Gemeente
Geertruidenberg

Startnotie

Woningbouw Koloszaal, Kasteellaan 21

17 januari 2022

Inhoudsopgave

Startnotie 0
1. Algemeen 2
1.1 Aanleiding 2
1.2. Doel 2
1.3 Locatie 2
1.4 Planomschrijving 2
1.5 Participatie 3
1.6 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 5
2. Wenselijkheid op basis van beleid 6
2.1 Vigerend bestemmingsplan 6
2.2 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant 6
2.3 Woonvisie 7
2.4 Welstandsnota 2021 8
2.5 Duurzaamheidsprogramma 8
3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten 9
3.1 Verkeer en parkeren 9
3.2 Bedrijven en milieuzonering 10
3.3 Geluid (wegverkeerslawaai) 10
3.4 Conclusie 10
4. Randvoorwaarden 11
4.1 Doelgroep, woningaantal 11
4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur 11
4.3 Herinrichting openbaar gebied 11
4.4 samenvatting randvoorwaarden 12
5. Procedures 14
5.1 Planologische Procedures 14
5.2 Overleg Provincie Noord-Brabant 14
5.3 Vergunningen 14
5.4 Anterieure overeenkomst 14
5.5 Vervolgstappen 14
Bijlage 15

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Aan de Kasteellaan in Raamsdonkveer zijn fitnesscentrum Van Drunen en evenementenhal Koloszaal gevestigd. De locatie is in de jaren ’70 als middelbare school met gymzaal gebouwd als onderdeel van de nieuwbouwwijk Sandoel. Momenteel zijn er een kinderdagverblijf, fysiotherapeut, sportschool en evenementencentrum gevestigd. In 2022 zullen deze functies verhuizen naar een nieuwe locatie in Geertruidenberg.
Door het evenementencentrum te verhuizen, wordt overlast in de toekomst voorkomen. Voor dit project heeft het college inmiddels principe medewerking verleend. Er wordt hier een aparte procedure voor doorlopen.

Het fitnesscentrum en Koloszaal bevindt zich midden in een woonwijk. De randen van de locatie zijn al eerder ingevuld met woningbouw. Hierdoor is de wijziging naar een woonfunctie voor de hand liggend.

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor de realisatie van drie appartementengebouwen met in totaal 56 wooneenheden.

1.2. Doel

Met een startnotitie kan de gemeenteraad voorafgaand aan het starten van een planologische procedure bepalen of een ontwikkeling wenselijk is en eventueel randvoorwaarden voor de ontwikkeling meegeven.

1.3 Locatie

De locatie voor de appartementen bevindt zich op de locatie, waar nu evenementencentrum Koloszaal bv. en fitnesscentrum Van Drunen bv. zijn gevestigd. Het bevindt zich aan de kasteellaan 21 te Raamsdonkveer. Op onderstaande afbeelding (figuur 1) is de locatie met rood ingetekend.



Figuur *1* Plangebied (aangegeven met rode omlijning).

1.4 Planomschrijving

Het plan van de initiatiefnemer is om op het terrein, Kasteellaan 21, drie appartementencomplexen te realiseren. Twee appartementencomplexen gaan bestaan uit vier bouwlagen en kleiner complex gaat

bestaan uit 3 bouwlagen.. Het gaat in totaal om 56 appartementen, waarvan 18 appartementen worden gerealiseerd als starterswoningen. In figuur 2 is een schets van het initiatief te zien.



Figuur 2 Voorbeeldschets appartementen Kasteellaan 21 (Van Willigen Partners, 2022)

De oriëntatie van de blokken volgt de orthogonale opzet van de wijk. Hierdoor gaan ze mee op de in morfologie van de buurt. De wijk, maar met name de Kasteellaan, de Vijfhoevenlaan en Anemoonlaan, is ruim van opzet. Hierdoor is er ruimte voor hogere bouwhoogtes dan de traditionele woningen die de wijk domineren. De afstand van de woningen aan de Vijfhoevenlaan tot aan de nieuw bouwblokken is minimaal 38 meter. De afstand van het bouwblok in 3 lagen tot aan de tuinen van de Anemoonlaan bedraagt minimaal 22 meter, en tot aan tuinen in de Varenstraat bedraagt deze minimaal 28 meter.

De verbouwde school heeft in de huidige situatie een redelijk omvangrijk oppervlak. De ontwikkeling met drie losse blokken zorgt er voor dat er meer lucht en ruimte in het gebied komt. Het totaal aan bebouwd oppervlak neemt met de ontwikkeling af. Tussen de blokken komt ruimte voor groen en is het gebied straks te betreden voor bewoners en omwonenden.

Met de toevoeging van appartementen in dit deel van Raamsdonksveer wordt het woningaanbod een stuk gevarieerder. De zuidwest kant van Raamsdonksveer wordt gedomineerd door traditionele grondgebonden rijwoningen, met een typerende jaren ’60 architectuur. De modernere architectuur en afwijkende hoogte geeft meer variatie aan de buurt.

Voor een volledige weergave van het initiatief wordt verwezen naar het boekje van de ontwikkelaar in bijlage 1.

1.5 Participatie

Om de buurt tijdig te betrekken bij deze woningbouwontwikkeling hebben de initiatiefnemers op 17 juni 2021 een bewonersavond voor de directe omwonenden van de Kasteellaan 21 gehouden. Tijdens deze bewonersavond hebben verschillende bewoners hun mening gegeven. Een positief punt die veel benoemd werd, is dat het plan de buurt vergroent, doordat er open ruimtes tussen de gebouwen

ontstaan. Daarnaast hebben bewoners verschillende zorgen geuit. De belangrijkste punten zijn hieronder benoemd en voorzien van een reactie:

- De toenemende hoogte (4 verdiepingen) en locatie van de appartementen brengt de privacy, het vrije uitzicht en de inval van daglicht in het geding; Plan voor gebouw "B" en "C" worden buiten de huidige bebouwing gebouwd en zijn hoger dan de bestaande situatie, tevens zal gebouw "C" met deze hoogte te dicht op de huidige bebouwing worden gebouwd;

- *Reactie: Er is gekeken naar de afstanden van de te realiseren gebouwen ten op zichtte van de omliggende woningen. Gebouw B staat op dusdanige afstand dat hier de privacy niet in het geding is en ook uit de studie naar schaduwwerking blijkt dat deze niet optreedt. Gebouw C is wat opgeschoven, zodat er een grotere afstand ontstaat en er ruimte komt om nog een groenstrook met bomenrij toe te voegen. Hiermee wordt ook aan deze zijde de privacy gewaarborgd.*

- de parkeerdrukte neemt sterk toe in deze en de omliggende straten. Echter blijkt aan de hand van de plannen, te weinig parkeergelegenheid gerealiseerd. Op de huidige tekeningen is het aantal parkeerplaatsen niet toereikend voor het aantal woningen en bewoners. Daarnaast komt de veiligheid van de kinderen in het geding door het sterk toenemende aantal auto's in de straten;

- *Reactie: Voor de nieuwe ontwikkeling moet worden voldaan aan de parkeernormen. Er is door de ontwikkelaar een parkeerbalans opgesteld. Uit deze parkeerbalans blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernormen.*

- onduidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan van het voetbalveld gelegen aan de Varenstraat, de angst bestaat dat het tekort aan parkeergelegenheid op termijn ten koste zal gaan van 'groen' en speelruimte voor de kinderen.

  Reactie: Het voetbalveldje aan de Varenstraat heeft in het bestemmingsplan Raamsdonksveer-zuid de bestemming ‘groendoeleinden’. Ook maakt het trapveldje geen onderdeel uit van het plangebied en blijft dus in de huidige vorm behouden.

Omwonenden hebben tijdens de eerste behandeling in de discussieraad van de startnotitie ingesproken bij de raad. Hun standpunten hebben zij samengevat in een brief. Deze is als bijlage 5 opgenomen.

Op 1 december 2021 heeft naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonende een bewonersavond plaats gevonden. Hier zijn de punten, te vinden in bijlage 6 besproken.

Tijdens de bewonersavond zijn de volgende onderwerpen besproken: Hoogte van de gebouwen, privacy, riolering, afval, parkeergelegenheid, veiligheid en heien.

De meeste punten zijn, na een nadere toelichting en met wat nadere onderbouwingen (bijvoorbeeld op het vlak van parkeren) met de bewoners opgelost. Daarmee resteren nog de punten hoogte en privacy.

Gebouw C
De ontwikkelaar heeft aangegeven dat om de hoogte van gebouw C te beperken deze kan worden verlaagd naar drie bouwlagen. Daarnaast is met nieuwe profielschetsen in beeld gebracht wat de inkijk vanaf gebouw C is richting de omliggende woningen. Met de verlaging en de keuze voor de juiste type bomen, wordt inkijk zoveel mogelijk voorkomen.

Gebouwen A + B
Ook bij de gebouwen A en B leven bezwaren over de mogelijke inkijk vanaf met name de balkons van deze gebouwen. Afgesproken is dat de ontwikkelaar nog scherper in beeld brengt of en op welke manier eventuele inkijk plaatsvindt. Daarnaast gaat de ontwikkelaar kijken of de balkons anders gepositioneerd kunnen worden, zodat er bij de huidige bewoners niet naar binnen kan worden gekeken.

Op 11 januari 2022 is aan het aangepaste plan door de ontwikkelaar aan de omwonenden voorgelegd. De belangrijkste wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd zijn de volgende:
- Bouwblok C is verlaagd van 4 naar 3 bouwlagen. Het aantal appartementen in dit bouwblok neemt hiermee af van 16 naar 12.

- De balkons op de zuidhoek van bouwblok C worden voorzien van privacyschermen. Zo wordt inkijk richting de tuinen aan de Varenstraat verminderd.
- De indeling van bouwblok A verandert van 5 naar 6 appartementen per laag. Per bouwlaag maakt één groter appartement plek voor 2 kleinere betaalbare appartementen. Het bouwvolume verandert niet. Hiermee blijft het aantal appartementen in het totale plan gelijk. Wel neemt het aantal startersappartementen hiermee toe van 16 naar 20.
- De balkons op van bouwblok A krijgen privacyschermen op de kopse kanten, zodat inkijk richting de tuinen van de Anemoonlaan, Kasteellaan en de Ranonkelstraat afneemt.
- De balkons van de appartementen aan de Vijfhoevenlaan in blok B worden verplaatst van de straatzijde naar de kopse kant van blok. De oriëntatie van de balkons is hierdoor richting het speelveld en blok A. De inkijken voor de woningen aan de Vijfhoevenlaan neemt hierdoor af.
- Tussen en rondom de parkeerplaatsen worden bomen geplant ter afscherming van de tuinen van de woningen aan de Kasteellaan en de Anemoonlaan.

Tijdens de bijeenkomst is gebleken dat met merendeel van omwonenden blij is met de aanpassing van de bouwhoogte van blok C. De hoogte van blok A en B zorgt volgens veel omwonenden voor te veel verlies aan privacy en bezonning.
De omwonenden zijn tevreden met de ruimte die in het plangebied komt en de groene uitstraling. En verwachten dat de nieuwe gebouwen een verbetering zijn qua uitstraling ten opzichte van het oude schoolgebouw.

De ontwikkelaar gaat na of met het aanplanten van bomen op de rand of net buiten het plangebied het verlies aan privacy voor enkele omwonenden nog verder beperkt kan worden.
Als voorwaarden richting ontwikkelaar wordt meegegeven dat bomen die aangeplant worden om de privacy van omwonenden te beschermen bij aanplant al (jong)volwassen bomen zijn van voldoende omvang. Een verslag van de avond is als bijlage 7 opgenomen.

Door op verschillende momenten al vroeg in het proces met de buurt in overleg te gaan, heeft de ontwikkelaar laten zien serieus en open te willen communiceren. De aanpassingen leiden tot een beter gedragen plan. De participatie tot nu toe heeft dus effect gehad.

Aan de ontwikkelaar wordt meegegeven het dat blijven betrekken van de buurt in de verdere uitwerking van het plan noodzakelijk is.

1.6 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 23 maart 2021 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief gereageerd op het initiatief, onder een paar voorwaarden:

- Dat er aandacht is voor groen in het overgangsgebied van de grote massa's naar de lagere bestaande bebouwing;
- de commissie vraagt aandacht voor een groene inpassing van de parkeervoorzieningen;
- de commissie adviseert de massa van vier bouwlagen in de rooilijn van de bestaande bebouwing te situeren. Zo blijft er meer lucht tussen de bestaande hoge, opgaande bomen en de nieuwe bouwmassa;
- de commissie vraagt aandacht voor het zich duidelijk laten presenteren van de hoofdentrees;
- de commissie is niet eensgezind over de gewenste hoogte. Gevraagd wordt om de optie van max. drie bouwlagen met eventueel een 'penthouse' te onderzoeken;
- de commissie adviseert tot slot om vroegtijdig met omwonenden het gesprek aan te gaan.

Bovenstaande punten worden in onderstaande hoofdstukken verder besproken en toegelicht.

2. Wenselijkheid op basis van beleid

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het terrein van de ‘Koloszaal’ maakt onderdeel uit van het bestemmingplan ‘Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid. De grond heeft de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Op het perceel mag alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten dienen als hoofdgebouw, bedrijfswoning of bijgebouw met maatschappelijke doeleinden.



Figuur 3 uitsnede plangebied vigerende bestemmingsplan ontwikkellocaties Raamsdonkveer Zuid

De bouw van 56 nieuwe appartementen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Bij een mogelijke ontwikkeling van het plangebied moet het bestemmingsplan dan ook worden aangepast.

2.2 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

De percelen zijn binnen de (ontwerp) omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zone die is aangeduid als ‘stedelijk gebied’. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan. Een herontwikkeling van de locaties met woningbouw is daarmee passend binnen het provinciale beleid. Wel moet onnodig nieuw ruimtebeslag worden voorkomen, door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Bij deze locatie is dit niet aan de orde, omdat het al in de bestaande bebouwde omgeving is gelegen. Vanuit kwaliteitsoverwegingen is ruimte nodig voor klimaat adaptatie, bijvoorbeeld groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.
Daarnaast moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Tevens moet onderbouwd worden hoe de nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die er in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2.3 Woonvisie

In de Woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” wordt een woonbeeld voor onze toekomst geschetst. De speerpunten zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woonkwaliteit, transformatie, leefbaarheid en langer thuis. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen is de Woonvisie 2017 leidend. Elke vorm van ontwikkeling op de locatie zal aan deze speerpunten van de woonvisie moeten worden getoetst. De volgende aspecten zijn in ieder geval van belang:

Beschikbaarheid: De beoogde aantallen per prijscategorie uit de woonvisie is grotendeels al behaald. Door de huidige marktveranderingen is een aanvulling op de woonvisie geschreven. Hieruit komt duidelijk de behoefte aan starterswoningen (bereikbare koop) en woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens (met name senioren) naar voren. Bij voorkeur gaat het om inwoners met een binding.

Het ingediende initiatief gaat uit van 16 appartementen voor starters. Daarnaast zijn alle appartementen gericht op 1- en 2 persoonshuishoudens. Dat maakt dat het initiatief goed aansluit bij de doelgroepen waar op basis van de aanvulling van de woonvisie behoefte aan is. De 16 startersappartementen bevinden zich in de categorie *bereikbare koop*. Dit is conform de woonvisie maximaal 231.000 euro.

Duurzaamheid: duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal (EPC<=0) wordt uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling zal dan ook aan de eis van minimaal energieneutraal moeten voldoen. Maar het geniet de voorkeur dat de woningen als Nul op de meter woningen worden uitgevoerd. Echter vervalt vanaf 2021 het gebruik van EPC waardes. Er wordt nu gewerkt met de BENG-norm. Alle appartementen zullen aan deze norm voldoen.
Geconcludeerd kan worden dat de woningen zullen voldoen aan de BENG-norm.

Woonkwaliteit: nieuw toe te voegen woningen dienen zich te onderscheiden en iets toe te voegen waar het meest behoefte aan is. De volgende woonkwaliteiten worden reguliere toetsingscriteria bij nieuwbouw:

1. Levensloopbestendig (met aandacht voor slimme domotica)
2. Politiekeurmerk veilig wonen
3. Flexibel
4. Duurzaamheid: minimaal Energieneutraal

Alle woningen moeten voldoen aan de basiseisen ten aanzien van levensloopbestendig. Dit betekent dat badkamer en toilet aanwezig moeten zijn op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum kan worden beperkt. Daarnaast geldt dat hierbij ruime afmetingen voor alle onderdelen in de woning aangehouden moeten worden (bijvoorbeeld voordeur, hal, trappenhuis, slaapkamer, badkamer) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.
Daarnaast moeten de plafonds geschikt zijn voor een tillift, muren voor beugels en douchezitje in badkamer. De keuken en badkamer beschikken over thermostatische mengkranen.

Aangezien het om appartementen gaat moeten de gebouwen voldoen aan voldoende oplaadpunten voor scootmobielen, parkeerplekken voor rolstoelen/rollators en scootmobielen, deuren breedte en draaicirkel geschikt en automatische deuren die minimaal acht seconden openblijven.

Daarnaast moet minimaal 70% van de woningen voldoen aan de maximale eisen van levensloopbestendigheid. Dit betekent dat een woning zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer is zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en minimaal één slaapkamer te bereiken).

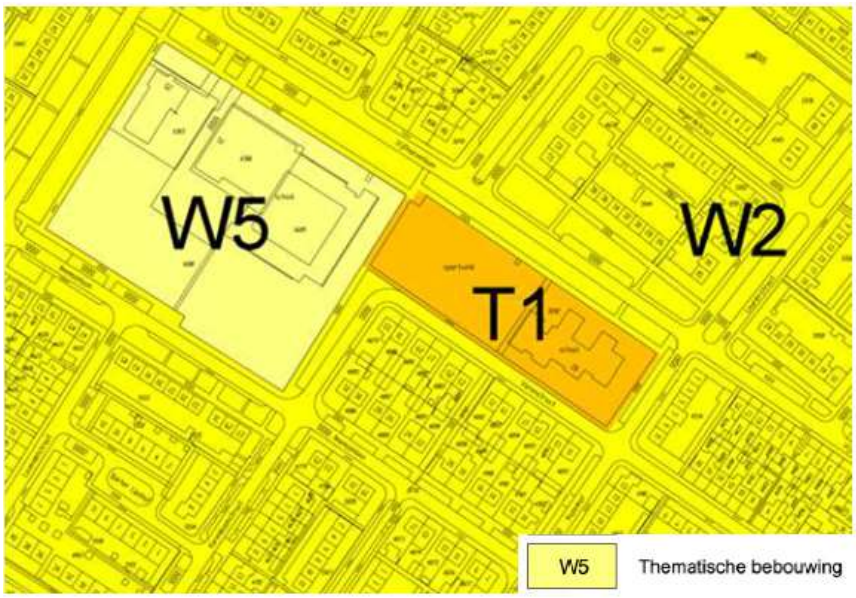
Toetsing aan het politiekeurmerk veilig wonen kan pas plaatsvinden in een later stadium. Met de initiatiefnemers wordt afgesproken dat aan dit keurmerk moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de woningen gaan voldoen aan bovenstaande eisen. Aangezien 40 woningen bij voorkeur bedoeld zijn voor 55-plussers, gaat 72% voldoen aan de eisen van levensloopbestendigheid.

Medewerking aan het project zal alleen verleend worden indien de initiatiefnemer bereid is om aan de eis van minimaal energieneutraal te voldoen. Sinds 1 juli 2018 kunnen woningen alleen nog gasloos worden gebouwd. De initiatiefnemer is bereid om zo energieneutraal mogelijk te bouwen. Nul op de meter woningen zijn niet haalbaar, wegens dat warmtepompen te duur zijn om toe te passen voor de kleinere appartementen.

2.4 Welstandsnota 2021

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2021. Het plangebied is in de nota aangewezen als bebouwingstype W5, zie afbeelding x - Thematische bebouwing. Voor de te realiseren bebouwing is Gebiedstype W5- Thematische bebouwing het meest wenselijk, omdat de gebiedscriteria van dit type uitlopend en divers is en duidelijk gericht op het creëren van een variëteit aan woonmilieus. Het welstandsregime hoeft dus niet veranderd te worden.



Figuur 4 Uitsnede bebouwingstype kaart (Welstandsnota 2012 , 2012)

2.5 Duurzaamheidsprogramma

De gemeente heeft in 2018 het ‘duurzaamheidsprogramma Geertruidenberg’ opgesteld. De ambitie is een duurzaam Geertruidenberg in 2050. Om dat te halen is het belangrijk om aan klimaatadaptatie te doen. Klimaatadaptatie is nodig om schade door een versnelde klimaatverandering te voorkomen, dan wel controleerbaar te houden. Deze ingrepen in onze leefomgeving kunnen tegelijkertijd kansen bieden om een impuls te geven aan ruimtelijke opgaven in de openbare ruimte maar ook aan de energietransitie. Het is belangrijk om wateroverlast en overstroming te voorkomen en in te kunnen spelen op droogte en hitte.

Het is op locatie wenselijk om met de duurzaamheid ambitie aan de slag te gaan. Zo is het wenselijk dat er meer groen op locatie komt en duurzame energieopgewekt wordt.
Hieronder wordt uitgelegd wat voor het project belangrijke duurzame toevoegingen zijn.

Om met het project ‘woningbouw Koloszaal hierop in te spelen wordt gebruik gemaakt van groene parkeerplaatsen, die waterdoorlatend zijn. Daarnaast worden er bomen geplaatst, deze zorgen voor biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en meer privacy.

De kasteellaan 21 bestaat op dit moment uit een groot gebouw, waardoor er weinig groen is. Bij de bouw van de appartementen komt er ruimte tussen de gebouwen vrij, wat gaat dienen als groen. Hierdoor wordt er met de bouw van de appartementen ook meer ingespeeld op klimaatadaptatie.

De drie complexen hebben grote platte daken, waar zonnepanelen op komen te liggen. Op deze manier wordt er duurzame energie opgewekt.

3. Haalbaarheid op basis van sectorale aspecten

3.1 Verkeer en parkeren

De realisatie van woningen brengt verkeersbewegingen met zich mee en zorgt voor een parkeerbehoefte. Dit zijn belangrijke aandachtspunten bij de afweging van de herontwikkeling. De woningen dienen goed bereikbaar te zijn en mogen niet leiden tot een onevenredig hoge druk op de lokale verkeersstructuur. In de huidige situatie is sprake van een evenementencentrum (koloszaal bv) en een fitnesscentrum. Met het verdwijnen van deze functies, verdwijnen ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen voor de woningen. Per saldo is niet te verwachten dat de nieuwe woningen tot onevenredige toename van de verkeersintensiteit gaat leiden.

Om te voldoen aan de parkeervraag en parkeernorm is er door verkeersadviesbureau ‘Omega’ een parkeerbalans Vijfhoevenlaan – Kastellaan opgesteld, zie bijlage 3.

Op dit moment zijn er 69 bestaande parkeerplaatsen en worden er 64 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Dit wordt deels op eigen terrein en deels door aanpassing van het openbaargebied gedaan. In totaal zijn in er in het plangebied straks 133 parkeerplaatsen beschikbaar.

De opgestelde parkeerbalans is getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan ‘Parkeren doen we zo’. Doordat er geen sprake is van noodzakelijk gebruik door de bestaande woningen rondom het plangebied van de bestaande parkeerplaatsen in het plangebied, is de balans vrij eenvoudig. De parkeervraag van de nieuwe functie bedraagt 128 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zijn er 133 parkeerplaatsen beschikbaar. Op dit moment kan dus geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet tot parkeerproblemen gaat leiden. In de praktijk kan het beste zijn dat er nu door omwonenden in het plangebied wordt geparkeerd. Dit kan er toe leiden dat bewoners in de toekomstige situatie hun auto ergens anders moeten parkeren dan ze nu gewend zijn. Dit kan in het begin zeker tot enige frustratie leiden. Na een tijdje raken bewoners hier aan gewend. Omdat het gemeentelijk parkeerbeleid uitgaat van de bovenkant van de CROW richtlijnen is de kans klein dat buurtbewoners ook daadwerkelijk moeten gaan zoeken naar een parkeerplaats.

Direct aansluitend aan het plangebied liggen nog 9 parkeerplaatsen die in eigendom van Thuisvester zijn, maar wel openbaar toegankelijk zijn. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bewoners van het complex Vijfhoevenlaan 25 a t/m p. Dit zijn bewoners van zorgorganisatie Prisma. Het autogebruik door deze bewoners is zeer laag. Hierdoor zijn veel van de aanwezige parkeerplaatsen vaak beschikbaar voor omwonenden. Deze plaatsen zijn nu niet meegenomen in de parkeerbalans.

Ter controle heeft de ontwikkelaar ook twee telmoment gehouden in de avonduren na sluitingstijd van Koloszaal. Zo kon bekeken worden in hoeverre de omwonenden nu daadwerkelijk gebruik maken van de parkeerplaatsen bij Koloszaal. In beide gevallen waren 56 van de 69 parkeerplaats niet in gebruik. Hiermee kan de conclusie van de gemeentelijke verkeerskundige onderschreven worden dat de bestaande parkeerplaatsen niet direct noodzakelijk zijn voor de parkeerbehoefte van de omwonenden.

Het voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan blijft een voorwaarden voor de ontwikkeling. Daadwerkelijke toetsing zal plaats vinden bij controle van de definitieve inrichting van het openbare gebied.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om in te kunnen schatten of het woon- en leefklimaat op de locatie voldoende is, is gekeken naar de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van gevoelige functies zoals wonen.

In de directe omgeving van de Kasteellaan 21 zijn geen bedrijvenbestemmingen aanwezig. Indien woningbouw op deze plek gerealiseerd worden, zijn er geen belemmeringen ten opzichte van bestaande gevoelige functies rondom het plangebied.

3.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

Woning zijn gevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De Kasteellaan is een 50km/h weg. Dit valt onder gezoneerde wegen. Voor woningen die gebouwd worden binnen de zone van gezoneerde wegen (50km/h) is het verplicht om onderzoek te doen naar wegverkeerslawaai.

De andere wegen: Vijfhoevenlaan, Anemoonlaan en Varenstraat zijn 30km/h wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig om de geluidsbelasting van deze 30km/h wegen mee te nemen in een akoestisch onderzoek.
De ontwikkelaar zal dit onderzoek moeten uitvoeren. Uit het akoestisch onderzoek zal blijken of de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de wegen overschreden wordt en maatregelen noodzakelijk zijn.

De ontwikkelaar heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat nergens de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het onderzoeksrapport wordt definitief gemaakt zodra de situering van de gebouwen definitief is.

