

Memorie van antwoord**Zaaknummer:**

Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : het college van burgemeester en wethouders
Datum : 12 mei 2020
Onderwerp : memorie van antwoord bij Agendapunt 5 vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling De Peuzelaer
Vraag van : Lokaal+ en Morgen!

Vraag:

Waarom is het ontwerp niet gepubliceerd?

Antwoord:

Het ontwerpbesluit Hogere waarde is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Echter is er per abuis vergeten om de publicatie hiervan te benoemen in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat het ontwerpbesluit Hogere waarde nogmaals ter inzage is gelegd met publicatie van donderdag 2 april 2020 tot en met 14 mei 2020.

Vraag:

Is de planindeling (die niet bijgesloten is) definitief

Antwoord:

Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wordt niet één vaste planindeling vastgesteld maar een bestemmingsplan met bijbehorende regels waardoor hier woningen onder gestelde voorwaarden kunnen worden gerealiseerd. In welke vorm dit gebeurt ligt niet vast, het enige wat vastligt zijn de regels die opgenomen zijn in het plan zoals bijvoorbeeld het minimum van 12 en het maximum van 24 woningen op de locatie.

In het kader van de vergunningaanvraag is er inmiddels door het CPO wel al een definitieve inrichtingstekening. Deze is bij de gemeente reeds bekend doordat deze ter beoordeling voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag reeds is ingediend.

Vraag:

Waarom is gekozen voor CPO ipv bv sociale woningbouw? Hoe verhoudt zich dat met de woonvisie?

Antwoord:

In de woonvisie is opgenomen om te komen tot een CPO ontwikkeling in iedere kern. Deze wens is vertaald in de startnotitie woningbouw voor de locatie Peuzelaer in Geertruidenberg. Deze startnotitie is door de gemeenteraad op 24 mei 2017 vastgesteld. Daarin is bepaald dat de voorkeur uitgaat naar een CPO ontwikkeling op deze locatie. Na vaststelling van de startnotitie kregen partijen de gelegenheid zich in te schrijven voor deze locatie. Twee partijen hebben dat gedaan. Het college heeft op 14 mei 2018 besloten de locatie, op basis van de selectiecriteria uit de startnotitie, toe te wijzen aan CPO Peuzelaer/Droomwonen. Het voordeel van CPO is dat mensen gezamenlijk hun eigen droomwensen kunnen realiseren. Voor de locatie De Peuzelaer resulteert zich dit in veelal levensloopbestendige woningen met een hoge duurzaamheidsscore.

Vraag:

Hoeveel personen hebben zich aangemeld voor de CPO en wat zijn eventueel de mogelijkheden voor de overige kavels?

Antwoord:

Op dit moment doen er 10 particulieren definitief mee met het project en zijn er nog 2 woningen in optie. Binnen het CPO Peuzelaer zijn op dit moment nog 6 kavels beschikbaar, zowel voor de patio woningen als voor de twee onder één kap woningen. Voor deze kavels zoekt het CPO nog naar nieuwe leden. Indien deze niet worden verkocht voor dat de bouw start koopt de aannemer de resterende kavels op, nieuwe leden kopen hun kavel dan vervolgens van de aannemer.

Vraag:

Tijdens de voorbereiding is gesproken van 0 op de meter. Waarom nu niet meer?

Antwoord:

Uit de startnotitie voor deze locatie is opgenomen dat de woningen energieneutraal dienen te zijn (EPC=0). Het CPO initiatief had inderdaad de ambitie om een stap verder te gaan door nul-op-de-meter (NOM)

woningen te realiseren. Echter bleek dit niet haalbaar. Ten zuiden van de beoogde herontwikkeling zijn namelijk meerdere bomen aanwezig waarvan de waarde dermate hoog is dat het niet wenselijk is om deze bomen te kappen. De bomen leveren een grote bijdrage aan de kwaliteit van het groen in de wijk en het is dan ook van belang dat het bomenareaal in stand wordt gehouden. Door de ligging en hoogte van de bomen wordt het echter onmogelijk om de beoogde woningen als nul-op-de-meter woningen te realiseren. De schaduwwerking van de bomen zorgt namelijk voor lagere waarde van opwekking van zonne-energie door middel van zonnepanelen op het dak van de beoogde woningen. Daarop is teruggevallen op de oorspronkelijke eis van energieneutrale woningen.

Uit de stukken die momenteel zijn ingediend ter beoordeling, voorafgaand aan de formele vergunningaanvraag later, blijkt dat het duurzaamheidsniveau van de nu uitgewerkte plannen een hogere energiebesparing behaald wordt dan Energieneutraal (EPC=0). Hiermee wordt duidelijk dat duurzaamheid ondanks dat de woningen niet NOM worden gerealiseerd bij deze herontwikkeling hoog in het vaandel staat.

Vraag:

Is in dit besluit de toekomst van de tennis vereniging voor 110 procent gewaarborgd i.v.m. de geluidsoverlast en eventueel lichtoverlast die zij creëren?

