

Raadsvergadering d.d. 26 februari 2019

Raadsnota nummer BI.0180556

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof/ de Wieken)



Vragen van fractie

Naam raadslid: Walther Hoosemans

1. M.b.t. de ontsluiting van het plangebied heb ik graag mondeling uitleg/toelichting over de onderzochte mogelijkheden.

Antwoord:

Hierover heeft u op 5 februari jl. een mondelinge toelichting ontvangen.

2. Kan met de aanpassingen nog uitvoering worden gegeven aan de mogelijke functiewisseling (gemengd 2) reguliere woningen?

Antwoord:

De aanpassingen door Amarant vormen geen belemmeringen voor de functiewisseling.

3. Wat is het verschil tussen een anterieure overeenkomst en locatie-ontwikkeling overeenkomst?

Antwoord:

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten vóór de vaststelling van een bestemmingsplan om het kostenverhaal te verzekeren. Een locatie-ontwikkelingsovereenkomst kan een anterieure overeenkomst zijn. In onderhavige situatie is voor het plangebied een koopovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, welke ook aangeduid kan worden als anterieure overeenkomst omdat deze voor de vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten.

4. Is in de ontwikkel overeenkomst het kostenverhaal volledig afgedekt?

Antwoord:

Alle te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de overeengekomen koopsom voor het plangebied.

5. Hoeveel bedraagt de overschrijding voorkeursgrenswaarden?

Antwoord:

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarden bedraagt 13 dB. De geluidbelasting wordt vooral bepaald door het al aanwezige verkeer op de Sint Antoniusstraat.

6. Is deze overschrijding belastbaar voor de direct omwonenden?

Antwoord:

Hogere waarden worden enkel vastgesteld voor de nieuwe woningen en is noodzakelijk vanwege de hoeveelheid verkeer op de Sint Antoniusstraat. Deze overschrijding valt met het toepassen van de hogere waarden binnen de normen. Het is niet uit te sluiten dat bewoners in de praktijk hinder ondervinden van het geluid van het verkeer. De geluidsbelasting vanwege de Sint Antoniusstraat op de bestaande woningen verandert door het plan verwaarloosbaar.

7. Wat is de reden dat de kosten van het doorlopen van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de gemeente zijn?

Antwoord:

Omdat alle te maken kosten zijn verdisconteerd in de overeengekomen koopsom komen de kosten voor de planologische procedure en de bijbehorende kosten voor rekening van de gemeente.

Raadsvergadering d.d. 26 februari 2019

Raadsnota nummer BI.0180556

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof/ de Wieken)

Vragen van fractie GroenLinks (Jan Boers)

Ofschoon ook GroenLinks meent dat het zeer wenselijk is dat het betrokken perceel wordt heringericht, worstelen wij toch met uw voorstel om twee redenen en die zijn:

1. Het college heeft een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld, nu 'uit onderzoek is gebleken dat op enkele geveldelen van het bouwplan het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder overschrijdt.' Om het bouwplan toch te kunnen realiseren, heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid dan maar deze grenswaarden op te rekken. Wij kennen vanzelfsprekend dit (geoorloofd) instrument, maar a. wilt u ons de toepassing daarvan toch nog eens uitleggen, want er gelden niet voor niets grenswaarden volgens de Wet geluidhinder? En b. hoe en in welke mate worden toekomstige bewoners dan toch voldoende beschermd tegen geluidhinder, afkomstig van het verkeer op de Sint Antoniusstraat/Tilburgseweg?

Antwoord:

- a. Voor het wettelijk kader wordt verwezen naar het geluidrapport bij het bestemmingsplan. Daaruit is gebleken dat vanwege de Sint Antoniusstraat de geluidgrenswaarde wordt overschreden. Daarvan kan worden afgeweken, indien geen doelmatige maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verminderen, dan wel daartegen één of meer van de wettelijke bezwaren zijn in te brengen. Gebleken is dat geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verminderen en daarom zijn hogere waarden vastgesteld.
 - b. Op grond van het Bouwbesluit moet bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouw) aangetoond worden dat, gelet op de hogere waarden, door gevelmaatregelen aan de wettelijke binnenwaarde wordt voldaan. Die waarde (33 dB) kan niet worden gewijzigd. Op deze wijze worden toekomstige bewoners beschermd.
2. De bezwaren van omwonenden betreffen met name de verkeersontsluiting van de voorgenomen nieuwbouw. Vier varianten werden onderzocht en besproken met belanghebbenden. Gekozen is voor variant c, waarvan het college ook zelf stelt in de raadsnota: 'Minpunt is de toename van de verkeersbewegingen langs de balkons (belangrijkste buitenruimten) van de woningen van de Sint Paulusweg met negatieve

effecten voor de bewoners qua leefbaarheid.' Alle 4 de varianten van de verkeers-/parkeerontsluiting hebben voor-en nadelen, maar waarom kiest het college dan toch voor de variant waarbij de grootste groep omwonenden, namelijk die van de appartementen aan de Sint Paulusweg, negatieve effecten zal ondervinden?

Antwoord:

Bezwaar van de bewoners is met name gestoeld op de toename van verkeersbewegingen direct onder hun balkons. Zij geven aan dat deze verkeersbewegingen de luchtkwaliteit in hun directe omgeving verslechteren. De kwaliteit van de lucht wordt met name bepaald door de verkeersbewegingen die plaatsvinden op de Sint Antoniusstraat. De invloed van het zeer beperkt aantal verkeersbewegingen, dat samenhangt met deze ontwikkeling speelt daar geen of maar een heel kleine rol in. Aangezien de luchtkwaliteit met name beïnvloed wordt door de verkeersbewegingen op de Sint Antoniusstraat en de gekozen ontsluitingsvariant daar (bijna) geen bijdrage aan levert en de overige opties meerdere bezwaren met zich meebrengen is gekozen voor deze variant. Ontsluiting rechtstreeks op Sint Antoniusstraat levert meer rem-en optrekbewegingen van auto's op en draagt in negatieve zin bij aan de luchtkwaliteit ook voor de bewoners van St. Paulusweg.

Raadsvergadering d.d. 26 februari 2019

Raadsnota nummer **BI.0180556**

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)'

Vragen van fractie:



Naam raadslid: Dees Melsen

1. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt de indeling van de zorgwoningen veranderd. Het is niet helemaal duidelijk wat de wijziging voor het aantal personen uitmaakt. Kunt u dit precies toelichten?

Antwoord:

Door het verkleinen van de woningen op de begane grond kunnen meer units gerealiseerd worden en kunnen derhalve meer bewoners worden geplaatst. Aanvankelijk 24 bewoners. Als gevolg van aanpassing thans 28 bewoners.

2. Als de zorgwoningen omgezet worden naar appartementen moet ook voldaan worden aan de dan geldende parkeernorm. In de toelichting van het bestemmingsplan is te zien hoe het aantal parkeerplaatsen dan ingepast zou worden.
 - a. De bergingen verdwijnen op de huidige plek en zijn niet meer terug te vinden. Bij appartementen is een berging verplicht. Betekent het dat de bergingen inpandig komen?

Antwoord:

Als de buitenruimte bij omzetting naar reguliere woningen na realisatie van voldoende parkeerplaatsen onvoldoende is om ook nog bergingen te realiseren, zal hierin inpandig worden voorzien.

- b. Het achterterrein wordt bij het omzetten naar 27 appartementen helemaal versteend. Is dit in lijn met de gewenste verhouding groen – parkeren – bebouwing die bij nieuwe ontwikkelingen gewenst is? Wat is de gebruikelijke of vastgestelde verhouding?

Antwoord:

Wij hebben geen vastgesteld beleid inzake verhouding groen-verharding-bebouwing op particuliere terreinen. Bij de wisseling van functie dient in ieder geval te worden voldaan aan de dan geldende parkeernormering. Ondanks dat hier dan geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling zal de gemeente een inrichtingsschets ter beoordeling voorgelegd krijgen als bijlage bij de omgevingsaanvraag.

- c. Als aan deze verhouding voldaan zou moeten worden, wat zou dan het maximaal aantal appartementen kunnen zijn om voldoende ruimtelijke kwaliteit te behouden?

Antwoord:

Omdat wij geen vastgesteld beleid hebben in deze, kan deze berekening niet gemaakt worden.