3.4 Conclusie

Vanwege de verschillende aanwezige factoren die invloed kunnen hebben op het milieu-, woon- en leefklimaat zijn de nodige onderzoeken noodzakelijk. Een parkeerbalans is al opgesteld. Naar bovenstaande informatie is er nog een akoestisch onderzoek nodig. Beide onderzoeken maken onderdeel uit van de toelichting van een bestemmingsplan. Op dit moment is niet de verwachting dat uit de onderzoeken zaken komen die de woningbouwontwikkeling niet mogelijk zouden maken.

4. Randvoorwaarden

4.1 Doelgroep, woningaantal

In worden er 56 wooneenheden gebouwd, verdeeld over drie appartementencomplexen. Hiervan zijn 20 appartementen bestemd voor starters, de overige 36 zijn bedoeld voor voornamelijk de doelgroep van 55-plussers. De starterswoningen vallen onder bereikbare koop en hebben een maximale prijs van 231.000 euro. De overige 40 woningen mogen onder dure koop vallen.

De appartementen moeten voldoen aan de voorwaarden voor nieuwbouw zoals deze gesteld zijn in de Woonvisie 2017-2021.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke structuur

De vorm en oriëntatie van de bouwblokken zoals opgenomen in de situatietekening in figuur 7 is leidend voor de verdere uitwerking. Bouwblokken A en B bestaan uit ten hoogste 4 bouwlagen. Bouwblok C is ten hoogste 3 bouwlagen.

De architectuur van de van de gebouwen moet bijdragen aan een mindere beleving van de omvang en massaliteit van de bouwblokken. Dit toetsingscriteria zal worden meegegeven aan de CRK bij beoordeling van het plan.

Voor de borging van de privacy van omwonenden zijn op een deel van de balkons privacyschermen nodig. De benodigde privacyschermen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp. Ook dit zal als toetsingscriteria aan de commissie worden meegegeven.

Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen is het belangrijk dat er voldoende groen op het perceel is. Zowel de ruimtelijke – en beeldkwaliteit staan hier centraal. Dit in relatie tot de leefbaarheid en het groen.

De aanwezige bomenstructuren rondom het plangebied zijn belangrijk voor de groene uitstraling van Raamsdonksveer Zuid. Behoud van de bestaande boomstructuren en het toevoegen van nieuwe bomen is dan ook randvoorwaarde. Het toevoegen van bijbehorende groene ruimtes is dan ook belangrijk bij de planontwikkeling.

Bomen die ook een functie hebben om de privacy van omwonenden te beschermen dienen bij aanplant van voldoende omvang te zijn om deze afscherming te bieden.
De gaten in de bomenstructuur aan de Vijfhoevenlaan rondom het plangebied worden opgevuld met nieuwe volwassen bomen.

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel de bebouwingsoppervlakte als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging, wateroverlast en overstromingsgevaar. Als hulpmiddel om te toetsen of initiatief bijdraagt aan een duurzaam Geertruidenberg kan de initiatiefnemer gebruik maken van de duurzaamheidstoets die onderdeel vormt van het ‘Duurzaamheidsprogramma gemeente Geertruidenberg.

4.3 Herinrichting openbaar gebied

Bij de herontwikkeling wordt het openbaar gebied aangepast. Het gebied wordt meer open, waardoor er meer ruimte voor groen is. Waardoor de ruimtelijke kwaliteit centraal komt te staan. Hiermee wordt de leefbaarheid naar een hoger plan getild. Hiermee wordt er voor een prettig woon- en verblijfsklimaat gezorgd.

Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende bestrating. Bij voorkeur wordt hier gebruik gemaakt van grastegels, zodat er wordt bijgedragen aan de opgave rondom klimaatadaptatie. De bestaande parkeerplaatsen worden bij de herinrichting ook aangepakt en vervangen door waterdoorlatende bestrating, bij voorkeur grastegel.

Een definitief inrichtingsplan van de openbare ruimte moet ter beoordeling voor worden gelegd aan de gemeente. De vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en het Programma van Eisen (PvE) zijn hier in leidend. Eisen. Eventuele aanvullende eisen vanuit duurzaamheid, beheer en klimaatadaptatie zijn nog mogelijk.

Het plan moet voldoen aan de regels gesteld in het gemeentelijke parkeerbeleidsplan ‘Parkeren doen we zo !’.

4.4 samenvatting randvoorwaarden

Programma

- De ontwikkeling bevat maximaal drie appartementencomplexen met 56 wooneenheden in totaal;
- 20 wooneenheden behoren tot de bereikbare koop, deze worden gebruikt voor starters;
- de nieuwe woningen zijn gasloos;
- de nieuwe woningen voldoen aan de basiseisen van levensloopbestendigheid;
- de nieuwe woningen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig wonen.



Figuur 5 Voorbeeld bebouwing (Van Willigen Partners, 2022)

Ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden

- De bebouwing bestaat uit maximaal vier bouwlagen voor de bouwdelen A en B, en maximaal 3 bouwlagen voor bouwdeel C.
- Op het gebied van architectuur wordt een ontwerp van de gebouwen voorgelegd, waarbij de massaliteit van de gebouwen wordt verminderd.
- Privacyschermen op de balkons zijn noodzakelijk en worden meegenomen in het ontwerp.
- De appartementencomplexen blijven zoveel mogelijk op de oude gevellijnen van het fitnesscentrum en evenementencentrum.
- Bij de indeling van de appartementen en de gevelopbouw wordt rekening gehouden met de privacyaspecten van de woningen aan de Anemoonlaan en de Kasteellaan.
- Conform de opgestelde parkeerbalans Vijfhoevenlaan- Kasteellaan, bijlage 2, zijn er in de nieuwe situatie 133 parkeerplaatsen nodig om te voldoen aan de parkeervraag voor deze ontwikkeling. .

Beleidsmatige en sectorale voorwaarden

- Akoestisch onderzoek moet aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in verband met het wegverkeerslawaai.

Procedurele/overige randvoorwaarden

- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar
- Met de ontwikkelaar en/of de grondeigenaar wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken worden vastgelegd. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan.

5. Procedures

5.1 Planologische Procedures

De woningen zijn niet direct mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Een planologische procedure is noodzakelijk. De keuze welke procedure gevolgd wordt, is aan de initiatiefnemers. In dit geval kunnen zij kiezen tussen een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan herziening (artikel 3.1 lid 1 Wro). Of het doorlopen van een bestemmingsplan procedure haalbaar is, is afhankelijk of de inwerkingtreding van de Omgevingswet 1 juli 2022 gaat zijn

Na de inwerkingtreding van de wet zijn er andere procedure mogelijkheden.

5.2 Overleg Provincie Noord-Brabant

Op basis van de woningbouwprognoses die de provincie jaarlijks opstelt, dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de behoefte en de regionale afspraken kader. Dit vindt plaats naast de formele planologische procedure.

5.3 Vergunningen

Voor zowel de sloop van het fitness – en evenementencentrum en het bouwen van de woningen zijn (omgevings-) vergunningen noodzakelijk. Het aanvragen van dergelijke vergunningen moet door de initiatiefnemers gebeuren. De legeskosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de initiatiefnemers.

5.4 Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst dient in de beginfase opgesteld te worden. Dit dient vóór de vaststelling van een exploitatieplan gedaan te worden. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gebruikt gemaakt van de plankostenscan behorende bij de regeling plankosten exploitatieplan.
De afspraken die hierin worden vastgelegd gaan onder andere over het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, het uitvoeren van werken, het te realiseren programma, de te realiseren kwaliteiteisen en het leveren van een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze overeenkomsten worden de volgende zaken vastgelegd:

- Locatie eisen;
- Toerekenbare kosten;
- Vrijwillige bijdrage
- Fasering en planning

Bij ruimtelijke plannen van derden dragen wij niet financieel bij in kosten voor ontwikkeling en realisatie van bouwplannen. Een belangrijke overeenkomst die wordt genomen is dat er voor de starterswoningen (bereikbare koop) zelf woning plicht gaat gelden.

5.5 Vervolgstappen

Nadat de startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, kan afstemming plaatsvinden met de ontwikkelaar over de inhoud van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, overeenkomsten en dergelijke. Tegelijkertijd vindt nadere afstemming plaats met de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat over de eisen die zij aan het gebied en de voorgestane ontwikkeling stellen. Daarna kan het college de planologische procedure opstarten.

In het vervolgtraject zullen ook omwonenden en andere belanghebbenden betrokken worden.

Bijlage

Bijlage 1 Schetsplan ‘herontwikkeling Koloszaal’ d.d. 11 januari 2022
Bijlage 2 Brief bewoners d.d. 19 juni 2021
Bijlage 3 Parkeerballans Vijfhoevenlaan – en Kasteellaan V3 d.d. 1 november 2021
Bijlage 4 Reactie ontwikkelaar vragen bewoners d.d. 12 juli 2021
Bijlage 5 Brief bezwaarpunten omwonende discussieraad
Bijlage 6 Verslag participatieoverleg 1 december 2021
Bijlage 7 Verslag participatieoverleg 11 januari 2022

Willigen Partners
VASTGOEDONTWIKKELAARS



Herontwikkeling Koloszaal _ Reactie op Raadscommissie

dd 11.01.2022

Vijfhoevenlaan

Kasteellaan

60 58 56 54 52 50 48 46 44 42 40a 40

25-25p

A

B

C

fietsenstalling

23 23a 23b 23c 23d 23e

38e 38d 38c 38b 38a 38 36f 36e 36d 36c 36b 36a 36 34f 34e 34d 34c 34b 34a 34

33 31 29

56 appartementen aan de Vijfhoevenlaan, te Raamsdonksveer

Nieuwe situatie

Schaal: 1:500 datum: 05.01.2022

Vijfhoevenlaan

Kasteellaan

60 58 56 54 52 50 48 46 44 42 40a 40

23 23a 23b 23c 23d 23e

38e 38d 38c 38b 38a 38 36f 36e 36d 36c 36b 36a 36 34f 34e 34d 34c 34b 34a 34

33 31 29

25-25p

fietsenstalling

A

B

C

Balkons blok A gedraaid i.v.m. privacy Vijfhoevenlaan en Ranonkelstraat

Balkon verschoven i.v.m. uitzicht op Vijfhoevenlaan

Balkon verschoven naar de oostgevel i.v.m. zicht op Vijfhoevenlaan 40

Blok A zes appartementen per verdieping, daarmee acht starterswoningen extra

Blok C nu 3 verdiepingen i.p.v. 4 verdiepingen i.v.m. privacy Anemoonlaan 34 t/m 34F

Balkons blok A gedraaid i.v.m. privacy Anemoonlaan 36C t/m 38B

Balkons blok A gedraaid i.v.m. privacy Anemoonlaan 36C t/m 38B

Houten privacy schermen op de balkons

41,1 meter

36,8 meter

Leilindes ter afscherming

lepen ter afscherming

56 appartementen aan de Vijfhoevenlaan, te Raamsdonksveer

Nieuwe situatie

Schaal: 1:500 datum: 05.01.2022

56 appartementen aan de Vijfhoevenlaan, te Raamsdonksveer

Situatie tbv Ranonkelstraat 2A

Schaal: 1:500 datum: 14.12.2021

63.1 meter

89.2 meter

Anemoonlaan

Vijfhoevenlaan

Ranonkelstraat


Kasteellaan
Apeldoornlaan





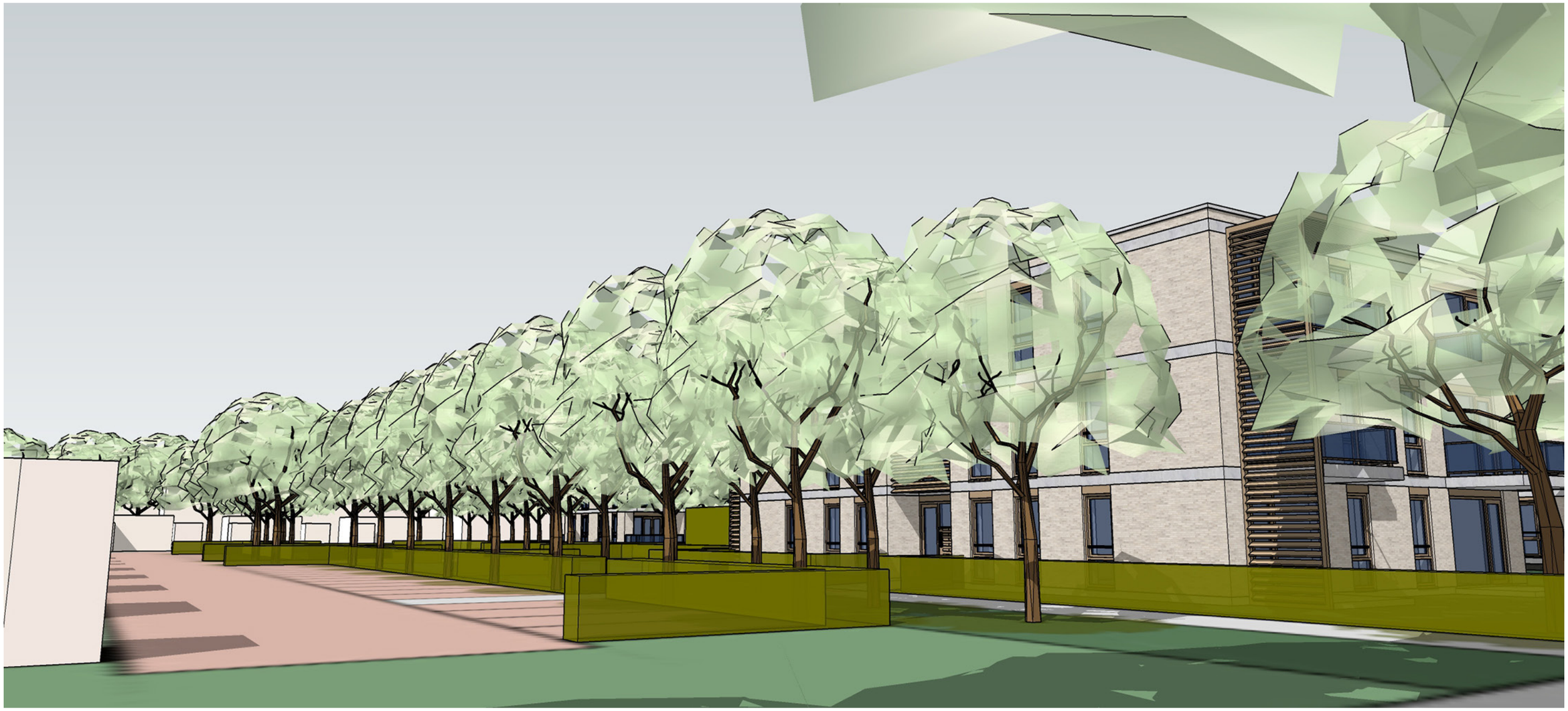





Winkelvenlaan









Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. afdeling juridische zaken
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars BV
Herculeslaan 24
3584 AB Utrecht

Gemeente Geertruidenberg
Ontv. datum - 1 JULI 2021

Raamsdonksveer, 19 juni 2021

Beste heer/ mevrouw,

Betreft: bezwaarschrift omgevingsvergunning voor project Koloszaal, Fitnesscentrum van Drunen. Sloop van bestaande bouw en nieuwbouw van 3 appartementengebouwen.

Algemeen
Op 17 juni 2021 zijn wij ingelicht over de plannen die Willigen Partners heeft met de bestaande bouw Fitnesscentrum van Drunen en de komst van appartementen.

Namens ondertekende bewoners van de Anemoonlaan, Varenstraat, Kasteellaan en Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer teken ik bezwaar aan tegen uw mogelijke beslissing om een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuwe bestemmingsplan voor de koloszaal/van Drunen in Raamsdonksveer. Een kopie van het plan vind u in de bijlage.

Redenen oneens beslissing
Ik onderbouw het bezwaarschrift op grond van 9 hoofdpunten:

1. Het plan appartementen/flats past niet in de huidige woonwijk;
2. De toenemende hoogte (4 verdiepingen) en locatie van de appartementen brengt de privacy, het vrije uitzicht en de inval van daglicht in het geding;
3. Plan voor gebouw "B" en "C" worden buiten de huidige bebouwing gebouwd en zijn hoger dan de bestaande situatie, tevens zal gebouw "C" met deze hoogte te dicht op de huidige bebouwing worden gebouwd;
4. De woningwaarde van de omliggende woningen zal dalen wegens bovengenoemde punten;
5. Hogere gebouwen vereisen een zwaardere fundering wat impact heeft op de bestaande woonwijk;
6. De parkeerdrukte neemt sterk toe in deze en de omliggende straten. Echter blijkt aan de hand van de plannen, te weinig parkeergelegenheid gerealiseerd. Op de huidige tekeningen is het aantal parkeerplaatsen niet toereikend voor het aantal woningen en bewoners. Daarnaast komt de veiligheid van de kinderen in het geding door het sterk toenemende aantal auto's in de straten;
7. Huidige bestemmingsplan is maatschappelijk en geeft een andere dynamiek in de wijk en minder continue parkeerproblemen (punt 6) denk hierbij in de avond en weekenden;
8. In het plan wordt aangegeven dat er bomen zullen worden geplaatst ten behoefte van privacy. Echter zal dit enkele jaren in beslag nemen alvorens zij 10 meter zullen zijn en wegens weersveranderingen kunnen deze bomen ook voor onveiligesituaties zorgen. Hierbij valt te denken aan takken die afbreken door sterke wind;
9. Onduidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan van het voetbalveld gelegen aan de Varenstraat, de angst bestaat dat het tekort aan parkeergelegenheid op termijn ten koste zal gaan van 'groen' en speelruimte voor de kinderen.

Mondeling toelichten
Het bezwaar licht ik graag mondeling toe in een hoorzitting. Ik verzoek u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

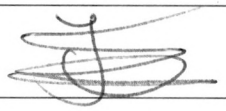
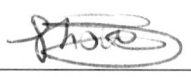
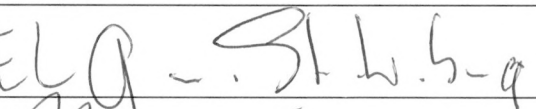
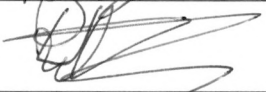
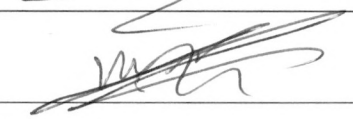
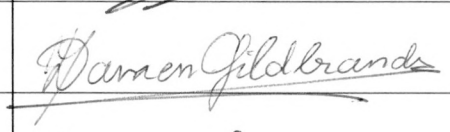
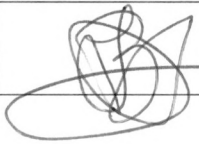
In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Anemoonlaan, Varenstraat, Kasteellaan en Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer

Ilse de Jong – van Opstal
Varenstraat 31
4941 XE Raamsdonksveer
Tel: +31 06 538 847 36

Bewoner / Adres	**Handtekening**
Varenstraat 23	Wag Wilkemsen - van der Mooren
Fam. vd Pluym Varenstraat 25	~~Emke~~
Fam Dekker Anemoonlaan 36 D	A Hawawy
Ilse Akkerman Anemoonlaan 36 F	~~Akkerman~~
Marlyn Pings Anemoonlaan 36 E	
Sanne Janssen 38	
Nick Logtenberg Anemoonlaan 38A	
Sinead Busio anemoonlaan 38A	
Sander Boggaerts anemoonlaan 34F	
Rob Gruijters Lavendelstraat 2	
P.A.M. Keijzers lavendelstraat 4	P Keijzers
lavendelstraat 6	
Frens lavendelstraat 16	
G. Keijzers ANEMOONLAAN 57	
Th v Langerak anemoonlaan 55	
D.P. Hendrikx ANEMOONLAAN 55	
C.J. Vissers Anemoonlaan 57	
F.V. Eck lavendelstraat 5	
J Hoevenaar lavendelstraat 7	

Bewoner / Adres	**Handtekening**
Jise & Nick de Jong Varenstraat 31	
Robin en Suzanne Pols Varenstraat 33	
Tom en Kim van Oorschot Varenstraat 11	
Ton en Els Veilhorst Varenstraat 19	
Jan en Elisabeth Goumans Varenstraat 21	
Gerda en Rinus Damsteegt Anemoonln 20	
Ger Schilder	
M. Goore Peters anemoonlaan 28.	M. Goore Peters
V.d Pluijm anemoonlaan 30 C	
Kouwenhoven Anemoonlaan 38e	
V Tilburg Anemoonlaan 34-01	
Fam. Damen Buurstede 34	
A marcelissen	A marcelissen
Varenstraat 29	
J Hoolewijks	
Varenstraat 27	
Carenza van Noord Rijtselaan 27	
Shaton Grant Rijtselaan 27	
Isabelle Blewanus Rijtseln 25	

Gemeente Geertruidenberg
T.a.v. afdeling juridische zaken
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars BV
Herculeslaan 24
3584 AB Utrecht

Raamsdonksveer, 19 juni 2021

Beste heer/ mevrouw,

Betreft: bezwaarschrift omgevingsvergunning voor project Koloszaal, Fitnesscentrum van Drunen. Sloop van bestaande bouw en nieuwbouw van 3 appartementengebouwen.

Algemeen
Op 17 juni 2021 zijn wij ingelicht over de plannen die Willigen Partners heeft met de bestaande bouw Fitnesscentrum van Drunen en de komst van appartementen.

Namens ondertekende bewoners van de Anemoonlaan, Varenstraat, Kasteellaan en Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer teken ik bezwaar aan tegen uw mogelijke beslissing om een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuwe bestemmingsplan voor de koloszaal/van Drunen in Raamsdonksveer. Een kopie van het plan vind u in de bijlage.

Redenen oneens beslissing
Ik onderbouw het bezwaarschrift op grond van 9 hoofdpunten:

1. Het plan appartementen/flats past niet in de huidige woonwijk;
2. De toenemende hoogte (4 verdiepingen) en locatie van de appartementen brengt de privacy, het vrije uitzicht en de inval van daglicht in het geding;
3. Plan voor gebouw "B" en "C" worden buiten de huidige bebouwing gebouwd en zijn hoger dan de bestaande situatie, tevens zal gebouw "C" met deze hoogte te dicht op de huidige bebouwing worden gebouwd;
4. De woningwaarde van de omliggende woningen zal dalen wegens bovengenoemde punten;
5. Hogere gebouwen vereisen een zwaardere fundering wat impact heeft op de bestaande woonwijk;
6. De parkeerdrukte neemt sterk toe in deze en de omliggende straten. Echter blijkt aan de hand van de plannen, te weinig parkeergelegenheid gerealiseerd. Op de huidige tekeningen is het aantal parkeerplaatsen niet toereikend voor het aantal woningen en bewoners. Daarnaast komt de veiligheid van de kinderen in het geding door het sterk toenemende aantal auto's in de straten;
7. Huidige bestemmingsplan is maatschappelijk en geeft een andere dynamiek in de wijk en minder continue parkeerproblemen (punt 6) denk hierbij in de avond en weekenden;
8. In het plan wordt aangegeven dat er bomen zullen worden geplaatst ten behoefte van privacy. Echter zal dit enkele jaren in beslag nemen alvorens zij 10 meter zullen zijn en wegens weersveranderingen kunnen deze bomen ook voor onveiligesituaties zorgen. Hierbij valt te denken aan takken die afbreken door sterke wind;
9. Onduidelijkheid bestaat over het bestemmingsplan van het voetbalveld gelegen aan de Varenstraat, de angst bestaat dat het tekort aan parkeergelegenheid op termijn ten koste zal gaan van 'groen' en speelruimte voor de kinderen.

Mondeling toelichten
Het bezwaar licht ik graag mondeling toe in een hoorzitting. Ik verzoek u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

In afwachting van uw reactie.

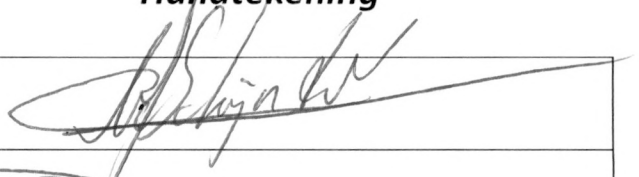
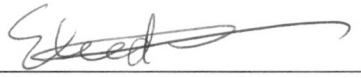
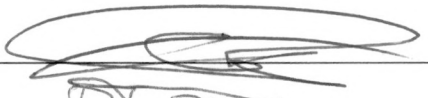
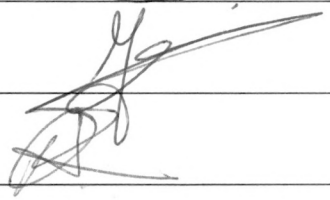
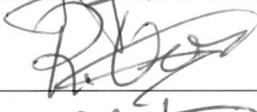
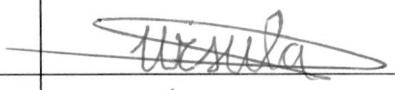
Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Anemoonlaan, Varenstraat, Kasteellaan en Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer

Ilse de Jong – van Opstal
Varenstraat 31
4941 XE Raamsdonksveer
Tel: +31 06 538 847 36

Bewoner / Adres	Handtekening
W. van Beek Anemoonlaan 45	W v. Bee
A ROVERS ANEMOONLAAN 41	
Chuaib ANEMOONLAAN 43	
Marcel Sakis Anemoonlaan 37	
P Ronteltap Anemoonl 35	
M. Timmersdorffer. 33	
Bianca v. Vessem 29	
F.e Heijneman 27	
A vander Werf. Anemoonlaan 25	
Michael Shoolbred 36	
H. M. COMEN 36A	
Bianca de Ruijter 34E	Bianca de Ruijter
Linda Weber Anemoonlaan 34B	Linda Weber
Ad. Frik Vareststr 2.	
Achermans 24	

Bewoner / Adres	*Handtekening*

Bewoner / Adres	Handtekening
Vijfhoevenlaan 42	
Vijfhoevenlaan 40a	
Vijfhoevenlaan 46	
Vijfhoevenlaan 50	
Vijfhoevenlaan 52	
Vijfhoevenlaan 54	
Kasteellaan 23a	
Kasteellaan 23b	
Vijfhoevenlaan 36	
Vijfhoevenlaan 38	
Vijfhoevenlaan 32	
Vijfhoevenlaan 30	
Vijfhoevenlaan 28	
Vijfhoevenlaan 26	
Vijfhoevenlaan 34	
Vijfhoevenlaan 58	n. Bastiaanssen
Vijfhoevenlaan 60	
Vijfhoevenlaan 60	
Vijfhoevenlaan 40	

Bewoner / Adres	*Handtekening*

Bewoner / Adres	Handtekening
N. Poreber Vijfhovenlaan 25 A	N Poreber
P. v. Osch Vijfhovenlaan 25 H.	peter
[illegible]	P. M
W de koning vijfhovenlaan	Wenda
M de roing vijfhoeven	marc
M. de Wit Vijfhoevenlaan	
A. van Zon Vijfhovenlaan 44	
Iris kamp Varenstraat 13	
W. Dijvers Anemoonln 14	
F.M. v. Seyers Varenstr 15	
Tom van Peek Anemoonlaan 30	

Het college van B&W
van gemeente Geertruidenberg

Vrijheidstraat 2

4941 DX Raamsdonksveer

NL Frankering betaald €9.2

PAKKET AANGETEKEND NL

AD

P 208568 AVP

postnl

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Vrijheidstraat 2
4941DX RAAMSDONKSVEER

30-06-2021 16:04 3SKAAG597014230 38 gr.