Antwoord:

Om te waarborgen dat woningen op deze locatie niet zorgen voor belemmeringen van Tennisvereniging De Schans, is een lichthinderonderzoek en nader geluidsonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlagen 6 en 8 toebehorend aan het bestemmingsplan.

Lichthinderonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat bij inschakeling van de verlichting van de tennisvelden tot 23.00 uur ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Hiermee kan de lichtbelasting van de verlichtingsinstallatie van de tennisvelden op de nieuwe woningen als maatschappelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. De toekomst van de Tennisvereniging De Schans komt hiermee niet in het gedrang.

Geluidsonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat er een lichte overschrijding plaatsvindt van de geluidsnorm. Daarom moet bij het ontwerpen van de woningen met de geluidsbelasting als gevolg van de tennisvereniging rekening worden gehouden. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarom voor het zuidwestelijke deel van het plangebied aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de geluidwering van gevels. Daarnaast wordt op de derde bouwlaag geen geluidgevoelige ruimten toegestaan. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de woningen een goed geluidklimaat hebben en wordt de toekomst van Tennisvereniging De Schans verzekerd.

Vraag:

Kan de natuurcompensatie op locatie plaats vinden door een groene buffer tussen de woningen en de tennisvereniging en zwembad op een manier dat geluid en licht overlast wordt beperkt?

Antwoord:

In de vraag hierboven kunt u teruglezen dat er geen sprake zal zijn van licht- of geluidsoverlast. In dat kader is het dan ook niet nodig om een groene buffer tussen de beoogde woningen en de tennisvereniging en het zwembad te realiseren. Doordat er bomen verwijderd worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is er een storting gedaan van ruim €71.000 in het bomenfonds conform ons bomenbeleidsplan. Op een later moment zal worden bepaald of van dit bedrag binnen en/of buiten het plangebied bomen worden geplant. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure. Groen is binnen de gehele bestemming 'woongebied' toegestaan. Bij het bepalen van het nieuw aan te planten groen zal uw suggestie in overweging worden genomen.

Vraag:

Hoe gaan we de vleermuizen in de peuzelaar vertellen dat ze moeten verhuizen? Kunnen we een alternatief voor hen aan bieden gecreëerd door materiaal of natuur?

Antwoord:

Vanwege de sloop kan deze verblijfplaats voor vleermuizen niet in stand worden gehouden en was het noodzakelijk een ontheffing aan te vragen en maatregelen te nemen. Als vervanging van de bestaande paarverblijfplaats is het nodig tijdelijke en permanente voorzieningen aan te bieden. Gelet hierop is voor de gewone dwergvleermuis een activiteitenplan opgesteld en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het activiteitenplan is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De ontheffing is verleend op 3

september 2019 en als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen. Concreet zijn op dit moment tijdelijke vleermuiskasten opgehangen en worden als permanente voorzieningen straks vier vleermuiskasten gerealiseerd (zie rode driehoeken op onderstaande tekening).



Figuur 1 positionering van de vier vleermuiskasten

Vraag:

Kan er aanvullend onderzoek gedaan worden naar broedplaatsen in de Peuzelaar en kunnen deze gecompenseerd worden door materiaal of natuur?

Antwoord:

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan (bijlage 9) naar de aanwezige flora- en fauna uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is reeds geconcludeerd dat aanvullend onderzoek benodigd was. Het aanvullend onderzoek is terug te vinden in bijlage 10 van het bestemmingsplan.

Het plangebied was qua beschermde soorten alleen een potentiële broedlocatie voor huismussen. Vandaar dat hier nader onderzoek naar is gedaan. Uit het onderzoek bleek dat er geen nestlocaties van huismussen waargenomen zijn binnen het plangebied. Het plangebied heeft daarnaast geen functie als rustplaats of als (onderdeel van de) functionele leefomgeving van huismussen. Daarnaast zijn er geen nesten of nestindicerend gedrag waargenomen in of rondom het plangebied. Om deze reden kan redelijkerwijs uitgesloten worden dat de werkzaamheden een (negatief) effect hebben op nest- en rustplaatsen van de huismus. Compensatie is dan ook niet benodigd.

Op het terrein van de Peuzelaar was een relatief grote dennenboom aanwezig die in potentie als roestplaats kon fungeren voor ransuilen. Ransuilen hebben in de omgeving van deze locatie meerdere roestplekken. In samenwerking met de Natuurfederatie zijn afspraken gemaakt om deze boom samen met de bomen die vanwege werkzaamheden van TenneT elders in de omgeving moesten wijken, te compenseren op een locatie in of rondom de Buitenvest om ook voor de toekomst voldoende roestplekken te kunnen bieden.

Losstaand van de bestemmingsplanprocedure, worden daarnaast bij werkzaamheden de algemene regels in acht genomen: buiten het broedseizoen werken of het checken van broedgevallen vlak voorafgaand aan de werkzaamheden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris,

de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte