Gemeente Geertruidenberg

# Reactienota inspraak

## Ontwerp stedenbouwkundigplan & beeldkwalititeitsplan ‘Achter de Hoeven’

24 oktober 2024

## Inhoud

Reactienota inspraak ..... 1
1 Inleiding ..... 3
2 Inspraakreacties ..... 4
2.1 Inspraakreactie 1: Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, 17 september 2024 ..... 4
2.1.1 Samenvatting ..... 4
2.1.2 Beantwoording ..... 5
2.1.3 Aanpassingen ..... 8
2.2 Inspraakreactie 2, 23 september 2024 ..... 8
2.2.1 Samenvatting ..... 8
2.2.2 Beantwoording ..... 8
2.2.3 Aanpassingen ..... 8
2.3 Inspraakreactie 3, 29 september 2024 ..... 9
2.3.1 Samenvatting ..... 9
2.3.2 Beantwoording ..... 9
2.3.3 Aanpassingen ..... 9
2.4 Inspraakreactie 4: Stichting Toegankelijk Geertruidenberg, 23 september 2024 ..... 9
2.4.1 Samenvatting ..... 9
2.4.2 Beantwoording ..... 9
2.4.3 Aanpassingen ..... 9
3 Ambtshalve wijzigingen ..... 10
3.1.1 Bomenrij ter hoogte van het nieuwe verenigingsgebouw ..... 10
Bijlage(n) ..... 11
Bijlage 1 Overzicht ingekomen inspraakreacties ..... 11
Bijlage 2 Inspraakreacties ..... 12

## 1 Inleiding

Gemeente Geertruidenberg is al geruime tijd bezig met het tot ontwikkeling brengen van de locatie ‘Achter de Hoeven’ in Raamsdonksveer. Met het vaststellen van de startnotitie in oktober 2023 heeft de gemeenteraad groen licht gegeven om het plan verder uit te werken binnen de daarbij vastgestelde kaders.

De vaststelling van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan is de volgende stap in het proces om te komen tot de ontwikkeling van 150 tot 180 woningen. Na goedkeuring door het college zijn de ontwerpversie van beide plannen voor een ieder ter inzage gelegd. De plannen hebben van 19 augustus tot en met zondag 29 september 2024 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn er 4 schriftelijke reacties binnen gekomen. Middels deze reactienota worden reacties samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig- en/of beeldkwaliteitsplan.

De inspraakreacties zijn integraal opgenomen in bijlage 2.

## 2 Inspraakreacties

### *2.1 Inspraakreactie 1: Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, 17 september 2024*

#### *2.1.1 Samenvatting*

De inspraakreactie van de Veiligheidsregio bestaat uit twee delen.
Het eerste deel gaat over omgevingsveiligheid. Ten noorden van de ontwikkellocatie ligt een hoge druk gasleiding (A 531). Geadviseerd wordt om de woningen op voldoende afstand te realiseren. Indien woningen binnen het invloedgebied van deze gasleiding worden gerealiseerd adviseert de Veiligheidsregio om enkele zaken in het ontwerp mee te nemen:

1. Maak gebruik van materialen aan de buitenzijde van de gebouwen die bestand zijn tegen de stralingswarmte van de scenario's zoals steenachtige materialen voor het dak en gevel;
2. Woningen dienen een afsluitbare mechanische ventilatie te hebben;
3. Bedenk dat bewoners die de woning en de omgeving ontvluchten niet richting de buisleiding kunnen vluchten;
4. Draag zorg dat brandweervoertuigen tot elke woning op ca. 40 m1 kunnen benaderen om een effectieve inzet in de woning te waarborgen.

Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio om de woningen buiten de magneetveldzone van de 150 kV hoogspanningsleiding te realiseren die ten zuiden van het plan gebied ligt.