Omega
Adviesbureau voor parkeervoorzieningen

Parkeerbalans Vijfhoevenlaan - Kasteellaan

Raamsdonksveer



Elk project is haalbaar wanneer u het bij Omega parkeert

Omega

Adviesbureau Omega | Groevenbeeklaan 6 | 3881 LP Putten | Nederland

+31 (0)341 27 97 74 (office)
info@schaikomega.com

www.adviesbureauomega.com
Omega Parkeeradviesbureau

Documentatie pagina

Opdrachtgever:	Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars B.V. T.a.v. De heer. M. van Es Herculeslaan 24 3584 AB Utrecht
Titel rapport:	Parkeerbalans Vijfhoevenlaan – Kasteellaan Raamsdonksveer.
Versie:	3
Project:	Vijfhoevenlaan – Kasteellaan Raamsdonksveer.
Opsteller:	Adviesbureau Omega De heer J. J. van Schaik De heer M.J. van Schaik
Doelstelling:	Het opstellen van een parkeerbalans met onderbouwing naar de gemeente, geschikt ter informatie voor de omwonenden.

INHOUD

1. Ontwikkeling

Pagina 4
1.1 Vraagstelling
1.2 Leeswijzer

2. Bepaling parkeerbehoefte

Pagina 7
2.1 Aanpak berekening parkeervraag
2.2 Uitgangspunten
2.2.1 Gemeentelijke parkeernormen en locatie
2.2.2 Reductiemogelijkheden parkeernorm
2.3 Resultaat conform gemeentelijk beleid
2.4 Normatieve parkeerbehoefte huidige functies

3. Conclusies

Pagina 16

1. Ontwikkeling

In Raamsdonksveer wordt op de Vijfhoevenlaan door Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars B.V. het project Vijfhoevenlaan ontwikkeld.

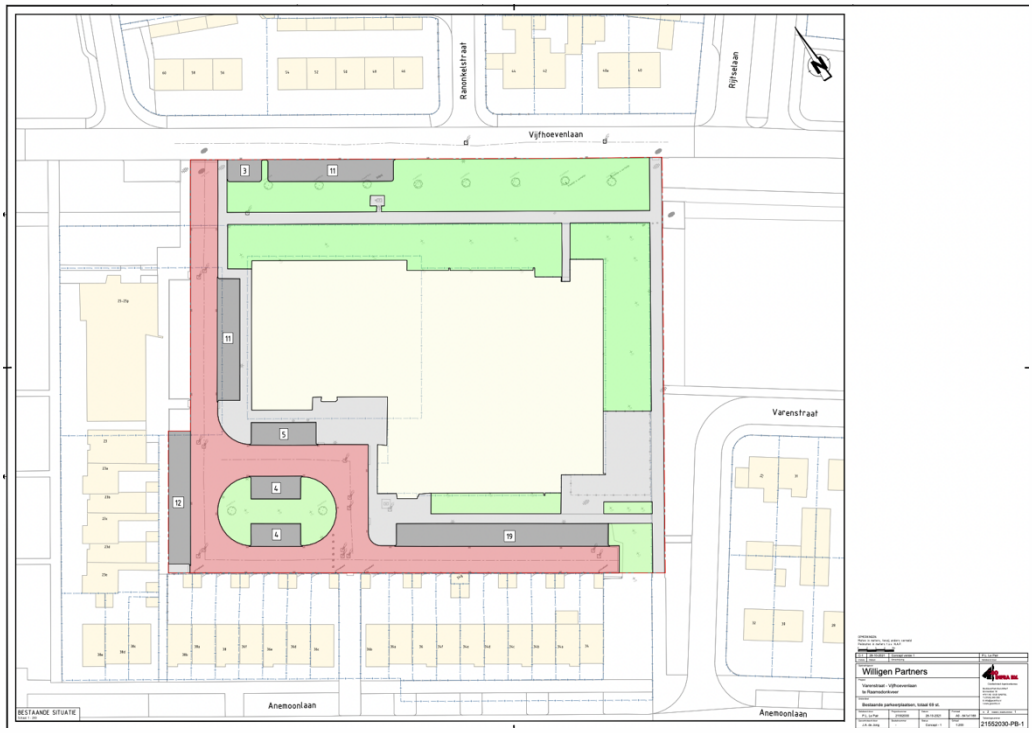
Project informatie huidige situatie:

Op de locatie is in de huidige situatie een voormalig schoolgebouw gesitueerd wat nu in gebruik is als fitness-school, kinderdagverblijf en evenementenhal. De totale vloeroppervlakte bedraagt ca. 3.600 m2. In de evenementenhal werden tot voor de Covid 19 maatregelen regelmatig popconcerten e.d. gegeven.

De parkeerders voortkomend uit de huidige functies maken gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.

In de nieuwe situatie zullen de bestaande gebouwen met het huidig gebruik van functies verdwijnen.

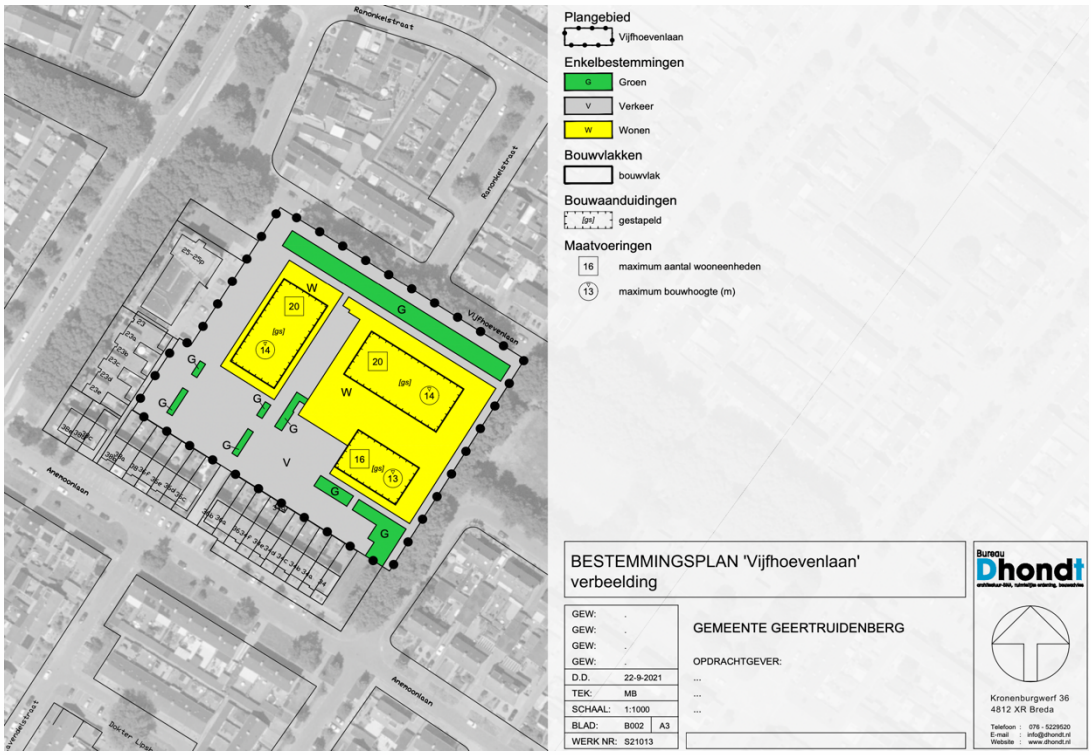
Afbeelding 1: Huidige situatie met totaal 69 parkeerplaatsen



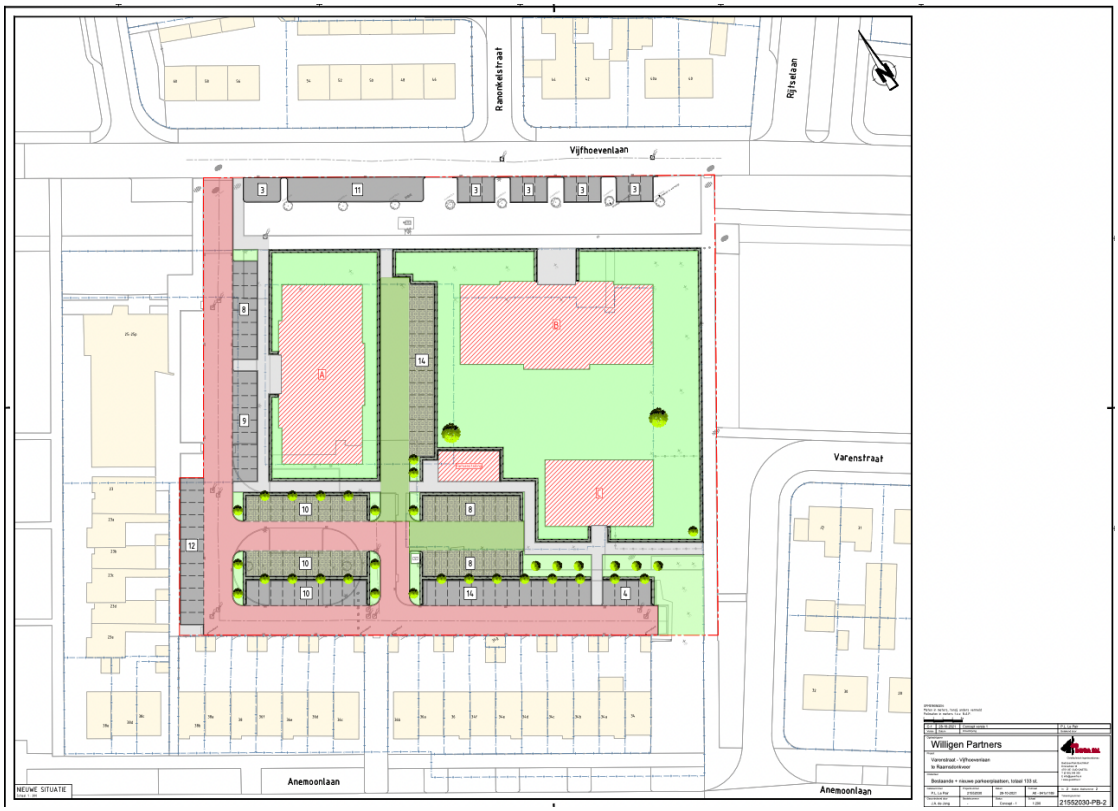
Project informatie nieuwe situatie:

Het ontwikkelingsplan bestaat uit 56 appartementen in 3 bouwblokken. Het maaiveld wordt in de huidige plannen heringericht met in totaal 133 parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en bezoekers van de 3 appartementsgebouwen.

Afbeelding 2: Bestemmingsplan verbeelding



Afbeelding 3: Nieuwe situatie met totaal 133 parkeerplaatsen



1.1 Vraagstelling

Willigen Partners B.V. heeft Adviesbureau Omega gevraagd om:

- Een parkeerbalans op te stellen om de maatgevende parkeerbehoefte te bepalen.
- Een berekening te maken waaruit blijkt dat met de wijziging van functies de parkeerdruk in het gebied hetzij toeneemt of afneemt.
- Te bepalen of met de ontwikkelingsplannen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is zonder overlast voor de omgeving te veroorzaken.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport is een onderbouwing opgenomen voor de passende parkeernormen voor de ontwikkeling Vijfhoevenlaan Raamsdonkveer.

In hoofdstuk 2 wordt beschreven welke aanpak gehanteerd is bij de berekening van de parkeervraag. Vervolgens wordt toegelicht wat de uitgangspunten zijn en ingegaan op de gemeentelijke parkeernormen en de locatie. In 2.3 is de parkeerbalans opgesteld conform de gemeentelijke parkeernorm. In 2.4 wordt de parkeerbehoefte van de huidige functies berekend en vergeleken met de normatieve parkeerbehoefte voor de functies van 56 appartementen.

In hoofdstuk 3 worden de conclusies beschreven.

2. Bepaling parkeerbehoefte

Het parkeervraagstuk dient opgesteld te worden conform het "Parkeerbeleidsplan gemeente Geertruidenberg van 24-03-2016[1]".
Raamsdonkveer is een onderdeel van de gemeente Geertruidenberg.

2.1 Aanpak berekening parkeervraag

Voor het berekenen van de parkeervraag wordt het planprogramma, in dit geval 56 wooneenheden, vermenigvuldigd met de gemeentelijke parkeernormen per functie. Met deze berekening wordt de normatieve parkeerbehoefte bepaald.

Voor de wooneenheden wordt onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers.

Aanwezigheidspercentages geven voor verschillende tijdstippen en op verschillende dagen aan welk percentages van de benodigde parkeerplaatsen voor een bepaalde functie daadwerkelijk bezet zijn.

Bij de ontwikkeling, met verschillende functies en doelgroepen, is dubbelgebruik mogelijk en kan met de aanwezigheidspercentages de maatgevende of werkelijke parkeerbehoefte worden bepaald. Dit is de parkeerbehoefte die optreedt als de som van de parkeerbehoefte van alle functies tezamen op een bepaald tijdstip maximaal is.

