75% bebouwd mag worden voor maatschappelijke functies. Naast onderwijs mogen dat ook gebouwen voor openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze instellingen, bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, sport, gezondheidszorg, dierenklinieken, maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn. De gemeente is van mening dat gezien de huidige planologische mogelijkheden de nieuwe invulling met woningen geen significante aantasting van het woon- en leefgenot zal betekenen.
- e. Bij dit planvoornemen voor CPO Schoolplein worden geen aanpassingen voor de parkeersituatie van het kindercentrum gedaan. Het kindercentrum zal per maart 2019 verhuizen naar het Noorderhuis. Daarnaast zullen langs de Singel in de directe nabijheid van het kindercentrum parkeervakken worden aangelegd.
- f. Er is inderdaad een buitenspeelplaats aanwezig. De afstand van 10 meter staat los van het feit of er wel of niet een buitenspeelplaats aanwezig is bij een kindercentrum. Het kindercentrum zal per maart 2019 verhuizen naar het Noorderhuis. In het bestemmingsplan zal de juiste beschrijving worden opgenomen.
- g. Het storten van het glas is meegenomen in het akoestisch onderzoek.
- h. In het kader van het bestemmingsplan is een quick scan natuurwetgeving alsmede een nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd. Voor de aangetroffen huismussen loopt momenteel een ontheffingsprocedure Natuurbeschermingswet bij de provincie. Het aspect flora en fauna is naar mening van de gemeente voldoende onderzocht. In

de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen pas mogelijk is na het verlenen van de ontheffing en het aanbrengen van de benodigde compensatie.

- i. Het eigendom van gronden is niet planologisch relevant. Over de eventuele aankoop van de grond zal nader overleg met indiener, gemeente en CPO plaats vinden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: het bouwvlak aan de zijde van de Botersloot wordt enkel om de hoofdgebouwen gelegd.
- Regels: Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen pas mogelijk is na het verlenen van de ontheffing en het aanbrengen van de benodigde compensatie.
- Toelichting: In paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering wordt de omschrijving van de richtafstand van het kindercentrum aangepast en is aangegeven dat het kindercentrum per 1 maart 2019 verhuisd naar het Noorderhuis.