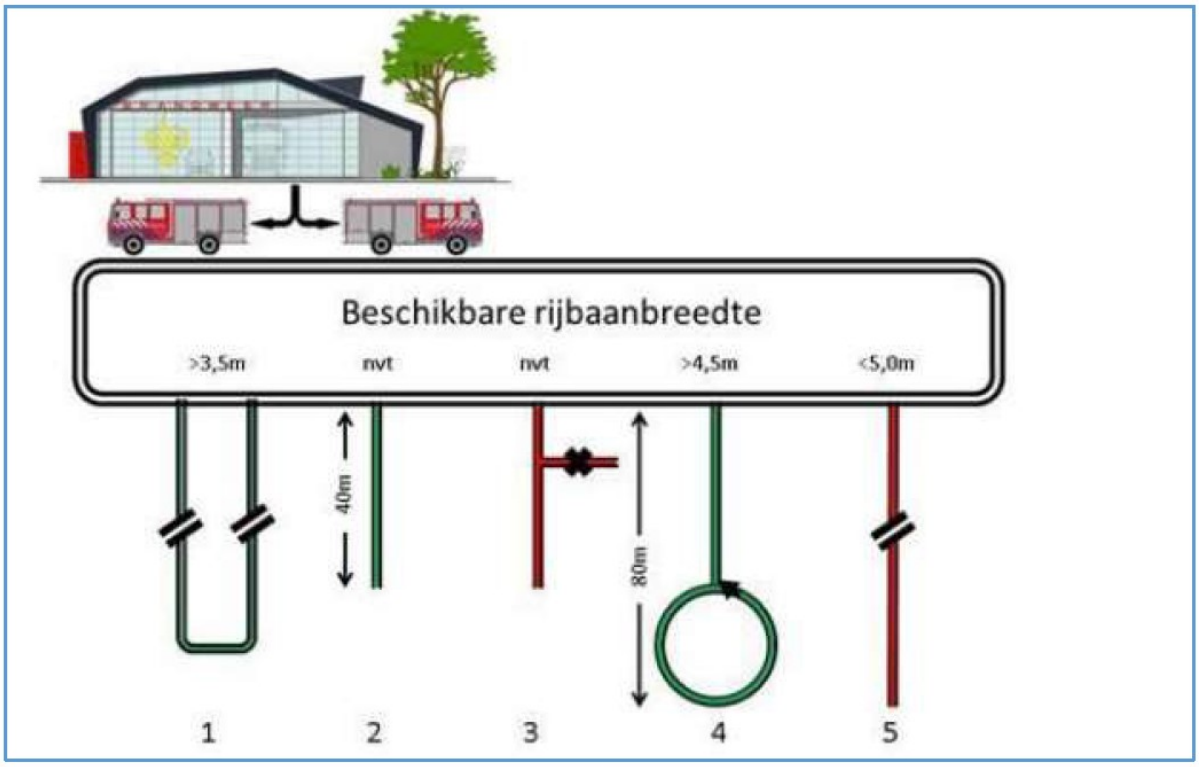
Het tweede deel van het advies van de Veiligheidsregio heeft betrekking op bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Aanrijdroute:
Uit het stedenbouwkundig plan is voor de Veiligheidsregio niet af te leiden of de ingeplande wegen voldoende breed zijn en de bochtstralen voldoende zijn de hulpdiensten doorgang te geven.

Het plangebied bestaat uit 2 delen. Een noordelijk deel, bereikbaar via de Zalmweg en mogelijk via een calamiteitenroute over het fietspad vanuit het zuidelijk deel. Het zuidelijk deel is bereikbaar via de Collegeweg en de Reenweg en mogelijk via het fietspad vanuit het noordelijk deel. Daarmee zijn er voor beide delen tot aan de toegangen van het plangebied minimaal 2 onafhankelijke routes beschikbaar.

Doodlopende wegen:
Voor beide delen van het plangebied is er sprake van doodlopende wegen:

- Noordelijk deel plangebied
    - Vanaf de splitsing Zalmweg – fietspad is er voor het gehele noordelijke deel sprake van een doodlopende weg. Globaal gemeten bedraagt de lengte van de doodlopende weg voor dit deel circa 200 meter. Dit voldoet niet aan de voorwaarden genoemd in onderstaand schema.
- Zuidelijk deel plangebied
    - Inrijdend vanaf de Collegeweg is er bij de eerste weg rechts een doodlopend deel met een globaal gemeten afstand van 70 meter. Dit zou aan de voorwaarden kunnen doen op moment dat de wegbreedte hier minimaal 5 meter bedraagt, of anderszins 4,5 meter met daarbij een keermogelijkheid voor brandweervoertuigen.
    - Vanaf de Collegeweg de tweede weg rechts betreft eveneens een doodlopende weg met een globaal gemeten afstand van 110 meter. Dit voldoet niet aan de voorwaarden genoemd in onderstaand schema.

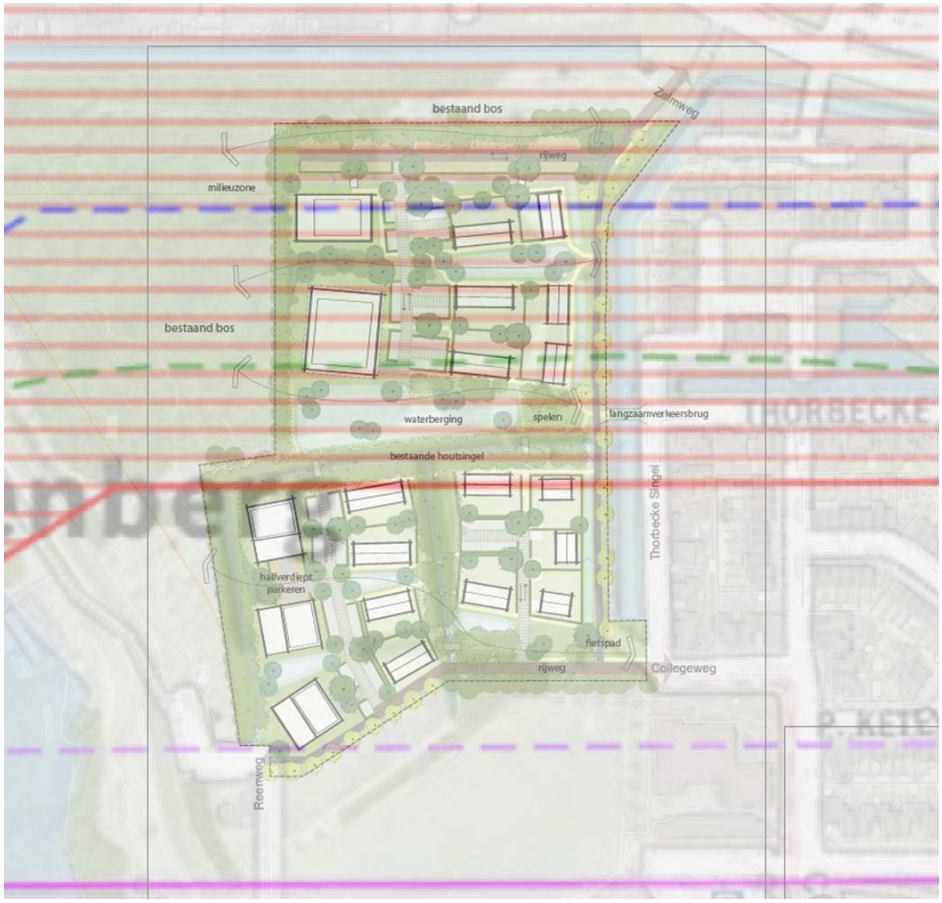



Bluswatervoorziening:
Uitgangspunt hier is dat de wegen in het plangebied geschikt zijn voor gebruik als opstelplaats voor een tankautospuit. Er is daarbij onvoldoende aangetoond dat een opstelplaats gelegen is op maximaal 40 meter van de toegang van een woning / gebouw. Er lijkt hier met name een aandachtspunt te zijn voor de woningen in het oostelijke deel van het noordelijke deel van het plangebied. Deze zijn niet direct gelegen aan een rijweg en derhalve lijkt de afstand tot een mogelijke opstelplaats hier ook meer dan 40 meter te zijn.

*2.1.2 Beantwoording*

Omgevingsveiligheid

Het meest noordelijke appartementencomplex en de noordelijke woningen vallen voor een klein deel net binnen het invloedgebied. (zie blauwe lijn op onderstaande afbeelding).




Gelet op de stedenbouwkundige opzet van de wijk is het niet wenselijk om de noordelijke bouwblokken in zuidelijke richting te verschuiven. De groene ruimtes tussen de bouwblokken wordt dan dusdanig klein dat de beleving van wonen aan het groen onder druk komt te staan.

De adviespunten die de Veiligheidsregio opsomt kunnen worden meegenomen in de aanbestedingseisen. Op die manier kan geborgd worden dat het advies wordt opgevolgd.

De woningen aan de zuidkant van de ontwikkellocatie worden buiten de magneetveldzone van de hoogspanningsverbinding gerealiseerd (zie paarse stippellijn op bovenstaand figuur). Bovendien wordt in 2026 de hoogspanningsverbinding verwijderd.

<u>Bluswatervoorziening en bereikbaarheid</u>
Door de voetpaden die direct grenzen aan de parkzone in het midden van het plangebied te verbreden naar 3,5 meter of door zorg te dragen voor een mogelijkheid om te rijden die voldoende breed is, bijvoorbeeld door voetpad te combineren met grasbetontegels, krijgen hulpdiensten een mogelijkheid om rond te rijden. De beoogde wegen zijn verder voldoende breed, namelijk 6 meter. Bij de uitwerking van het straatprofiel kan dus voldaan worden aan de richtlijnen voor de hulpdiensten. Bij de aanbesteding zal de voorwaarde worden meegegeven dat de paden en wegen voor de hulpdiensten geschikt zijn voor de benodigde verkeersbelasting.

Nagegaan is of er voldoende ruimte is voor de minimale binnen- en buitenbochtstralen. In onderstaande figuur is te zien dat er voldoende ruimte is om deze te realiseren. Bij de definitieve positionering van de bomen moet hier rekening mee worden gehouden. De parkeerkoffer in de noordwesthoek van het zuidelijke deel zal ca. 1 meter naar het zuiden verschoven moeten worden.

De doodlopende straat in het zuidelijke deel is ook voldoende breed (6 meter) voor hulpdiensten en de parkeerkoffer biedt een keermogelijkheid. Hiermee kan deze straat voldoen aan het advies van de Veiligheidsregio.

De afstand van de grondgebonden woningen in het midden van het noordelijke plandeel tot de mogelijke opstelplaats van de brandweer is ca. 40 meter. Bij de exacte uitwerking van het plan kan dit beter bekeken worden. Indien de 40 meter wordt overschreden zal bij de aanbesteding de verplichting tot het realiseren van een brandput worden opgenomen.

Overige adviezen over opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen van de Veiligheidsregio kunnen meegenomen worden bij de verdere uitwerking en waar nodig als verplichting in de aanbesteding worden opgenomen.

*2.1.3 Aanpassingen*

In het stedenbouwkundige plan wordt de berijdbaarheid van de twee voetpaden in oost-west richting aan beide zijden van de parkzone meegenomen zodat de hulpdiensten rond kunnen rijden.

### *2.2 Inspraakreactie 2, 23 september 2024*

*2.2.1 Samenvatting*

a. Van de 325 parkeerplaatsen komen er 242 in de openbare ruimte, terwijl bij een bijeenkomst is verteld dat er zoveel mogelijk verdiept geparkeerd gaat worden. Veel parkeerplekken komen in de noordrand dicht bij de bestaande woonwijk. Kan dit anders ingericht worden of kunnen er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd?
b. Waarom wordt er niet voor alle appartementen blokken gekozen voor parkeren onder het gebouw?
c. Blijven kastanjebomen aan de Thorbecke singel behouden?
d. Hoe gaat de compensatie van bomen in en rond het plangebied er uit zien en op welke termijn?
e. Compensatie van het leefgebied van de bunzing en de steenmarter gaat later plaats vinden. Hoe borg je tijdens de bouw dat hun leefgebied gewaarborgd wordt?

*2.2.2 Beantwoording*

a. Wellicht is de uitleg tijdens bijeenkomst niet geheel duidelijk geweest. Het is de bedoeling dat het parkeren bij de gestapelde woningen zoveel mogelijk half-verdiept gaat plaats vinden. Dat wil zeggen dat de parkeerlaag onder een appartementencomplex voor ca. de helft onder het maaiveld komt te liggen met daarboven de woonlagen. Bij de grondgebonden woningen is dit niet haalbaar. De minimale afstand tussen de noordelijke parkeerkoffer en de perceelgrens van de bestaande woningen bedraagt ca. 38 meter. Voor veel woningen is deze afstand nog groter. De noodzaak om de parkeerplaatsen op te schuiven ontbreekt naar onze mening dan ook. Minder parkeerplaatsen realiseren is niet wenselijk, om te voorkomen dat de bestaande woonwijk parkeeroverlast gaat ervaren vanwege de ontwikkeling.
b. Het realiseren van parkeerplaatsen onder een appartementencomplex is vrij kostbaar. Voor het bouwblok waarin sociale huurwoningen zijn beoogd is deze oplossing dan ook niet haalbaar.
c. De laanstructuur langs de Thorbecke singel is een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Bij voorkeur worden er zoveel mogelijk van de bestaande bomen dan ook gehandhaafd. Echter is uit de bomen inventarisatie gebleken dat de conditie van de enkele bomen niet goed is. Daarom is niet zeker of behoud van alle bomen haalbaar is.
d. In het plan zijn op verschillende plekken op verschillende manieren nieuwe bomen en nieuw groen beoogd:
    - Struweelbeplanting langs de bestaande bosrand
    - Bomen langs wegen en parkeerplaatsen
    - Bomen in en langs waterbergingsvoorzieningen

   Bomen in en groen in het plangebied worden aangelegd na realisatie van de woningen. Het kan voorkomen dat een ontwikkelaar het plan gefaseerd gaat uitvoeren en dus ook de aanleg van het groen gefaseerd gaat plaatsen vinden. Over de termijn is dan ook op dit moment geen zekerheid te geven.
e. Vanwege de aanwezigheid van de bunzing en de steenmarter zijn mitigerende maatregelen en een ontheffing nodig. Bovendien zijn bepaalde werkzaamheden verboden tijdens kwetsbare periodes. Met ecologische adviseurs wordt gekeken welke maatregelen en compensatie mogelijkheden het best haalbaar zijn.

*2.2.3 Aanpassingen*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

### *2.3 Inspraakreactie 3, 29 september 2024*

*2.3.1 Samenvatting*

De gewijzigde plannen zijn een verbetering ten opzichte van de getoonde plannen. De indieners hechten veel waarde aan de afstand tussen de bestaande woningen een nieuwbouw en het vrijhouden van zichtlijnen.

De indieners geven een suggestie tot enkele wijzigingen in de opzet van de zuidwest hoek van het plangebied. De twee-onder-een kap woningen die gericht zijn op de bestaande woonwijk kunnen volgens de indieners in westelijke richting verschoven worden. De twee zuidelijke bouwblokken moeten dan nog verder zuidelijk en 180 graden gedraaid worden.

*2.3.2 Beantwoording*

De voorgestelde opzet biedt inderdaad meer ruimte aan de kant van de Thorbecke singel, maar voldoet niet aan enkele uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.

- Er moeten met deze opzet meer bomen gekapt worden omdat de bouwblokken in zuidelijke richting verplaatst worden.
- De mogelijkheid om nieuwe beeldbepalende bomen bij de entree van de Collegeweg te plaatsen wordt beperkt.
- De herkenbare oost-west structuur van bossen en velden krijgt hier dan een noord-zuid oriëntatie.
- Door de zuidelijke bouwblokken 180 graden te draaien wordt de entree van de wijk via de Collegeweg gekenmerkt door achterkant situaties. Dit past niet bij gewenste uitstraling en de sociale veiligheid.
- In de huidige opzet is de parkeervoorziening ‘verstopt’ achter de woningen. Deze komt nu in het zicht vanaf de Thorbecke Singel.

Naast dat het dus onwenselijk is om het plan op deze manier aan te passen ontbreekt ook de noodzaak. De afstand tussen de nieuwe- en de bestaande woningen is ca. 40 meter. Dit is een zeer ruime opzet. Het gebied tussen de woningen wordt in de eindsituatie gekenmerkt door sloot, fietspad, berm, singel, berm, straat met langsparkeren en diverse al bestaande bomen. Het zicht van de bestaande woningen op de nieuwe woningen is dan ook zeer beperkt.

Door te kiezen voor de twee-onder-een kap woningen op deze plek blijft de bouwhoogte tegenover de woningen van de indieners beperkt. Deze woningtypologie zorgt voor de laagste bouwhoogte van de gehele ontwikkeling.

*2.3.3 Aanpassingen*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

### *2.4 Inspraakreactie 4: Stichting Toegankelijk Geertruidenberg, 23 september 2024*

*2.4.1 Samenvatting*

Stichting Toegankelijk Geertruidenberg heeft in een eerder stadium al aangegeven bij verdere uitwerking van het inrichtingsplan betrokken te willen zijn. Voor nu is dat voldoende en is er geen aanleiding voor de stichting om aanvullende opmerkingen op het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan te maken.

*2.4.2 Beantwoording*

Het inrichtingsplan zal voor advisering aan de stichting worden voorgelegd.

*2.4.3 Aanpassingen*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

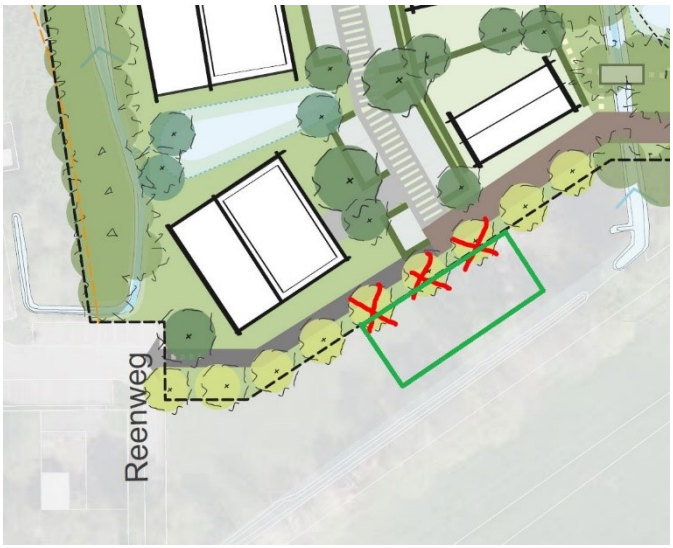
## 3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de ingekomen inspraakreacties is er ook aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de plannen ten opzichte van de ontwerpversies. Deze wijzigingen komen voort uit voortschrijdend inzicht of omdat andere ontwikkelingen concreter zijn geworden. Deze wijzigingen noemen we ambtshalve wijzigingen en worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### *3.1.1 Bomenrij ter hoogte van het nieuwe verenigingsgebouw*

Direct ten zuiden van de ontwikkellocatie, tegen het sportveld van het Dongemond college, wordt een nieuw verenigingsgebouw gerealiseerd waar de waterscouting Mafeking en re-enactmentgezelschap de Bergsche Battery gehuisvest worden. Omdat dat dit een lang, maar smal perceel betreft is het noodzakelijk gebleken om het gebouw op de perceelsgrens te positioneren. Dit maakt dat het gebouw op hele korte afstand van de beoogde bomenrij komt te staan. Dit is onwenselijk vanwege de groei mogelijkheden van de bomen en het onderhoud aan het gebouw.

In het stedenbouwkundig plan wordt daarom gekozen voor een onderbreking in de laanstructuur ter hoogte van het nieuwe verenigingsgebouw. Zie onderstaand figuur.



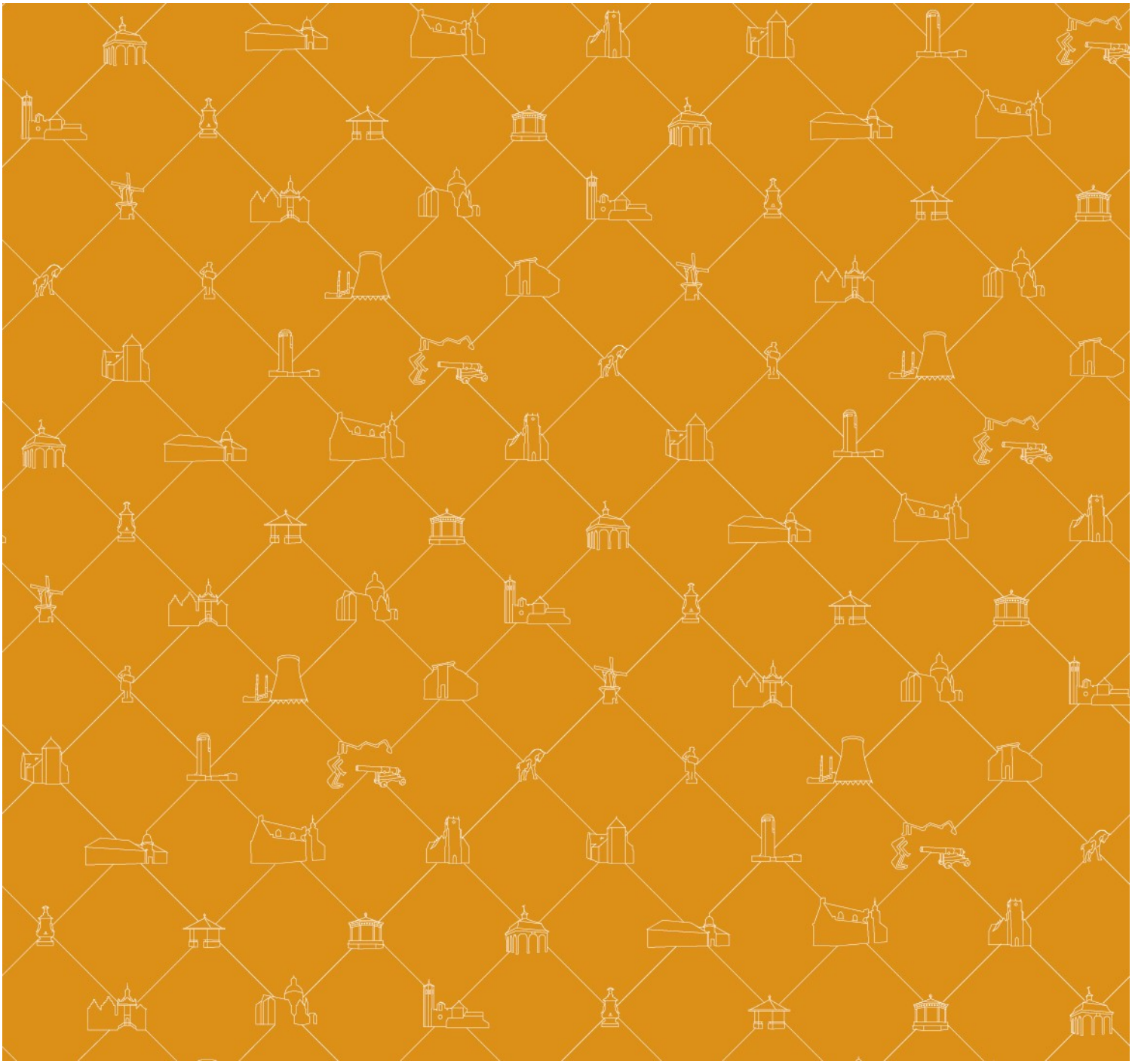
**Bijlage(n)**

***Bijlage 1 Overzicht ingekomen inspraakreacties***

| Nr. | Naam | Adres | Ingekomen |
|---|---|---|---|
| 1 | Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant | Postbus 3208<br>5003 DE TILBURG | 17-09-2024 |
| 2 | AFGESCHERMD | AFGESCHERMD | 23-09-2024 |
| 3 | AFGESCHERMD | AFGESCHERMD | 29-09-2024 |
| 4 | Stichting Toegankelijk Geertruidenberg | TGprojecten-ORenG@outlook.com | 23-09-2024 |

***Bijlage 2 Inspraakreacties***

Vanwege privacy redenen zijn de inspraakreacties in deze versie niet opgenomen



Gemeente
Geertruidenberg

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