De gemeente Geertruidenberg heeft in haar Nota Parkeernormering aangegeven de aanwezigheidspercentages conform de richtlijnen CROW te hanteren[1]. In het rapport worden de meest actuele richtlijnen conform de CROW publicatie 318 december 2018 aangehouden.

Bron 1: Swinkels, E., & Louwers, B. (2015, 29 december). "Parkeren doen we zo!" Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg. Parkeren doen we zo! https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR411648

2.2 Uitgangspunten

Als basis voor het opstellen van deze rapportage is gebruik gemaakt van gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Ontvangen documenten:

- E-mail opdrachtgever met gedetailleerde projectinformatie
- Bestemmingsplan 'Vijfhoevenlaan' verbeelding Bureau Dhondt
  - Datum: 22-09- 2021
- Tekening GEO Infra B.V. Bestaande situatie nummer 21552030 -PB-1
  - Datum 28-10-2021
- Tekening GEO Infra B.V. Nieuwe situatie nummer 21552030 -PB-1 Datum 28-10-2021

Planprogramma:

Type	Aantal
Koop, etage, duur	40 stuks
Koop, etage, goedkoop	16 stuks
Parkeerplaatsen op het maaiveld	133 stuks

2.2.1 Gemeentelijke parkeernormen en locatie

Als basis voor het opstellen van de parkeerbalans worden de parkeernormen, zoals weergegeven in het Parkeerbeleidsplan gemeente Geertruidenberg van 24-03-2016[1] gehanteerd. De aanwezigheidspercentages zijn gebaseerd op CROW-publicatie 381 december 2018.

Deze parkeernormen worden zonodig aangepast en onderbouwd zodat deze aansluiten bij de werkelijk parkeerbehoefte voortkomend uit de functies van de ontwikkeling.

De situatie wordt bepaald door de relevante functies (kantoren, bedrijven, winkels en dergelijke), de stedelijkheidsgraad, inclusief bereikbaarheid per alternatieve vervoerswijze, de mogelijkheid tot parkeren en de ligging van het gebied en dergelijke.

Het project Vijfhoevenlaan ligt binnen het gebied rest bebouwde kom en de daarvoor geldende parkeernormen.

Parkeernormen gemeente Geertruidenberg

Voor de appartementen worden de parkeernormen aangehouden conform de parkeernormen van de gemeente Geertruidenberg:

- Parkeerplaatsen per woningtype;
  - Koopappartementen, duur, 40 stuks per woning 2,4 parkeerplaatsen waarvan het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt.
  - Koopappartementen, goedkoop 16 stuks per woning 2 parkeerplaatsen waarvan het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt.

2.2.2 Reductiemogelijkheden parkeernorm

Bij de oplossingen welke Adviesbureau Omega aandraagt wordt altijd gezocht naar de optimale balans tussen de leefruimte, het werkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen en de meest duurzame parkeeroplossingen. Immers de meest duurzame parkeerplaats, is de parkeerplaats die niet hoeft te worden aangelegd.

Afwijking parkeernormen

De gemeente Geertruidenberg geeft aan dat men openstaat om af te wijken van de parkeernormen indien daarvoor een goede aanleiding is. Zoals omschreven in het "Parkeerbeleidsplan Gemeente Geertruidenberg van 24-03-2016" wordt er gewerkt met een bandbreedte voor de parkeernormen. Deze biedt ruimte voor maatwerk voor de betreffende ontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek gedaan naar de werkelijke parkeerbehoefte in relatie tot de parkeernormen en wat dit betekent voor de ontwikkeling van het gebied.

2.3 Resultaat conform gemeentelijk beleid

De normatieve parkeerbehoefte bedraagt in deze berekening totaal 128 parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen:

- Aantal parkeerplaatsen voor bewoners bedraagt 111 stuks.
- Aantal parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt 17 stuks.

Tabel 1: Normatieve parkeerbehoefte

FUNCTIE	AANTAL	AANTAL P.P.	TOTAAL PP		
		Kental p/eenheid	Bewoners	Bezoekers 0,3	Totaal
1. Woningen; koop, etage, duur	40	2,4	84	12	96
2. Woningen; Koop, etage, goedkoop	16	2	27,2	4,8	32
			111,2	16,8	128

Maatgevende parkeerbehoefte

Met de parkeerbalans wordt de (on)balans tussen parkeervraag en aanbod, binnen een bepaald gebied, berekend. Voor dit project met verschillende functies, valt de parkeervraag van de functies niet samen met de factor tijd.

Gecombineerd gebruik is dan mogelijk zodat per saldo ook met een lager aantal parkeerplaatsen dan met het gestapelde normatieve aantal kan worden volstaan.

De parkeervraagberekening is voor het project gemaakt op basis van de functies met de daarbij behorende parkeernormen en aanwezigheidspercentages op verschillende momenten van de week.

De onderstaande tabellen geven de berekeningen aan van de maatgevende parkeerbehoefte gebaseerd op de huidige vigerende parkeernorm.

Tabel 2: Normatieve parkeerbehoefte per functie

Normatieve parkeerbehoefte per functie

functie			*Waarvan in de parkeervoorziening*
Appartementen	56		
Bewoners	111	parkeerplaatsen	111
Bezoekers	17	parkeerplaatsen	17

Tabel 3: Totaal normatieve parkeerbehoefte

Totaal gestapelde normatieve behoefte:	128	parkeerplaatsen

Tabel 4: Tabel aanwezigheidspercentages conform CROW

Maatgevende parkeerbehoefte

Aanwezigheidspercentages

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Appartement	50%	50%	90%	100%	60%	80%	100%	70%	90%	100%	80%
Bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	100%	70%	80%	100%	80%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	0%	70%	70%	0%	70%

Tabel 5: Gelijktijdige parkeerbehoefte per functie en totaal maatgevende parkeerbehoefte

Gelijktijdige parkeerbehoefte

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Appartementen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewoners	56	56	100	111	67	89	111	78	89	111	89
bezoekers	2	3	14	0	10	17	0	12	12	0	12
Totaal	**57**	**59**	**114**	**111**	**77**	**106**	**111**	**90**	**101**	**111**	**101**

Maatgevende behoefte:	114	parkeerplaatsen

De gelijktijdige of maatgevende parkeerbehoefte, op basis van de parkeernormen zoals weergegeven in bovenstaande tabel bedraagt **114 parkeerplaatsen.**

De gemeente Geertruidenberg gaat echter uit van de **normatieve parkeerbehoefte** en maakt geen onderscheid tussen bewoners en de bezoekers van de wooneenheden, derhalve bedraagt de parkeerbehoefte **128 parkeerplaatsen**.

2.4 Normatieve parkeerbehoefte huidige functies

Ter informatie en om een beeld te krijgen van de normatieve parkeerbehoefte is onderstaand een berekening gemaakt op basis van de huidige functies.

De huidige Koloszaal is een voormalig schoolgebouw en nu in gebruik als fitnessschool, kinderdagverblijf en evenementenhal. Het totale vloeroppervlakte bedraagt ca. 3.600 m2. De verdeling qua vloeroppervlakte van de functies is ongeveer gelijk verdeeld in 3 delen van ca. 900 m2, het overige resterende vloeroppervlak is voor algemeen gebruik.

De parkeernormen conform gemeentelijk parkeerbeleidsplan Geertruidenberg zijn:

- Fitness 900 m2, parkeernorm minimaal 4,3 maximaal 5,3, gemiddeld 4,8 per 100 m2. De normatieve gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 43,2 parkeerplaatsen. Aandeel bezoekers bedraagt 87%. Maatgevend moment is 100 % op maandag, dinsdag, woensdag 19:00-21:00 uur.
- Kinderdagverblijf 900 m2, parkeernorm minimaal 1,3 maximaal 1,5, gemiddeld 1,4 per 100 m2. De normatieve gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 12,6 parkeerplaatsen. Aandeel bezoekers bedraagt 0%. Maatgevend moment wordt niet benoemd in de parkeernota van de gemeente. Maatgevend moment van het CROW[2] is 100% werkdag ochtend en middag.
- Evenementen 900 m2, parkeernorm minimaal 6, maximaal 11, gemiddeld 8,5 per 100 m2. De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 76,5 parkeerplaatsen. Aandeel bezoekers bedraagt 98%. Maatgevend moment afhankelijk van het evenement[1]. Maatgevend moment van het CROW[2] is 100% op zaterdagavond en 90% avond.

Totale normatieve parkeerbehoefte van de huidige functies bedraagt 132,3 parkeerplaatsen.

Bron 2: CROW. (2018). Toekomstbestendig parkeren: Vol. December 2018 (Van parkeerkencijfers naar parkeernormen ed.). CROW. Pagina 99.

Maatgevende parkeerbehoefte

Met de parkeerbalans wordt de (on)balans tussen parkeervraag en aanbod, binnen een bepaald gebied, berekend. Voor dit project met verschillende functies, valt de parkeervraag van de functies niet samen met de factor tijd.

Gecombineerd gebruik is dan mogelijk zodat per saldo ook met een lager aantal parkeerplaatsen dan met het gestapelde normatieve aantal kan worden volstaan.

De parkeervraagberekening is voor het project gemaakt op basis van de functies met de daarbij behorende parkeernormen en aanwezigheidspercentages op verschillende momenten van de week.

De onderstaande tabellen geven de berekeningen aan van de maatgevende parkeerbehoefte gebaseerd op de huidige vigerende parkeernorm.

Tabel 6: Normatieve parkeerbehoefte per functie

Parkeervoorziening

Normatieve parkeerbehoefte per functie

functie			*Waarvan in de parkeervoorziening*
Fitness			
Medewerkers	7	parkeerplaatsen	5
Bezoekers	50	parkeerplaatsen	38
Kinderdagverblijf			
Bewoners	13	parkeerplaatsen	13
Bezoekers	0	parkeerplaatsen	0
Evenementen			
Medewerkers	2	parkeerplaatsen	2
Bezoekers	75	parkeerplaatsen	75

Knippen

Tabel 7: Totaal normatieve parkeerbehoefte

Totaal gestapelde normatieve behoefte:	***133***	**parkeerplaatsen**

Tabel 8: Tabel maatgevend moment

Maatgevende parkeerbehoefte

Maatgevend moment

functie	werkdag ochtend	*werkdag middag*	*werkdag avond*	*werkdag nacht*	*zaterdag overdag*	*zaterdag avond*	*zaterdag nacht*	*zondag overdag*	*zondag avond*	*zondag nacht*	*koop avond*
Fitness											
Medewerkers	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bezoekers	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kinderdagverblijf											
Medewerkers	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bezoekers	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Evenementen											
Medewerkers	0%	0%	90%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	90%
Bezoekers	0%	0%	90%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	90%

Tabel 9: Gelijktijdige parkeerbehoefte per functie en totaal maatgevende parkeerbehoefte

Gelijktijdige parkeerbehoefte

functie	werkdag ochtend	*werkdag middag*	*werkdag avond*	*werkdag nacht*	*zaterdag overdag*	*zaterdag avond*	*zaterdag nacht*	*zondag overdag*	*zondag avond*	*zondag nacht*	*koop avond*
Fitness											
Medewerkers	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	**0**	**0**	**43**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kinderdagverblijf											
Medewerkers	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bezoekers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal	**13**	**13**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Evenementen											
Medewerkers	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	2
bezoekers	0	0	68	0	0	75	0	0	68	0	68
subtotaal	**0**	**0**	**69**	**0**	**0**	**77**	**0**	**0**	**69**	**0**	**69**
Totaal	**13**	**13**	**112**	**0**	**0**	**77**	**0**	**0**	**69**	**0**	**69**

Formulebalk

Maatgevende behoefte: **112** **parkeerplaatsen**

Vergelijk parkeerbehoefte huidige functie

De gelijktijdige of maatgevende parkeerbehoefte, op basis van de parkeernormen van de gemeente, zoals weergegeven in bovenstaande tabel, bedraagt **112 parkeerplaatsen.**

Zoals aangegeven door de Gemeente Geertruidenberg, is de parkeervraag in het nieuwe plan 128 parkeerplaatsen. Daar kan de parkeerbehoefte van de huidige functie in mindering op worden gebracht. In de huidige situatie zijn er 69 parkeerplaatsen aanwezig. Indien deze parkeerplaatsen in mindering worden gebracht, bedraagt het extra aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie **43**.

In de nieuwe situatie met de nieuwe functies bedraagt de normatieve parkeerbehoefte 128 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie worden er 133 parkeerplaatsen gerealiseerd in het gebied van het bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat er een plus van 5 parkeerplaatsen ontstaat in de nieuwe situatie.

3. Conclusies

Conclusie 1

De normatieve parkeerbehoefte conform de gemeentelijke parkeernormen voor de nieuwe functies bedraagt **128 parkeerplaatsen.**

Conclusie 2

De gelijktijdige of maatgevende parkeerbehoefte, op basis van de parkeernormen van de gemeente voor de huidige functies bedraagt **114 parkeerplaatsen.**

Conclusie 3

In de **huidige situatie** zijn er 69 maaiveld parkeerplaatsen in het gebied van het bestemmingsplan aanwezig. Hetgeen betekent dat er in de nieuwe situatie een extra van **59 parkeerplaatsen** op het maatgevende moment benodigd zijn.

Conclusie 4

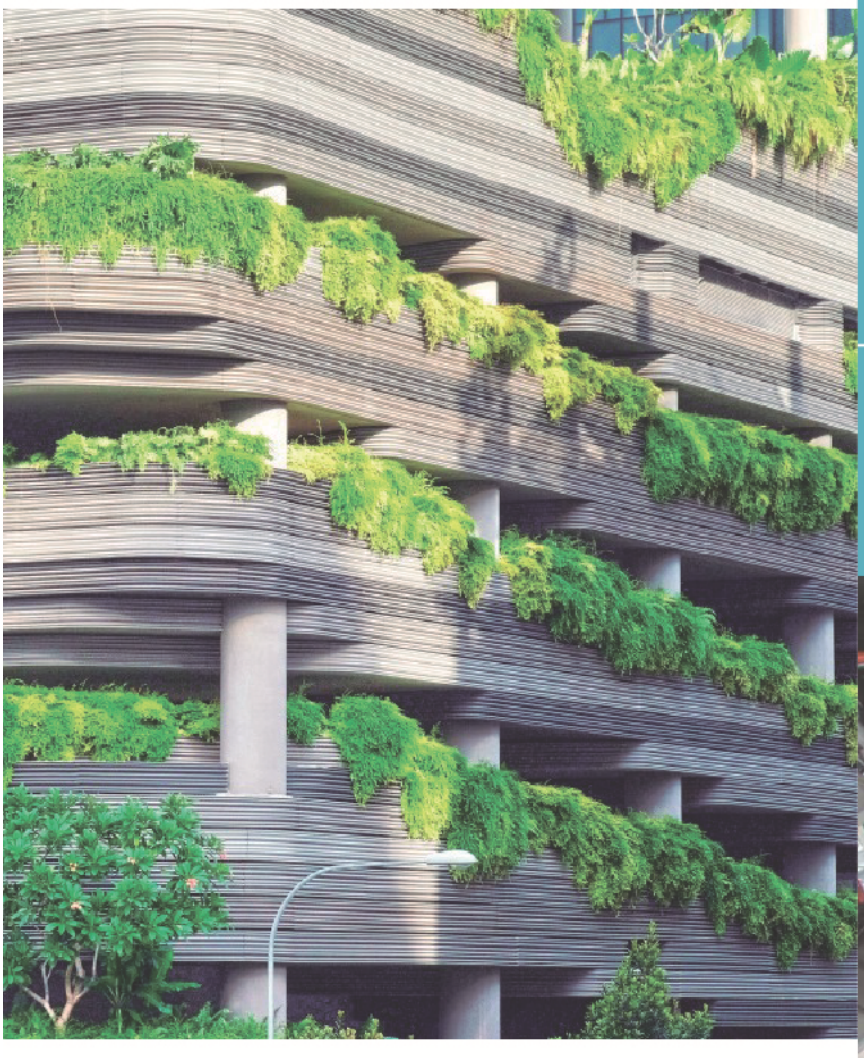
In de **nieuwe situatie** worden **133** parkeerplaatsen in het gebied van het bestemmingsplan gerealiseerd. Hetgeen betekent dat er een overschot is van **5 parkeerplaatsen**.

Conclusie 5

Met de inrichting van het bestemmingsplangebied in de nieuwe situatie zijn er **133 parkeerplaatsen** voorzien, hiermee voldoet het plan aan het parkeerbeleidsplan van de Gemeente Geertruidenberg.

Omega

Adviesbureau voor parkeervoorzieningen



Elk project is haalbaar wanneer u het bij Omega parkeert



+31 (0)341 27 97 74 (office)

+31 (0)6 145 169 96

info@schaikomega.com

www.adviesbureauomega.com

Omega Parkeeradviesbureau

Reactie Bijl Architecten en Willigen Partners op participatie reacties omwonenden

Hoogte gebouwen, privacy en bezonning

De opmerkingen op de hoogte van gebouwen spitst zich met name toe op blok C. Het gaat dan met name om reacties van bewoners van de Anemoonlaan 34 t/m 34 F. De afstand van blok C tot en met de achtergevel van deze woningen is circa 30 meter. Bij een balkonhoogte van 9 meter op de hoogste laag en ooghoogte van circa 1,50 meter is de zichtlijn 10,5 meter. Dit betekent een zichthoek van circa 16 graden. Privacy vanuit de tuinen van deze woningen is minder aan de orde, omdat er aan de achterzijde van deze woningen relatief hoge bergingen en schuttingen staan.

Om desalniettemin toch tegemoet te komen aan deze bezwaren is het voorstel om blok C circa 4 meter op te schuiven in noordelijke richting. Dit biedt tevens de mogelijkheid om een extra bomenrij in de hierdoor ontstane groenstrook aan te brengen. **Zie bijlage aangepaste situatie V II d.d. 09-07-2021.**

Tevens wordt in de indeling van de appartementen en de gevelopbouw van de zuidgevel rekening gehouden met privacy aspecten van de woningen aan de Anemoonlaan. De gevelopeningen aan de zuidgevel zijn ontworpen als smalle openingen en de woonkamer en balkons zijn gesitueerd op de oost- en de westzijde. Voor het trappenhuis van de appartementen wordt nog gekeken naar een afscheiding van de glaspuien middels lamellen of dergelijke. Dit om inkijk en hinderlijke lichtinval in de avonduren te voorkomen. **Zie bijlage gevelontwerp blok C in 3D, met én zonder bomen.**

V.w.b. de reacties van de bewoners van de Varenstraat 31 en Anemoonlaan 30 vinden we deze vanwege de afstanden niet van toepassing. Zie onderstaande afbeelding v.w.b. de afstanden, waarbij ook nog de bestaande bomenrij van Platanen aan de Varenstraat het zicht in de zomer op blok C volledig weg neemt. Ook door het verschuiven van blok C is het bijzonder lastig om nog in de tuinen van de Varenstraat te kunnen kijken.



Afstanden Anemoonlaan 30 en Varenstraat 31

V.w.b. blok A omvat de zuidgevel in feite inpandige balkons op de hoeken van het gebouw. De zichthoek richting omgeving wordt hiermee beperkter dan bij een volledig uitkragend balkon. Door iets te schuiven met de groenstrook aan de zuidzijde kan hier ook een extra bomenrij geplaatst worden.

Bezonning: Er zijn 3 bezonningsmodellen toegevoegd (richtlijn TNO) Uit de modellen blijkt dat er geen hinder is voor de bestaande panden.

Verkeer en parkeren

Om te onderzoeken of de nieuwbouw tot een grotere parkeerdruk zal leiden dan de Koloszaal met de huidige functies heeft Willigen Partners een rapportage laten opstellen door Omega Adviseurs. De conclusie is dat het nieuwbouw niet tot extra parkeerdruk leidt, mede omdat in het plan 64 nieuwe plaatsen extra worden aangelegd (deels op eigen terrein, deels in openbaar gebied). De angst van omwonenden dat het voetbalveldje aan de Varenstraat in de toekomst parkeerterrein wordt is daarmee ongegrond.

Utrecht, 12 juli 2021

T.a.v alle betrokkenen

Betreft: Appartementencomplex Koloszaal/van Drunen

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze onze aandachtspunten/zorgen betreffende dit project.

1. **De hoogte;** Het gebouw wordt volgens de plannen 4 woonlagen hoog. Dit is 1 woonlaag hoger dan het hoogste bewoonbare gebouw in de directe omgeving (Kasteellaan).

2. **Privacy;** Door de beoogde hoogte van 4 woonlagen en de plaatsing van de balkons waardoor mensen direct zicht hebben in onze woningen en tuinen. Hierdoor komt onze privacy in het geding.
    2.1.1. Op de informatieavond werd er ons verteld dat er hoge bomen zouden gaan bomen om onze privacy te waarborgen,.
        A) Wat voor bomen worden er aangeplant.
        B) Wat gaat de hoogte worden op moment van aanplanten.
        C) Wat wordt de maximale hoogte van deze bomen? Dit i.v.m. de schaduw + overlast + schade (stormschade)

3. **Riolering;** Op welke riolering worden de nieuw te bouwen appartementen aangesloten? Is de huidige capaciteit van de riolering van de omliggende straten voldoende voor het aansluiten van 56 nieuw te bouwen appartementen?

4. **Afval;** Wat gaat er gebeuren, n.a.v. het beleid van de gemeente in het kader van ondergrondse afvalcontainers? Onze ervaring bij de Jumbo verder op in de straat, is dat als de containers niet tijdig worden geleegd, het afval ernaast wordt geplaatst. Dit resulteert in zwerfafval op straat en dus in onze directe omgeving. Nu er 56 appartementen worden bijgebouwd, betekend dit ook minstens 56 bewoners extra. Dat wil zeggen dat er meerdere ondergrondse afvalcontainers geplaatst zullen moeten worden, zodat dit voor ons geen overlast veroorzaakt betreffende zwerfafval.

5. **Parkeergelegenheid;** Tekort aan parkeerplaatsen.
    5.1.1. Op dit moment zijn er 63 parkeerplaatsen bij Van Drunen/Kinderopvang Parapluutje + 4 invalideplaatsen, nieuwe situatie zoals getekend in de folder komt op 119 parkeerplaatsen incl. 2 invalideplaatsen, dat zijn er dus maar 52 meer als huidig. Met 56 nieuwe appartementen (waarvan de meeste mensen minimaal 2 auto’s per huishouden hebben), zorgt dit voor een groot tekort aan parkeerplaatsen in de buurt.

5.1.2. De starterswoningen aan de Anemoonlaan hebben een optie om één auto in de achtertuin te parkeren, *deze parkeerplaatsen kunnen echter niet worden meegerekend in de berekening voor de benodigde openbare nieuwe parkeerplaatsen i.v.m. de nieuwbouw.*

5.1.3. Het voetbalveld gelegen aan de Varenstraat moet worden behouden voor de speelgelegenheid van de buurtkinderen + opvang van regenwater + groenvoorziening.

6. **Veiligheid;** het slopen van Koloszaal/van Drunen + de bouw van de nieuwe appartementen brengt veiligheidsrisico's met zich mee.
   6.1.1. Fijnstof veroorzaakt door sloop en bouw.
   6.1.2. Fijnstof veroorzaakt door uitlaatgassen van bouwverkeer.
   6.1.3. Veiligheid voor kinderen/huisdieren i.v.m. fijnstof en bouwverkeer.

7. **Heien;** Voor de juiste ondersteuning van 4 woonlagen zal er zeer diep moeten worden geheid.
   7.1.1. De trillingen gaan zorgen voor scheuren, verzakkingen en andere problemen in onze woningen.
   7.1.2. Komt er een bouwkundig onderzoek vóór het slopen van de Koloszaal/van Drunen + bouwkundig onderzoek tijdens het bouwproces + ná de bouw?
   7.1.3. Geluidsoverlast; wat zijn de normen betreft de Decibels? Vanaf welke tijd beginnen ze? Hoeveel weken/maanden is er overlast van het heien?

8. **Waarde van onze woningen;** I.v.m. bovengenoemde punten zijn wij bang wat dit negatieve gevolgen gaat hebben betreft de waarde van onze woning.
   8.1.1. Wat gebeurd er met de waardebepaling van onze woningen als het nieuwe bestemmingsplan goedgekeurd wordt, en daardoor de huidige openbare voorzieningen c.q. Sportschool, fysio, kinderopvang, BSO wegvallen?
   8.1.2. Wie gaat de kosten voor de *onafhankelijke waardebepaling* betalen? (voor en na de nieuwbouw?)

Bewoners participatieoverleg , Koloszaal 1 december 2021

Aanwezig

• Ilse van Opstal	Varenstraat 31
• John Dekker	Anemoonstraat 36d
• Michael van Tilburg	Anemoonlaan 34a
• Anja van Campenhout en René van Zelst	Ranonkelstraat 2A
• Erica Boeser	Vijfhoevenlaan 40
• Kevin van Oort	Wethouder gemeente Geertruidenberg
• Nena Roozendaal	afd. RO gem. Geertruidenberg
• Michel van Es	Willigen partners Vastgoedontw.
• Tiny van Willigen	Willigen Partners Vastgoedontw.
• Joost Bijl	Bijl Architecten
• Peter van Drunen	Koloszaal

Als inleiding op het overleg worden door de omwonenden de voornaamste zorgen/ bezwaren op het plan nog een keer individueel toegelicht:

Ilse de Jong- van Opstal: Inkijk in de tuinen van de Varensraat vanuit gebouw C

Zorg over de bestemming van het groene speelveld en bestemming prisma gebouw.

John Dekker

- Inkijk vanuit balkons blok A

- hoogte blok A

Van Tilburg:

- inkijk vanuit blok C op de tuin, hoe ziet de gevel eruit ?

Van Zelst van Campenhout

- vrezen voor inkijk in hun tuin vanuit blok A.

Boeser

- inkijk vanuit blok B in de zijtuin / zwembad.

Bewoner van de Varenstraat 33: mogelijke inkijk tuin vanuit blok C. Maatvoering door Willigen Partners zou niet juist zijn(gemeten vanuit Blok C richting Varenstraat 31 en 33).

Algemeen zorg over de inkijk/ privacy en parkeren. Waarom worden er geen rijwoningen gebouwd op deze locatie ?

De wethouder licht toe dat er met name met het oog op de toekomstige woningbehoefte meer vraag is naar startersappartementen. De bewoners hiervan kunnen (als ze eenmaal zijn toegetreden tot de woningmarkt) bij eventuele gezinsuitbreiding dan makkelijker doorstromen naar een rijwoning, waarvan

er voldoende voorraad is. Er is sprake van gezinsverdunning (steeds kleinere huishoudens, dus veel één- en tweepersoons huishoudens)

V.w.b. afstanden blok C – achtertuinen Varenstraat: deze afstanden zijn nog een keer aangegeven op de aangepaste situatietekeningen. Deze afstanden variëren van 36,8 tot 41,1 meter.

Naar aanleiding van het overleg worden de volgende onderdelen in het plan aangepast:

Bouwhoogte en aanpassingen blok C

De hoogte van dit gebouw wordt verlaagd van 4 naar 3 bouwlagen. Hiermee wordt inkijk richting de Varenstraat en naar de tuinen van de Anemoonlaan 34 t/m 36 sterk verminderd. De ooghoogte vanaf de hoogste vloer is 7,5 meter en daarmee ongeveer gelijk aan ooghoogte vanaf de zolderverdieping van een eengezinswoning.

Aanvullend zullen de zijkanten van de balkons worden voorzien van houten lamellen schermen waardoor inkijk richting de woningen vanaf de balkons ook niet mogelijk is.

Langs de Varenstraat staat een bestaande rij platanen die de inkijk vanaf blok C richting Varenstraat wegneemt. Aan de zijde van Anemoonlaan wordt een rij iepenbomen voorgesteld, die aangeplant worden in een hoogte van circa 6 meter. Hiermee wordt ook aan deze zijde verdere mogelijke inkijk voorkomen.

Bouwhoogte en aanpassingen blok A

Blok A kent grotere afstanden tot de achtertuinen van de Anemoonlaan 36c t/m 38. Voorstel is om deze hoogte niet aan te passen. Wel kan inkijk vanaf de balkons in zuidelijke en noordelijke richting aangepast worden door de balkons te draaien waardoor ze met de korte zijde aan de gevoelige zijden komen te liggen.

Aan de zuidzijde wordt een rij leilindes langs de nieuw in te richten parkeerplaatsen aangebracht om de zichtlijn richting Anemoonlaan te onderbreken. Aan de noordzijde vormt de bestaande rij platanen een natuurlijke onderbreking van de zichtlijn. Richting Ranonkelstraat 2a is sprake van een afstand van circa 60 meter tot aan de achtertuin en bij deze afstanden is privacy aantasting niet meer aannemelijk.

Bouwhoogte en aanpassingen blok B

Bij blok B speelt niet zozeer de hoogte van 4 lagen, maar wel de mogelijke inkijk vanaf het balkon aan de noordoost zijde naar de zijtuin van de woning Vijfhoevenlaan 40. In het plan is het balkon verplaatst naar de oostzijde, zodat het nu voornamelijk uitkijkt over het park tussen de Varenstraat en de Vijfhoevenlaan.

Overige punten die door de initiatiefnemer worden toegelicht.

Parkeren: in aanvulling op de cijfermatige berekening van de parkeernormen door Adviesbureau Omega is door de initiatiefnemer nog een parkeermeting gedaan in het plangebied op twee momenten (na 22 uur ’s avonds) dat **alle** functies van de Koloszaal gesloten zijn. In het totale plangebied met 69 bestaande parkeerplaatsen waren er beide keren 56 parkeerplaatsen niet bezet. Samen met 64 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn dat 120 parkeerplaatsen.

Afvalverwerking: Voor het project zijn locaties opgenomen om nieuwe ondergrondse afvalcontainers op te stellen. Deze zullen door de initiatiefnemer volgens de gemeentelijke normen aangelegd worden, dus ook geschikt voor de nieuwe aantallen woningen.

Waardevermindering omliggende woningen: Bij het wijzigen van een bestemming bestaat voor omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen, indien men verwacht dat de wijziging van de bestemming leidt tot een waardedaling. Dit is wettelijk geregeld in Artikel 6 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Middels een te sluiten anterieure overeenkomst zal de gemeente Geertruidenberg de planschade verhalen op de ontwikkelaar, in dit geval Willigen Partners.

Bouwwerkzaamheden: Tijdens de bouw zal getracht worden de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Enige mate van overlast is echter niet te voorkomen. Indien dit technisch mogelijk is zal gekozen worden voor een boorpaalsysteem (de ondergrond moet hiervoor wel geschikt zijn). Indien de bodem niet of minder geschikt is voor een boorpaalsysteem zal met prefab heipalen gewerkt worden, maar in deze situatie is de overlast van heiwerk minimaal vanwege de slappe bodem.

Voor de start van de werkzaamheden zullen de direct omliggende woningen en gebouwen opgenomen worden door een onafhankelijk expertise bureau. Mocht er onverhoopt schade ontstaan dan kan deze middels de rapportage aangetoond worden en zijn de betreffende aannemers hiervoor aansprakelijk.

Het bouwterrein zal zodanig ingericht worden dat de bestaande parkeerplaatsen achter de Anemoonlaan zoveel mogelijk tijdens de bouw nog gehandhaafd blijven.

Riolering en waterberging: Door de steeds zwaardere buien in Nederland ontstaat op veel plaatsen een overbelasting van het rioolstelsel, doordat regenwater van daken en bestratingen direct in de riolering stroomt en zodoende overbelasting steeds meer voorkomt. Bij bestemmingsplan wijzigingen dient altijd een waterparagraaf opgenomen te worden, waarbij onderzocht wordt of een nieuw plan niet tot een nog zwaardere rioolbelasting leidt. Indien dit het geval is, dienen in een nieuw plan maatregelen genomen te worden omdat de extra druk op de riolering te verminderen.

In de huidige situatie heeft de Koloszaal een dakoppervlak van 3.473 m2. Het water op deze dakoppervlakken stroomt rechtstreeks in het riool. In de nieuwe situatie zal het dakoppervlak met ongeveer 50 % verminderen. Er ontstaat meer tuin en groen en regenwater kan daardoor makkelijker infiltreren in de bodem en zodoende het riool minder belasten.

Verder zal een deel van de nieuwe bestrating voor parkeervakken als halfverharding uitgevoerd worden. Hierdoor kan water ook infiltreren in de bodem.

Mocht uit de berekeningen volgen dat alsnog voorzieningen benodigd zijn, dan bestaat de mogelijkheid om in de tuinen van het complex wadi’s te maken, waardoor hemelwater van de daken eerst gebufferd wordt opgevangen.

De initiatiefnemer gaat uit van een verbetering t.o.v. de huidige situatie.

Bewoners participatieoverleg , Koloszaal 11 januari 2022

Aanwezig

• Ilse van Jong-van Opstal	Varenstraat 31
• Robin Pols	Varenstraat 33
• Ilse Akkerman	Anemoonlaan 36f
• John Dekker	Anemoonlaan 36d
• Michael van Tilburg	Anemoonlaan 34a
• René van Zelst	Ranonkelstraat 2A
• Erica Boeser	Vijfhoevenlaan 40
• Van Schijndel	Vijfhoevenlaan 42
• Kevin van Oort	Wethouder gemeente Geertruidenberg
• Erik Dekkers	afd. RO gem. Geertruidenberg
• Michel van Es	Willigen partners Vastgoedontwikkelaars
• Tiny van Willigen	Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars
• Joost Bijl	Bijl Architecten
• Peter van Drunen	Koloszaal

Michel van Es geeft een toelichting op de belangrijkste wijzigingen in het plan t.o.v. het plan zoals het is gepresenteerd in de Discussie Raadsvergadering van 4 november vorig jaar. De aanpassingen zijn met name doorgevoerd n.a.v. het participatie overleg van 1 december.

1. Blok C is aangepast van 4 naar 3 bouwlagen. Dit blok omvat nu 12 appartementen i.p.v. 16. Langs de balkons aan de zijde van de Anemoonlaan zijn privacy schermen van houten lamellen gemaakt die het zicht op de achtertuinen van de Anemoonlaan verminderen.
2. Bij Blok A zijn de balkons gedraaid en nu met de lange zijde (de richting waarin je meestal zittend op je balkon heen kijkt) richting het project en richting het Prisma gebouw gesitueerd. In dit blok zijn binnen hetzelfde volume nu 6 appartementen per verdieping gemaakt i.p.v. 5. Het blok omvat daarmee 24 appartementen.
3. Bij blok B zijn de balkons die op de hoeken van het gebouw aan de Vijfhoevenlaan lagen verplaatst naar de oost- en de westzijde. Deze balkons kijken nu uit richting het trapveldje en naar het project.

Na deze toelichting volgt een ronde met opmerkingen, vragen en suggesties vanuit de omgeving.

Ilse de Jong- van Opstal: mijn opmerkingen betroffen vooral privacy en het parkeren. Het privacy aspect is wel grotendeels opgelost door de verlaging van blok C. Wordt de parkeersituatie nu niet weer ongunstiger door meer appartementen te maken ? **De heer Dekkers** geeft als toelichting dat het totaal aantal appartementen hetzelfde is gebleven, namelijk 56 en dat de verkeersdeskundige van de gemeente de parkeerbalans heeft beoordeeld en geconcludeerd heeft dat deze voldoet aan de normen.

Ilse Akkerman: Wat is de verdere procedure, wordt het plan nu opnieuw in de gemeenteraad behandeld ? **Wethouder van Oort**: ja het plan wordt in februari opnieuw behandeld met de aanpassingen en de resultaten van de buurtparticipatie. **Ilse Akkerman:** ik heb gehoord dat voor het

claimen van schade tijdens de bouw er een eigen risico is van ongeveer € 250,--. Toelichting **wethouder van Oort**: dit is voor eventuele bouwschade niet aan de orde. Van de omliggende woningen wordt voor start bouw een opname gemaakt door een expertisebureau in opdracht van de aannemer/Willigen Partners. Mocht er onverhoopt toch schade ontstaan tijdens de sloop of de bouw, dan is goed te achterhalen of dit een gevolg is van de bouw. De aannemer/Willigen Partners is dan volledig verantwoordelijk voor de schade.

De heer Dekkers: Voor planschade, dus de schade ten gevolge van mogelijke waardevermindering van de woning door de nieuwe bestemming, geldt wel een drempelbedrag voor het indienen van een claim. Een claim voor planschade moet worden ingediend bij de gemeente, die dan een onafhankelijk taxateur de woning laat taxeren op basis van de huidige, bestaande bestemming en de nieuwe bestemming met appartementen. Verder geldt dan bij een eventuele waardevermindering een maatschappelijk risico voor de indiener van (wettelijk) minimaal 2 %. Met andere woorden; de eerste 2 % van een mogelijk getaxeerde waardevermindering is voor eigen rekening. Het bedrag er boven keert de gemeente uit aan de woningeigenaar. De gemeente verhaalt deze kosten op de ontwikkelaar.

John Dekker: Onze vragen m.b.t. parkeren en vuilcontainers zijn beantwoord. We blijven problemen houden met de hoogte van blok A. In hoeverre geven de geplande bomenrijen een afscherming met name ook in het najaar ?

Robin Pols: Goed dat de hoogte van blok C wordt aangepast, maar richting mijn tuin zit er nog een gat in de bomenrij. **Antwoord:** kunnen we dit verbeteren door een extra boom op de hoek van blok C ? De architect maakt hiervoor een voorstel.

René van Zelst : De balkons van blok A zijn weliswaar gedraaid, maar we vrezen voor inkijk in hun tuin vanuit blok A, met name van de bovenste balkons. **Van Willigen**: is dit nog te voorkomen door extra beplanting achter in de tuin op de grens van de woningen aan de Vijfhoevenlaan ?

De architect onderzoekt of bij het hoekappartement het balkon nog verder van de hoek af gesitueerd kan worden.

Erica Boeser: De nieuwe situering van de balkons van blok a is wel een verbetering, maar we blijven problemen houden met de inkijk vanaf de hoek van blok A naar ons zwembad. De bomenrij aan de Vijfhoevenlaan lijkt op de hoek te zijn onderbroken. **Antwoord:** dit wordt bekeken en zonodig kunnen aan de Vijfhoevenlaan nog nieuwe bomen geplant worden. **Van Willigen**: is er ook nog iets te doen aan afscherming in de eigen tuin ? De afspraak wordt gemaakt dat van Willigen dit ter plaatse komt bekijken en daarvoor zal bellen met mevrouw Boeser.

Van Schijndel: mijn grootste bezwaar tegen de hoogte van blok B is dat ik minder zonopbrengst op mijn zonnepanelen verwacht door de schaduwwerking in de wintermaanden. Wordt dat gecompenseerd ? Antwoord: dat valt in feite ook onder een eventuele planschade claim, die al dan niet gehonoreerd wordt.

Michaël van Tilburg: ondanks het verlagen van de hoogte van blok C blijf ik moeite houden met de inkijk in mijn tuin. Antwoord: zou het nog mogelijk zijn de balkons van blok C te verschuiven langs de gevels, zodat de afstand tot de Anemoonlaan iets groter wordt ? Ook een suggestie van Ilse de Jong. De architect zal dit onderzoeken.

Algemene vraag: hoe gaat het nu procedureel verder ?

Wethouder van Oort: we plannen het project voor 10 februari in de Discussie Raad en 24 februari in de besluitvormende Raad. Daarna volgt de feitelijke bestemmingsplan procedure en de procedure voor de Omgevingsvergunning. In deze procedures komt het plan ook ter inzage met de mogelijkheid om bezwaren c.q. zienswijzen in te dienen.

Hoe worden de gemaakte afspraken over beplanting e.d. geborgd ?

De heer Dekkers: de gemeente stelt een randvoorwaarden document richting de initiatiefnemer en deze afspraken worden gedurende het proces bewaakt.